



PERÚ

Ministerio
de Justicia

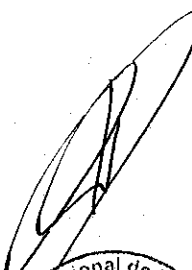
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos - SUNARP



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1814 -2009 - SUNARP-TR-L


Lima, 10 DIC 2009


APELANTE : Ricardo Fernandini Barreda
TÍTULO : 628930 de 07.09.2009
RECURSO : H.T. N° 74110 de 29.10.2009
REGISTRO : Registro de Predios de Lima
ACTO (s) : Compraventa de unidades inmobiliarias en proyecto


SUMILLA

Inscripción de actos de disposición de unidades inmobiliarias en proyecto

No procede la inscripción de actos de disposición referidos a predios inexistentes registralmente.


Para el acceso registral de actos de disposición e hipotecas referidos a unidades inmobiliarias en proyecto se requiere que se encuentren anotados, previa o simultáneamente, la predeclaratoria de fábrica y el prerregistro interno, y que las secciones de propiedad exclusiva se encuentren preindependizadas.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

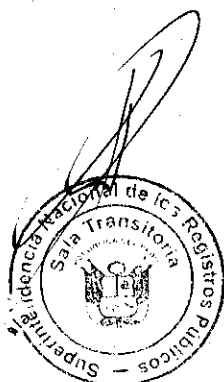

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por Constructora J.J. Ingenieros S.A.C y la sociedad conyugal integrada por Sebastián Husni Sabatini y Amanda Velásquez Jara, en consorcio, a favor de Jakeline Juliette Acosta Ugaz, con intervención del Banco Continental para el otorgamiento del préstamo con garantía hipotecaria, referido al departamento 701 y sus aires, estacionamiento lineal doble N° 9 y Depósito N°14 ubicados en el predio matriz inscrito en la Partida N°07036369 del Registro de Predios de Lima.

Para tales efectos el solicitante presenta el parte notarial de la escritura pública respectiva, de fecha 15 de noviembre de 2007, otorgada por la Constructora J.J. Ingenieros S.A.C. y la sociedad conyugal conformada por Sebastián Husni Sabatini y Amanda Velásquez Jara, en consorcio, favor de Jakeline Juliette Acosta Ugaz, con intervención del Banco Continental, ante el Notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios Walter Augusto Recalde Morales observó el título señalando:

1. Siendo que el inmueble registrado en la Partida N° 07036369 corresponde al inmueble matriz sobre el cual se levantará el edificio del que forman parte los inmuebles materia de transferencia, deben inscribirse como acto previo, los actos de demolición, modificación o ampliación de la declaratoria de fábrica y reglamento interno, así como la independización de las unidades inmobiliarias, a fin de proceder con la calificación positiva del presente título, siempre y cuando exista adecuación con el antecedente registral en cuanto a la descripción del inmueble y titularidad registral.
2. Sin perjuicio de subsanar lo expresado en el punto 1°, se advierte discrepancia en cuanto a los titulares del inmueble matriz entre el antecedente registral (J.J Ingenieros SAC y la sociedad conyugal conformada por Sebastian Husni Sabatini y Amanda Velásquez Jara) y el parte notarial presentado (Constructora JJ Ingenieros SAC y Consorcio JJS); asimismo, deberá aclarar la intervención de Sebastián Husni Sabatini en representación de J.J. Ingenieros SAC, pues no corre registrada su representación ni facultades en la partida N° 11422925 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, así como su intervención en calidad de representante de Constructora JJ Ingenieros SAC y de Consorcio JJS.
3. Sírvase aclarar respecto a la cancelación parcial del precio de venta y respecto a la renuncia unilateral de hipoteca legal, toda vez que la efectúa únicamente J.J Ingenieros S.A.C., cuando las titulares del predio son la mencionada y la sociedad conyugal conformada por Sebastián Husni Sabatini y Amanda Velásquez Jara.
4. Aclárese la cláusula décima y décimo sexta de la minuta pre-inserta a la Escritura Pública materia de calificación, en la que señala que el monto de la hipoteca podrá ser modificada de acuerdo a la tasación que pudiera efectuar el Banco, hecho que transgrede lo normado por el artículo 1099° del Código Civil, en tanto el gravamen debe ser de cantidad determinada o determinable; por lo que, si bien es válido el pacto en virtud del cual el deudor faculta al acreedor a modificar unilateralmente el valor de la hipoteca, sin embargo no resulta inscribible la hipoteca cuyo monto inicialmente determinado puede ser modificado según varíe el valor de la tasación del inmueble, pues en tal caso, dicho pacto hace indeterminado el valor del gravamen.
5. Sírvase acreditar la cancelación del Impuesto Predial e Impuesto de Alcabala.
6. Si bien se precisa efectuar el traslado conforme al parte presentado, en mérito a lo testado: TESTIMONIO, sírvase validar el mencionado acto conforme lo dispone el artículo 33 del D.Leg. del Notariado.



N



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su apelación señalando:

1. Conforme el Inc.16 del Art. 2 de la Constitución Política del Perú, en resguardo de futuras ventas fraudulentas por parte de terceras personas, y ante el incumplimiento contractual de la Constructora, propietaria registral del bien matriz, y donde se han construido unidades inmobiliarias, parte de las cuales, al haber sido transferidas al recurrente, merecen ser publicitadas.
2. Sin perjuicio de lo expuesto, de no ser posible la inscripción definitiva, Solicitamos se proceda a la anotación preventiva del título toda vez que contiene defecto subsanable.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de compra venta proviene del predio matriz sito en Calle Alfredo Salazar N°455-459, Miraflores, Urb. Chacarilla Santa Cruz, Sección Santa Isabel "B" – 2da Etapa, inscrito en la Partida N°07036369 del Registro de Predios de Lima.

En el Asiento C0002 consta la titularidad dominial de la sociedad conyugal conformada por Sebastian Husni Sabatini y Amanda Velásquez Jara (70%) y la empresa J.J. Ingenieros Sociedad Anónima Cerrada (30%).

En el Asiento B0002 corre registrada la demolición total del inmueble.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la **Vocal Nélide Palacios León**


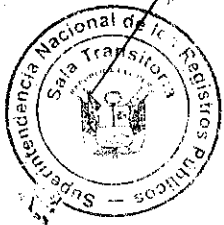


De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, las cuestiones a determinar son:

- i) Si procede la inscripción de la transferencia de un inmueble que no tiene existencia registral.
- ii) Si procede la anotación preventiva por falta de tracto o por defecto subsanable cuando no existe el predio objeto de transferencia.

ANÁLISIS

1. Con el título materia de apelación se solicita la inscripción de la compraventa del departamento N° 701 y sus aires, el estacionamiento lineal doble N° 9 y depósito N° 14, otorgada por Constructora J.J. Ingenieros S.A.C y la sociedad conyugal integrada por Sebastián Husni Sabatini y Amanda Velásquez Jara, a favor de Jakeline Juliette Acosta Ugaz, así como la hipoteca constituida sobre dichos inmuebles, a favor

del Banco Continental. El registrador denegó la inscripción, entre otros, por la falta de inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización de las secciones de propiedad exclusiva.

- 
- 
- 
- 
2. Si bien con el recurso de apelación se solicita la anotación preventiva por defecto subsanable, como tal solicitud sólo es formulada en vía subsidiaria; es decir, sólo en caso de rechazarse la inscripción definitiva, no implica en puridad modificación de la rogatoria inicial, por lo que corresponde en primer lugar determinar la procedencia o no de la solicitud de inscripción definitiva y, en caso de rechazarse ésta, la procedencia o no de la anotación preventiva por defecto subsanable.
 3. De acuerdo con el folio real, que es un sistema de organización registral en función del bien, por cada predio corresponde abrir una partida registral exclusiva a él, la cual debe contener su historial **físico** (identificación y descripción del bien, así como sus modificaciones) y **jurídico** (los actos constitutivos, modificativos y extintivos de los derechos que recaen sobre el bien). En este sentido, el artículo 4º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece en su segundo párrafo: "Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros". El folio registral implica la plena identificación e individualización del bien, lo cual hace que este sistema sea una de las manifestaciones del principio de especialidad¹.
 4. Precisamente en atención al folio real es que cuando se transfiere parte de un predio de mayor extensión, para la inscripción de la transferencia se requiere la previa independización de la parte transferida. Por la misma razón, cuando se transfiere una de las secciones de propiedad exclusiva de una unidad inmobiliaria sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, para la inscripción de la transferencia se requiere que la sección transferida se encuentre previamente independizada.
 5. Es más, tratándose de edificaciones sujetas al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común, la secuencia normal de inscripciones en el Registro, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 51º y 55º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se inicia con la inscripción de la declaratoria de fábrica respectiva, continúa con la inscripción del respectivo Reglamento Interno y concluye con la independización de las secciones exclusivas. De manera que, recién una vez independizadas las secciones de propiedad exclusiva procederá la inscripción de las transferencias de dominio e hipotecas que afecten dichas secciones.

¹El principio de especialidad, denominado también de especificación o de determinación, está relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro, en tanto supone que todos los elementos de la relación jurídico-registral, esto es, sujeto (titular), objeto (bien), causa (título material) y título formal (documento en el que consta el título material) estén perfectamente determinados y expresados en el asiento, que es la base de la publicidad registral.

6. Lo señalado precedentemente no significa que los actos de disposición referidos a unidades inmobiliarias en proyecto no puedan acceder al Registro, pues nuestro ordenamiento registral ha previsto tal posibilidad vía anotación preventiva; sin embargo, para ello se requiere que se encuentren anotados la predeclaratoria de fábrica y el prerreglamento interno, de manera que las secciones de propiedad exclusiva se encuentren preindependizadas. En efecto, el numeral 5.19 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN, prescribe: *"Es procedente "inscribir actos de disposición e hipotecas sobre las unidades inmobiliarias proyectadas, en tanto éstas tienen un correlato físico en el suelo del predio matriz, siempre que se inscriba previa o simultáneamente el acto de predeclaratoria de fábrica.*

Una vez culminada la edificación, la inscripción se convierte automáticamente en definitiva.


En caso que no se culmine la edificación y se cancelen las partidas independizadas de las unidades proyectadas, las inscripciones efectuadas en éstas se trasladan a la partida del predio matriz, en el porcentaje que corresponda según la participación en las zonas comunes que se le había asignado. (...)"

7. En el presente caso, revisada la partida registral N° 07036369, se advierte que consta inscrito en ésta el terreno ubicado con frente a la Calle Alfredo Salazar N°455-459, Urb. Chacarilla Santa Cruz, San Isidro, con un área de 630 m2, como consecuencia de la demolición total de la edificación anterior existente; sin embargo, no aparecen en la partida ni la declaratoria de fábrica, ni el reglamento interno ni la independización de los inmuebles materia de venta (departamento 701, estacionamiento lineal N° 9, y el depósito N° 14), así como tampoco constan la predeclaratoria de fábrica, el prerreglamento interno y las preindependizaciones. En este sentido, los inmuebles objeto de transferencia e hipoteca no aparecen individualizados en el Registro, tratándose por tanto de bienes que no existen registralmente.

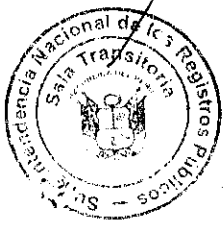
8. De acuerdo con lo señalado precedentemente, no procede la inscripción definitiva del contrato de compraventa e hipoteca contenidos en el título materia de apelación; así como tampoco procede la anotación preventiva al amparo del numeral 5.19 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN antes mencionada, por lo que corresponde confirmar el primer extremo de la observación formulada por el Registrador.

9. De otro lado, con relación al segundo extremo de la observación referida a la supuesta discrepancia entre quienes aparecen como transferentes en la escritura pública de transferencia y los titulares registrales, cabe señalar que no hay tal discrepancia toda vez que los titulares registrales del predio: J.J Ingenieros SAC y la sociedad conyugal integrada por Sebastián Husni Sabatini y Amanda Velásquez Jara, intervienen como transferentes, en consorcio, en la aludida escritura pública. En efecto, la circunstancia que en el contrato de compraventa aparezca como transferente el Consorcio JJS, no significa que éste sea un ente distinto


a los titulares registrales, pues el consorcio no es sino un contrato asociativo que no tiene personalidad jurídica, siendo que, conforme al artículo 447° de la Ley General de Sociedades, en el desempeño de la actividad correspondiente en el consorcio, cada uno de los miembros de éste se vinculan individualmente con terceros, adquiriendo derechos y asumiendo obligaciones y responsabilidades a título particular.




10. En el presente caso, en la escritura pública de compraventa intervienen ambos miembros del consorcio, los cuales son precisamente los titulares registrales del predio sobre el que se proyecta el edificio del que forman parte el departamento, estacionamiento y depósito objeto de venta. En efecto, en la minuta inserta en la escritura pública se señala como parte vendedora a : "CONSORCIO JJS, con RUC (...), debidamente representado por la empresa constructora JJ Ingenieros SAC, (...), representada por su Gerente General, el Sr. Juan José Loza Ticona, (...), y el señor Sebastián Husni Sabatini (...) y su esposa doña Amanda Velásquez Jara (...) a quienes en adelante se les denominará **EL VENDEDOR (...)**". (La negrilla es nuestra).



11. Asimismo, si bien la redacción de la introducción de la escritura pública aludida no es muy clara al señalar a Sebastián Husni Sabatini como representante de J.J. Ingenieros S.A.C, en la propia introducción se precisa que éste interviene también a nombre propio, además de comparecer también el representante de J.J. Ingenieros S.A.C., por lo que la alusión a Sebastián Husni Sabatini como representante de ésta carece de relevancia para efectos de la inscripción del acto.



De acuerdo con lo señalado precedentemente, corresponde revocar el segundo extremo de la observación.



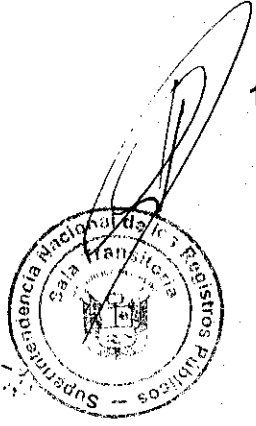
12. Con relación al tercer extremo de la observación referido a que la renuncia unilateral de hipoteca legal, ha sido efectuada únicamente por J.J. Ingenieros S.A.C., cabe señalar que, efectivamente en la cláusula adicional de la escritura pública sólo se consigna la declaración de renuncia de ésta; pero como los acreedores del saldo del precio impago que da origen a la hipoteca legal son dos: J.J. Ingenieros SAC y la sociedad conyugal conformada por Sebastián Husni Sabatini y Amanda Velásquez Jara, no habiéndose pactado la solidaridad, cada uno de los acreedores, conforme al artículo 1173⁰² del Código Civil, concordado con el artículo 1182⁰³ del mismo código sustantivo, sólo puede exigir su parte de la acreencia, que en el presente caso es directamente proporcional a la participación de cada uno de ellos en el inmueble enajenado, de lo cual resulta que la hipoteca legal garantiza el pago de la parte correspondiente a cada uno de dichos acreedores, siendo que las vicisitudes en las relaciones del deudor con alguno de los acreedores

²El artículo 1173° del Código Civil prescribe: "En las obligaciones divisibles, el crédito o la deuda se presumen divididos en tantas partes iguales como acreedores o deudores existan, reputándose créditos o deudas distintos e independientes unos de otros, salvo que lo contrario resulte de la Ley, del título de la obligación o de las circunstancias del caso".


³El artículo 1182] prescribe: "Las obligaciones mancomunadas se rigen por las reglas de las obligaciones divisibles".

mancomunados no tiene porqué afectar a los demás acreedores. En este sentido, la renuncia a la constitución de la hipoteca legal efectuada por J.J. Ingenieros SAC, sólo surte efectos respecto de éste, manteniéndose la hipoteca legal (más bien la obligación de constituirla) respecto de la sociedad conyugal citada.


De acuerdo con lo señalado precedentemente, debe desestimarse también el tercer extremo de la observación formulada por el Registrador.



13. Con relación al cuarto extremo de la observación formulada por el Registrador, cabe señalar que, conforme al numeral 3 del artículo 1099° del Código Civil, constituye un requisito de validez de la hipoteca que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable, siendo que los alcances de la determinabilidad del gravamen han sido establecidos en el L Pleno del Tribunal Registral, en el cual se aprobó como sétimo precedente de observancia obligatoria, referido precisamente al monto del gravamen hipotecario, el siguiente: *"El monto de la hipoteca debe ser expresado en forma numérica desde el momento de su inscripción. Dicho monto será determinado si es una suma fija claramente definida o especificada. Será determinable si se obtiene sobre la base de elementos objetivos o factores fijados por las partes, mediante simples operaciones aritméticas y sin necesidad de recurrir a acuerdos o convenios posteriores"*. En el presente caso, el monto de la hipoteca, conforme a lo establecido en la cláusula décima es de US \$103,200.00; es decir, es un monto determinado; y si bien, en la misma cláusula se establece la posibilidad de modificación de dicho monto de acuerdo con la tasación que efectúe el Banco una vez culminado el inmueble, dicho pacto no desvirtúa el carácter determinado del monto, sino únicamente establece la posibilidad de su modificación, que por lo demás siempre es posible, obviamente con intervención de ambas partes. En este sentido, corresponde revocar dicho extremo de la observación.

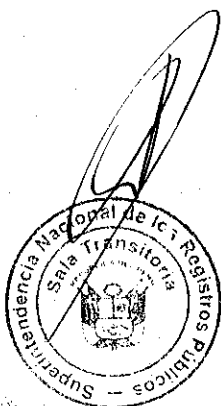


14. Con relación al quinto extremo de la observación, referido al requerimiento de acreditación del pago de impuestos predial y alcabala, cabe señalar que la exigencia de la verificación del pago de tributos por las instancias registrales se encuentra prevista en el artículo 7° del Decreto Legislativo N° 776, modificado por el Decreto Legislativo N° 952, encontrándose regulada la forma de acreditación de tal pago en la Directiva N° 07-2005-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 318-2005-SUNARP/SN. En este sentido, sin perjuicio de la inafectación regulada en el artículo 22° del Decreto Legislativo N° 776, para la inscripción definitiva de la compraventa contenida en el título apelado deberá acreditarse el pago de dichos tributos, por lo que corresponde confirmar este extremo de la observación formulada por el Registrador.



15. Finalmente, con relación al sexto extremo de la observación, cabe señalar que el artículo 33° de la Ley del Notariado prescribe: *"Se prohíbe en los instrumentos públicos notariales, raspar o borrar las equivocaciones por cualquier procedimiento. Las palabras, letras,*

números o frases equivocadas deberán ser testados y se cubrirán con una línea de modo que queden legibles y se repetirán antes de la suscripción, indicándose que no tienen valor". En el presente caso, en la constancia del traslado se ha testado la palabra testimonio, y se ha agregado la palabra "parte"; sin embargo, no se hace alusión alguna a la falta de validez de la palabra testada; por lo que, debe confirmarse la observación del Registrador.



16. En lo referente a la anotación preventiva por defecto subsanable solicitada en vía subsidiaria por el apelante cabe señalar que, la anotación preventiva, en atención a su efecto enervante de la fe pública registral, es excepcional: Sólo opera en los casos previstos normativamente. En este sentido, el Código Civil en su artículo 2020° prevé que el Reglamento indica los casos en los cuales los actos aludidos en el artículo 2019° del mismo código sustantivo son materia de anotación preventiva.

17. En concordancia con dicha norma sustantiva, el Reglamento General de los Registros Públicos establece en el literal d) de su artículo 65°, entre otros actos y derechos susceptibles de anotación preventiva, a los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable; siendo que para este supuesto, al igual que para el de falta de tracto, el citado Reglamento General establece, además, especiales requisitos de procedencia en su artículo 66°, tornando aún más excepcional la anotación preventiva en dicho supuesto.

18. Ahora, la anotación preventiva por defecto subsanable del título está vinculada a uno de los supuestos de observación del título previstos en el artículo 40° del Reglamento General de los Registros Públicos. En efecto, conforme al primer párrafo del artículo 40° citado, el Registrador formula observación cuando: i) el título adolece de defecto subsanable o, ii) la inscripción del título no puede realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida.

19. El primer supuesto de observación es el que está referido a los defectos subsanables del título, el cual alude a la existencia de vicios propios del título, tanto en su aspecto formal (referidos al título formal) como material (los referidos al acto contenido en el título), que se circunscriben a él y que se advierten como consecuencia de la verificación prevista en los literales c), d), g) del artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos, independientemente, de su confrontación con la partida registral. El segundo supuesto, en cambio, está referido a la existencia de obstáculos salvables que emanan de la partida registral, los que se advierten confrontando el título con las partidas del Registro, pues se trata de defectos que no involucran a la validez formal ni sustantiva del título sino a su relación con las partidas registrales: La falta de tracto sucesivo o la falta de inscripción de acto previo son claros ejemplos de obstáculos que emanan de la partida registral y, en caso que sean susceptibles de ser salvados darán lugar a la observación del título.

20. Tanto los vicios del título como los obstáculos salvables que emanen de la partida registral, al ser susceptibles de ser corregidos dentro del procedimiento registral, manteniendo la prioridad derivada del asiento de presentación, sólo dan lugar a una denegatoria provisional u observación del título. Sin embargo, ello no significa, que en ambos supuestos de observación proceda la anotación preventiva por defecto subsanable, sino únicamente en el primero de los supuestos mencionados, y siempre que concurren los requisitos adicionales previstos en el artículo 66° del Reglamento General aludido. En este sentido, la inexistencia registral del predio sobre el que recae la venta cuya anotación preventiva se solicita en vía subsidiaria, al no incidir en el título sino en su relación con la partida registral, no se encuentra comprendida dentro del supuesto de anotación preventiva por defecto subsanable.



21. En efecto, en el presente caso, el primer extremo de la observación del título apelado se refiere a la falta de inscripción del acto previo (falta de inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno, independizaciones), defecto que no se circunscribe al título en su aspecto formal ni material, sino, se extiende a la vinculación del título con las partidas registrales; es decir, no se encuentra comprendido en el supuesto de anotación preventiva por defecto subsanable.



22. De otro lado, las anotaciones preventivas en general, y en especial las motivadas por defecto subsanable o por falta de tracto, en tanto proceden de manera excepcional, presuponen la existencia registral del bien, por lo que la anotación se extiende en la correspondiente partida. Admitir lo contrario implicaría abrir la puerta para que el Registro admita inscripciones provisionales sobre predios inexistentes, con grave confusión para la publicidad formal y sustancial. Precisamente por ello, el último párrafo del artículo 4° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios prohíbe la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no pueda inscribirse por adolecer de defecto subsanable.



23. Para mayor abundamiento, debe tenerse presente el segundo precedente de observancia obligatoria aprobado en el XXXII Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 3 y 4 de abril del 2008, el cual establece: ***"Improcedencia de la anotación preventiva"***
No procede la anotación preventiva en los supuestos de falta de inscripción de actos previos". Dicho precedente que se sustenta en la Resolución N° 120-2006-SUNARP-TR-T, es de cumplimiento obligatorio por las instancias registrales en tanto no sea expresamente modificado o dejado sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158° del Reglamento General de los Registros Públicos.



De acuerdo con lo señalado precedentemente, no procede la anotación preventiva solicitada en vía subsidiaria por el interesado.

24. Respecto a la alegación del apelante sobre la necesidad de acceder a la publicidad para evitar que se afecte el derecho del titular, este Tribunal considera necesario señalar que, el solo hecho de celebrar un contrato de transmisión de propiedad no habilita su inscripción, pues se necesita que el acto esté adecuado al principio de legalidad, el cual obliga a que el bien sobre el que recae dicho acto exista como tal registralmente.

25. En cuanto a los derechos registrales, no es posible en esta instancia efectuar la liquidación definitiva, en tanto que para la inscripción del presente título, resulta necesaria la inscripción de actos previos o simultáneos.

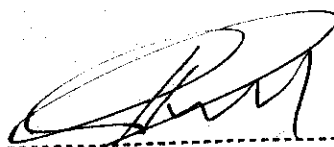
La presente Sala Transitoria fue creada en mérito de la Resolución No. 249-2008-SUNARP/SN publicada el 31 de agosto de 2008, y sus miembros se designaron a través de la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos No. 010-2009-SUNARP/SA publicada el 01 de abril de 2009, y Resolución del Gerente General de la SUNARP N° 126-2009-SUNARP/GG del 14 de setiembre de 2009, por lo que este Colegiado cuenta con la competencia legal y funcional para decidir los recursos de apelación interpuestos dentro del procedimiento registral.

Estando a lo acordado por unanimidad,


VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR el primer, quinto y sexto extremos de la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima; y, **REVOCAR** el segundo, tercer y cuarto extremos, de acuerdo con los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese


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


Néilda Palacios León
Vocal de la Sala Transitoria
Tribunal Registral
SUNARP


Oscar Enrique Escate Cabrel
Vocal de la Sala Transitoria
Tribunal Registral
SUNARP