



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1843 -2019-SUNARP-TR-L

Lima,

19 JUL. 2019

APELANTE : **JAIME LUIS BARRIGA SICCHA**
TÍTULO : N° 706190 del 25/3/2019.
RECURSO : H.T.D. N° 023192 del 15/5/2019.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Cancelación de arrendamiento por caducidad.

SUMILLA :

EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CONSOLIDACIÓN

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

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita al amparo de la Ley N° 26639, la cancelación por caducidad del arrendamiento inscrito en los asientos 2-d) y 3-d) de la ficha N° 78810 que continúa en la partida electrónica N° 46268121 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud de cancelación de inscripción de arrendamiento por caducidad del 21/3/2019 suscrita por Alvaro Burga Velasco, en representación de Southern Perú Copper Corporation, Sucursal del Perú.
- Declaración jurada suscrita por Alvaro Burga Velasco, en representación de Southern Perú Copper Corporation, Sucursal del Perú, con firma certificada por el notario de Lima Fernando Loayza Bellido el 25/3/2019.
- Copia informativa de los asientos E00006, E00007 y E00008 de la partida electrónica N° 40016402 del Registro de Predios de Barranca.

Con el recurso de apelación se adjuntaron los siguientes documentos:

- Copia simple de la anotación de tacha del 28/3/2019.
- Copia informativa de los asientos E00006, E00007 y E00008 de la partida electrónica N° 40016402 del Registro de Predios de Barranca.
- Copia simple de la Resolución N° 157-2016-SUNARP-TR-A del 21/3/2016.
- Copia simple de la Resolución N° 029-2017-SUNARP-TR-A del 13/1/2017.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Rosario Paco Moreno denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:



RESOLUCIÓN No. - 1843 -2019-SUNARP-TR-L

“Se solicita levantar por caducidad el arrendamiento inscrito en el asiento 2d) y 3d) de la partida N° 46268121 del Registro de Predios, por haber transcurrido más de 10 años, conforme establece la Ley N° 26639.

De conformidad con el artículo 3 de la Ley N° 26639, establece que las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencia u otras resoluciones que a criterio del juez se refieren a actos contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, sino fueran renovadas; sin embargo, en el presente caso nos encontramos ante un arrendamiento el cual es un contrato con efectos obligacionales de naturaleza personal (Resolución N° 1362-2017-SUNARP-TR-L de 6/21/2017); el cual no se encuentra dentro de los alcances de la Ley N° 26639 (Ley de Caducidad).



Por tanto, de conformidad con el art. 42 numeral a) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede con la tacha sustantiva del presente título”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- A la fecha de presentación de nuestra solicitud ha transcurrido 29 años desde que operó la caducidad del contrato de arrendamiento, plazo que supera en exceso el plazo de duración de los contratos de arrendamiento de duración determinada establecido en las disposiciones del Código Civil; así como el plazo regulado en el artículo 3 de la Ley N° 26639.

- Resulta evidente que un arrendamiento restringe las facultades del propietario inscrito, por lo que estamos ante el supuesto contemplado en el artículo 3 de la Ley N° 26639. Además, es importante tener en consideración que dicha ley no distingue si dichas cargas, gravámenes o actos que restringen las facultades del titular del derecho inscrito, deben ser de naturaleza real o personal, mucho menos limita su aplicación únicamente a actos de naturaleza real, motivo por el cual se debe inscribir el levantamiento del arrendamiento y su adenda por caducidad.

- Con relación a la aplicación de la Ley N° 26639, existe jurisprudencia registral que establece la procedencia de cancelación de cargas, gravámenes y actos que restringen las facultades del titular con derecho inscrito, sean estos de naturaleza real o personal. Asimismo, adjuntamos inscripciones sobre cancelaciones de arrendamiento por caducidad efectuadas en el Registro.

- De acuerdo con lo expuesto, ha quedado claramente establecido que las cargas y actos que restringen las facultades del titular con derecho inscrito de naturaleza personal sí están comprendidas dentro del alcance de la Ley N° 26639 y por lo tanto, es procedente y debe inscribirse su cancelación siempre que hayan transcurrido 10 años desde que dicho acto fue inscrito.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 1022 de fojas 345 que continúa en la ficha N° 78810 y prosigue en la partida electrónica N° 46268121 del Registro de Predios de Lima

RESOLUCIÓN No. - 1843 -2019-SUNARP-TR-L

El predio ubicado en Av. Nicolás de Ayllón N° 1942, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, corre inscrito a fojas 345 del tomo 1022 que continúa en la ficha N° 78810 y prosigue en la partida electrónica N° 46268121 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento 1-c) de la citada ficha, corre inscrito el dominio de Inmobiliaria Davis S.A. sobre el predio *submateria*.

- En el asiento 2-b) corre inscrita la habilitación industrial del predio *submateria*, en mérito de la Resolución Ministerial N° 082-70-VI-DE expedida por el Ministerio de Vivienda y la sub-división en los sub-lotes N°s 1, 2 y 3, en virtud del Decreto Municipal del Concejo Distrital de Ate Vitarte del 15/7/1974.

- En el asiento 3-b) consta que luego de las independizaciones de los sub lotes N°s 1 y 2, el predio *submateria* ha quedado reducido al sub-lote N° 3 con un área de 5,053.00 m².

- En el asiento 2-d) corre inscrito el arrendamiento que otorga Inmobiliaria Davis S.A. a favor de Southern Perú Copper Corporation, respecto de la mitad del sub-lote N° 3, por la merced conductiva de S/. 10,000.00 mensuales por un plazo de 5 años, lo que es equivalente a 258 dólares. El plazo es prorrogable que comenzará a partir del 1/4/1970; en mérito de la escritura pública 8/6/1970 otorgada ante notario de Lima Gustavo Correa Miller (título archivado N° 8114 del 6/11/1980).

- En el asiento 3-d) corre inscrita la modificación del contrato de arrendamiento registrado en el asiento que antecede, de la forma siguiente: Al finalizar el plazo del contrato se renovará automáticamente por periodos iguales de 3 años, queda convenido entre las partes que en caso de prorrogarse el contrato vencido, el plazo materia de la presente cláusula, la merced conductiva para los primeros 3 años de prórroga será de S/. 15,000.00 mensualmente, en los sucesivos 3 años será de 35% como máximo por el total del periodo la merced conductiva a partir del 1/11/1980 hasta el 1/4/1984 será de US\$ 1,200.00; en mérito de la escritura pública del 30/12/1980 otorgada ante notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda (título archivado N° 2425 del 6/8/1982).

- En el asiento 2-c) corre inscrito el dominio de **Southern Perú Copper Corporation** sobre el predio *submateria* (título archivado N° 41258 del 19/4/1989).

- En el asiento 3-c) corre inscrito el dominio de Moscala S.A. sobre el predio *submateria*.

- En el asiento 4-c) corre inscrito el dominio de Southern Perú Limited Sucursal del Perú sobre el predio *submateria*.

- En el asiento C00001 de la citada partida, corre inscrito el cambio de denominación social del titular registral a Southern Perú Copper Corporation Sucursal del Perú.

- En el asiento C000010 corre inscrito el fideicomiso en garantía, en virtud del cual Southern Perú Copper Corporation Sucursal del Perú, en calidad de fideicomitente, ha transferido el dominio fiduciario del 9.93% de las acciones y derechos del predio *submateria* a favor del Banco de Crédito del Perú.



X

AS

RESOLUCIÓN No. - 1843 -2019-SUNARP-TR-L

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal. Con el informe oral de la abogada Thaisa Clemente Rothfoss.

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

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



VI. ANÁLISIS

1. En el presente caso, se solicita al amparo de la Ley N° 26639, la cancelación por caducidad del arrendamiento inscrito en los asientos 2-d) y 3-d) de la ficha N° 78810 que continúa en la partida electrónica N° 46268121 del Registro de Predios de Lima.

La registradora tachó sustantivamente el título señalando que el arrendamiento es un contrato con efectos obligacionales de naturaleza personal, el cual no se encuentra dentro de los alcances de la Ley N° 26639.

Por su parte, el recurrente sostiene que las cargas y actos que restringen las facultades del titular con derecho inscrito de naturaleza personal sí están comprendidas dentro de los supuestos contemplados en la Ley N° 26639.

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

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

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

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

3. En lo relativo al plazo de vigencia del contrato de arrendamiento, señala el artículo 1687 del Código Civil, que puede ser de duración determinada o indeterminada, precisándose en el artículo siguiente que el arrendamiento de duración determinada no puede exceder de 10 años, salvo que el bien pertenezca a entidades públicas o a incapaces en cuyo caso no puede

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



RESOLUCIÓN No. - 1843 -2019-SUNARP-TR-L

exceder de 6 años. Agrega la norma que todo plazo o prórroga que exceda los términos señalados se entiende reducidos a los plazos máximos.

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



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

5. Ahora bien, conforme a los antecedentes registrales descritos en el rubro IV de la presente resolución, podemos apreciar que el predio ubicado en Av. Nicolás de Ayllón N° 1942, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, corre inscrito a fojas 345 del tomo 1022 que continúa en la ficha N° 78810 y prosigue en la partida electrónica N° 46268121 del Registro de Predios de Lima.

Dicho predio fue habilitado y subdividido en los sub lotes N°s 1, 2 y 3, siendo que como consecuencia de la independización de los sub lotes N°s 1 y 2, el predio matriz quedó reducido al sub lote N° 3 con un área de 5,053.00 m².

Posteriormente, Inmobiliaria Davis S.A. - titular primigenia del predio en mención - celebró el contrato de arrendamiento con Southern Perú Copper Corporation sobre la mitad del sub lote *submateria*, el cual obra registrado en el asiento 2-d) de la citada ficha.

Asimismo, las mencionadas partes modificaron la cláusula tercera del contrato de arrendamiento anteriormente referido, el cual se inscribió en el asiento 3-d) de la antedicha ficha.

Seguidamente, puede verse que **Southern Perú Copper Corporation** adquirió el dominio del sub lote *submateria*, en mérito de la compraventa

² **Artículo 1705.-** Además concluye el arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial, en los siguientes casos:

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

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

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

⁴ **Artículo 1430.-** Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.

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

RESOLUCIÓN No. - 1843 -2019-SUNARP-TR-L

celebrada con su anterior propietaria Inmobiliaria Davis S.A., acto que se registró en el asiento 2-c).

Finalmente, se aprecia que Southern Perú Copper Corporation transfirió vía compraventa el dominio del predio *submateria* a favor de Moscala S.A. y esta a su vez lo enajenó a favor de Southern Perú Limited Sucursal del Perú – actualmente denominada Southern Perú Copper Corporation, Sucursal del Perú -, la cual transfirió el dominio fiduciario del 9.93% de cuotas ideales del sub lote *submateria* a favor del Banco de Crédito del Perú.



6. De los antecedentes registrales anteriormente glosados, podemos advertir que el **arrendatario** ha adquirido el dominio del inmueble otorgado en arrendamiento, puesto que en el **asiento 2-c) de la ficha N° 78810** corre inscrita la compraventa del predio *submateria* a favor de **Southern Perú Copper Corporation**. Por lo que, nos encontramos ante la figura de la consolidación regulada en el artículo 1300 del Código Civil.

7. El artículo 1300 del Código Civil⁵ no define el contenido de la consolidación, sino que se limita a indicarnos que la misma puede operar de una manera total o parcial.

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

Cuando el legislador habla de la consolidación, se está refiriendo a aquella figura jurídica conocida también en el Derecho Romano con el nombre de confusión, que consiste en la reunión en una misma persona de las calidades de deudor y acreedor a la vez, y que da lugar a la extinción de la deuda, puesto que ninguna persona puede deberse a sí misma.

La consolidación constituye una de las formas de extinguir las obligaciones.

Manuel BEJARANO SÁNCHEZ⁶, refiriéndose a la consolidación, precisa que “es interesante destacar que la reunión del crédito y la deuda en una misma persona elimina la relación jurídica obligacional, pues el vínculo de derecho enlaza dos extremos, al acreedor y al deudor, y cuando ambos quedan subsumidos en uno solo, el vínculo propiamente desaparece”.

El caso más frecuente de consolidación es el que se deriva del fallecimiento de uno de los contratantes, y el otro llega a ser su heredero. Puede producirse también cuando en los títulos valores el sujeto deudor, aceptante del título, posteriormente por sucesivos endosos adquiere la deuda al llegar el título valor a sus manos, de modo tal que como aceptante es deudor y como endosatario es acreedor⁷.

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

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

⁵ Artículo 1300.- La consolidación puede producirse respecto de toda la obligación o de parte de ella.

⁶ *Ibidem*, pág. 205.

⁷ *Ibidem*. p. 206.

RESOLUCIÓN No. - 1843 -2019-SUNARP-TR-L

- Acreedor y deudor deben ser del mismo patrimonio. Si se refiere a patrimonios separados no procede, v.gr., deudor y acreedor de una herencia con beneficio de inventario.⁸

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



8. El literal a) del artículo 94 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, prescribe que “la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende, cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscrito.” (El subrayado es nuestro)

En concordancia con este dispositivo, el artículo 98 del acotado reglamento, prevé: “La extinción del derecho inscrito se acreditará mediante la presentación de título suficiente, o cuando del mismo asiento o título archivado se advierta que la extinción se ha producido de pleno derecho”.

9. En el caso venido en grado, puede verse que en mérito de la inscripción de la compraventa registrada en el asiento 2-c) de la ficha N° 78810 que continúa en la partida electrónica N° 46268121 del Registro de Predios de Lima, los sujetos de la obligación contenida en el arrendamiento inscrito en los asientos 2-d) y 3-d) de la referida ficha: Inmobiliaria Davis S.A. y Southern Perú Copper Corporation recaen en una misma persona.

De este modo, Southern Perú Copper Corporation (deudor – arrendatario) al haber adquirido el dominio del predio *submateria* se ha convertido en acreedor y deudor (arrendador y arrendatario) de la obligación, constituyéndose así en un solo derecho de propiedad.

Asimismo, conforme al principio de *iura novit curia*, es decir, la potestad que tienen los jueces de aplicar la norma jurídica idónea aún cuando no haya sido invocada por los justiciables, resultaría también aplicable a los funcionarios públicos en los procedimientos administrativos, como el presente, donde procede la cancelación del arrendamiento inscrito en los asientos 2-d) y 3-d) de la ficha N° 78810 que continúa en la partida electrónica N° 46268121 del Registro de Predios de Lima, al constar inscrita la transferencia del predio a favor del arrendatario y haberse producido la consolidación; que si bien el interesado ha solicitado la cancelación por caducidad al amparo de la Ley N° 26639, resulta factible en aplicación del principio *iura novit curia* proceder disponer la cancelación del arrendamiento por extinción a consecuencia de la consolidación.

En consecuencia, corresponde **revocar la tacha sustantiva** formulada por la registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER LA INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales que

⁸ ZAVALETA CARRUITERO, Wilvelder. En: Código Civil. Tomo II (arts. 660 a 1350). Derecho de Sucesiones- Derecho Reales- Derecho de las Obligaciones. Editorial Rodhas, p.1299-1300.

**RESOLUCIÓN No. - 1843 -2019-SUNARP-TR-L**

correspondan, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral


BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal del Tribunal Registral