



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1873 -2016-SUNARP-TR-L

Lima, 20 SET. 2016



APELANTE : GABY ELENA CESTTI LÓPEZ, JULIO CÉSAR MARTÍN REYES CESTTI, CARLO MARIO REYES CESTTI representado por Julio César Martín Reyes Cestti y ASESORÍA Y SERVICIOS DE INFORMACIÓN GERENCIAL E.I.R.L representado por su titular gerente Tomás Alejandro Morán Ortega.

TÍTULO : N° 977944 del 21/6/2016.

RECURSO : H.T.D. N° 407-ZRN°IX/SANISID del 19/8/2016.

REGISTRO : Predios de Lima.

ACTO (s) : Compraventa y otros.

SUMILLA :

COMPRAVENTA CON RESERVA DE PROPIEDAD E HIPOTECA

La reserva de propiedad resulta incompatible con la constitución de hipoteca cuando esta última es constituida por el comprador, quien como efecto de la reserva aún no se constituye como propietario.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa con pacto de reserva de propiedad de la integridad de las alicuotas que corresponden a Gaby Elena Cestti López, Julio César Martín Reyes Cestti y Carlo Mario Reyes Cestti a favor de Asesoría y Servicios de Información Gerencial E.I.R.L. respecto del predio inscrito en la partida N° 07025315 del Registro de Predios de Lima.

Con el reingreso del 4/7/2016 se adjuntó escrito de desistimiento parcial de la rogatoria respecto de la reserva de dominio, formulada por la notaria de Lima Rosalía Mirella Mejía Rosasco de Elías.

Para tal efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública del 20/6/2016 otorgada por la notaria de Lima Rosalía Mirella Mejía Rosasco de Elías.
- Escrito subsanatorio suscrito por el presentante Luis Pumarcra Padilla.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima María Angélica Hau Balta observó el título en los siguientes términos:

En el reingreso del 26/7/2016 se adjunta escrito del 26/7/2016 en el cual se indica que la reserva de propiedad y la hipoteca son



constituidos como pactos de compraventa que no vician ni impiden la inscripción lo que (no) subsana la observación, siendo preciso reiterar que la reserva de propiedad no implica una transferencia de propiedad, siendo necesaria la declaración del vendedor al respecto, por lo que se reitera en todos sus extremos la observación anterior:

En el reingreso se adjunta escrito de desistimiento parcial de la rogatoria, lo cual no subsana la observación, toda vez que la voluntad de las partes plasmada en el contrato se encuentra clara habiendo constituido tres derechos de los cuales uno es excluyente por lo que conforme se indicó anteriormente deberá ser aclarada por las partes en instrumento público con la formalidad prevista en el artículo 48 del Decreto Legislativo N° 1049.

Se adjunta la escritura pública del 20/6/2016 otorgada ante notario público de Lima Rosalía Mirella Mejía Rosasco respecto a la compraventa otorgada por Gaby Elena Cestti López, Julio César Martín Reyes Cestti y Carlo Mario Reyes Cestti a favor de Asesoría y Servicios de Información Gerencial E.I.R.L. (K. 73663).

En la cláusula cuarta se constituye hipoteca legal por el saldo del precio de venta y en la cláusula quinta se formula reserva de propiedad hasta que se haya cancelado la totalidad del precio de venta, al respecto los dos actos son incompatibles por cuanto al no haber transferencia de dominio no procede la compraventa y constitución de hipoteca.

Por lo que sirvase aclarar con la formalidad prevista en el artículo 48 del Decreto Legislativo N° 1049.

Es preciso indicar que de formularse reserva de dominio sólo sería procedente tal acto en el rubro cargas y gravámenes en aplicación de lo previsto en el artículo 94 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Se formula la presente en aplicación de lo previsto en el artículo 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos y artículos 1529, 1583 y 2011 del Código Civil.

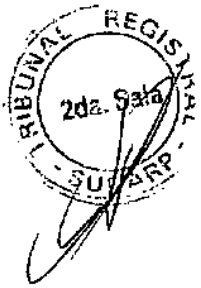
III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- En la reserva de propiedad y en la hipoteca (constituidos como pactos del contrato de compraventa materia de inscripción) se han cometido errores indiferentes, los que conforme al artículo 209 del Código Civil no vician el acto jurídico ni impiden su inscripción. Precisa que dichos errores son los siguientes:

a) En la cláusula cuarta se dijo que se constituyó la hipoteca hasta por US\$ 25,000.00 para garantizar el importe del saldo adeudado indicado en el numeral 3.3 de la cláusula precedente, cuando en realidad debió decir numeral 3.4 dado que la suma indicada en el punto 3.3 fue cancelada bajo fe notarial en la firma de la escritura.

b) En la cláusula quinta se dice que los vendedores se reservan el derecho de propiedad hasta que se cancele la totalidad del precio de venta pactado en la cláusula tercera, cuando debió decir en realidad que la reserva de propiedad estaría vigente hasta que se cancele la totalidad del precio de venta pactado en el numeral 3.3 de la cláusula tercera (US\$ 170,000.00)





RESOLUCIÓN No. -1873-2016-SUNARP-TR-L

hecho que debía producirse como en efecto se produjo con la cancelación de esa suma.

- En tal sentido, solicito calificar el título teniendo en cuenta los criterios de interpretación previstos en los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil. Conforme a los cuales, el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo a lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe, así como interpretando sus cláusulas unas por medio de las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte el más adecuado a la naturaleza y objeto del acto.

- Respecto de la reserva de propiedad indica que la declaración del vendedor no solo consta en el contrato de compraventa sino también en el desistimiento parcial de la rogatoria, indicándose además que la reserva de propiedad no implica o produce la transferencia de propiedad sino el contrato conforme al artículo 1529 del Código Civil.

- Solicita se tenga en cuenta que la sola obligación de enajenar un bien inmueble hace al acreedor propietario de él, así como que el pacto en contrario establecido mediante la reserva de propiedad en la cláusula quinta, hasta que se cancele determinada parte del predio pacta en el numeral 3.3 de la cláusula tercera, se cumplió justamente con el pago de esa suma US\$ 170,000.00 a la suscripción de la escritura pública. Asimismo, que la reserva de propiedad ha quedado sin efecto, como reconocieron expresamente los vendedores al solicitar el desistimiento parcial de la rogatoria; y, que es la voluntad de las partes incorporar al contrato de compraventa el pacto de reserva de propiedad hasta que se cancele la referida suma de US\$ 170,000.00 para luego establecer una hipoteca por el saldo final del precio de venta US\$ 25,000.00.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Predios de Lima:

A fojas 109-114 y 129-130 del tomo 311 que continúa en la partida N° 07025315 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el predio constituido por el departamento de bajos ubicado en la avenida Francisco Javier Mariátegui N° 1449 de la Urbanización Fundo Matalechucitas del distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima de acuerdo a lo indicado en el asiento 12 de la foja 114 del tomo 311, cuyos propietarios conforme al asiento 19 de la foja 130 del mismo tomo fueron Gaby Elena Cestti López, soltera, y María Teresa Cestti Morales de Reyes casada con Julio Armando Reyes Zavala.

En el asiento C00001 consta inscrita la transferencia por sucesión intestada del causante Julio Armando Reyes Zavala respecto de las acciones y derechos que ostenta sobre el predio, a favor de María Teresa Cestti Morales Vda. de Reyes en su condición de cónyuge supérstite, y a sus hijos: Julio César Martín, Victoria María Teresa, Jaime Antonio y Carlo Mario Reyes Cestti.

En el asiento C00002 rectificado por C00003, C00004 y C00005 consta inscrita la transferencia por sucesión testamentaria de la causante María Teresa Cestti Morales Vda. de Reyes respecto de las acciones y derechos que ostenta sobre el predio, a favor de Victoria María Teresa, Carlo Mario,





Jaime Antonio y Julio César Martín Reyes Cestti, así como a favor de Jorge y Ana María Tipiana Cestti.

En el asiento C00006 consta inscrita la transferencia vía dación en pago de las acciones y derechos que corresponden a Jaime Antonio Reyes Cestti y Victoria María Teresa Reyes Cestti a favor de Julio César Martín Reyes y su cónyuge Yessica Rosa Euribe Sotelo.

En el asiento C00007 consta inscrita la donación de las acciones y derechos que corresponden a Ana María del Carmen Tipiana Cestti y Jorge Guillermo Tipiana Cestti a favor de Gaby Elena Cestti López.

En el asiento C0008 consta que se adjudicó a Julio César Martín Reyes Cestti el 16.66% de acciones y derechos del predio como consecuencia de la liquidación de sociedades de gananciales que conformaba con Yessica Rosa Euribe Sotelo y su sustitución por el régimen de separación de patrimonios inscrito en el asiento A0001 de la partida 13548291 del Registro Personal de Lima.

Registro de Mandatos y Poderes de Lima:

En el asiento A00001 de la partida N° 13372275 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima se encuentra inscrito el poder otorgado por Carlo Mario Reyes Cestti a favor de Julio César Martín Reyes Cestti mediante escritura pública del 26/1/2015 otorgada por el notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli. Conforme al inciso A de la cláusula primera de dicho instrumento, el apoderado podrá celebrar todos los actos y contratos nominados e innominados de naturaleza civil o comercial sin limitación alguna, creando, regulando, modificando o extinguiendo todo tipo de obligaciones que juzgue conveniente según el caso ya sea por documento privado o instrumento público, tales como compraventa de las acciones y derechos del predio inscrito en la partida N° 07025315 del Registro de Predios de Lima, con o sin pacto de reserva de propiedad, tanto como comprador y vendedor, pudiendo pactar el precio de venta y forma de pago, entre otros, pudiendo constituir, cancelar y levantar toda clase de cargas y/o gravámenes sobre el inmueble antes indicado.

Registro de Personas Jurídicas de Lima:

En la ficha N° 12050 que continúa en la partida N° 01461532 del Registro de Personas Jurídicas de Lima se encuentra inscrita Asesoría y Servicios de Información Gerencial E.I.R.L. – ASSIG E.I.R.L. siendo su titular Tomás Alejandro Morán Ortega, quien además ostenta el cargo de gerente según consta del asiento de constitución 1-a.

En el asiento C0001 consta que por acta de decisión del titular del 9/8/2006 se precisaron los poderes y facultades de representación con los que cuenta Tomás Alejandro Morán Ortega en su calidad de gerente, indicándose en el numeral 40 del punto 1) que podrá comprar, vender, hipotecar, dar en prenda, arrendar, gravar y disponer bajo cualquier forma o modalidad legal permitida los bienes muebles e inmuebles de la empresa.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.



RESOLUCIÓN No. -1873-2016-SUNARP-TR-L

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

- ¿Existe incompatibilidad entre la reserva de propiedad y la hipoteca pactadas en un mismo contrato de compraventa?

VI. ANÁLISIS

1. Conforme a lo indicado en el formulario de solicitud de inscripción del presente título se pretende la inscripción de la compraventa y otros, contenidos en la escritura pública del 20/6/2016 otorgada por notaria de Lima Rosalía Mejía Rosasco de Elías.

De acuerdo al tenor de las cláusulas primera y segunda de dicho instrumento, la compraventa materia de calificación es respecto de la integridad de las alícuotas que corresponden a los copropietarios Gaby Elena Cestti López, Julio César Martín Reyes Cestti y Carlo Mario Reyes Cestti sobre el predio inscrito en la partida N° 07025315 del Registro de Predios de Lima, acto traslativo que se otorga a favor de Asesoría y Servicios de Información Gerencial E.I.R.L.

2. Considerando que se está frente a una compraventa, el comprador se encuentra obligado a pagar el precio en dinero en contraprestación a la transferencia de la propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 1529 del Código Civil¹.

En tal sentido en la cláusula tercera se ha establecido el precio total de la compraventa, contemplándose además la oportunidad del pago conforme a lo siguiente:

Tercera: El precio de venta y oportunidad de pago:

Las partes contratantes declaran de mutuo y común acuerdo que el **precio total de compraventa por el inmueble** que se transfiere mediante el presente instrumento es de **US\$ 225,000.00** (...) el cual a solicitud y por expreso acuerdo de los vendedores será cancelado por el comprador a los vendedores de la siguiente manera:

3.1 La suma ascendente a US\$ 10,000.00 (...) se canceló mediante contrato preparatorio de compraventa de fecha 28 de mayo del 2016, mediante depósito bancario a nombre de los vendedores.

3.2 La suma ascendente a US\$ 20,000.00 (...) se cancelará a la suscripción de la presente minuta en calidad de arras confirmatorias mediante 2 (dos) depósitos bancarios de la siguiente manera:

3.2.1 La suma ascendente a US\$ 10,000.00 (...) en la cuenta de ahorro en dólares (...) del Banco de Crédito del Perú a nombre de Gaby Elena Cestti López.

3.2.1 La suma ascendente a US\$ 10,000.00 (...) en la cuenta de ahorro en dólares (...) del Banco de Crédito del Perú a nombre de Julio César Martín Reyes Cestti.

Se deja constancia además que el presente monto se imputará al precio de venta a la suscripción de la escritura pública que la presente minuta origine.

3.3 La suma ascendente a US\$ 170,000.00 (...) se cancelará a más tardar el día 23 de junio del 2016 mediante 2 (dos) depósitos bancarios a la

¹ Artículo 1529.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.



suscripción de la escritura pública que la presente minuta origine, de la siguiente manera:

3.3.1 La suma ascendente a US\$ 105,278.00 (...) en la cuenta de ahorro en dólares (...) del Banco de Crédito del Perú a nombre de Gaby Elena Cestti López.

3.3.2 La suma ascendente a US\$ 64,722.00 en la cuenta de ahorro en dólares (...) del Banco de Crédito del Perú a nombre de Julio César Martín Reyes Cestti.

Montos que usted señor notario se servirá dar fe de entrega notarial correspondiente.

3.4 La suma de US\$ 25,000.00 (...) se cancelará mediante depósito bancario en la cuenta de ahorro en dólares (...) del Banco de Crédito del Perú a nombre de Gaby Elena Cestti López **contra entrega de las llaves y la posesión de el inmueble materia de transferencia dentro de los 8 (ocho) meses siguientes a la suscripción del instrumento público** que genere la presente minuta, previa comunicación de los vendedores bajo entrega notarial y cancelación del saldo de precio y levantamiento de la hipoteca legal.

Los vendedores declaran expresamente que con la recepción de los montos indicados en la presente cláusula darán válida y legalmente por cancelado el total del precio de compraventa pactado con el comprador, señalando que están conforme con la forma de pago establecida en el presente contrato.

(Resaltado nuestro)

3. Estando a lo pactado por las partes en la cláusula tercera transcrita, el precio fijado será cancelado de manera gradual en las oportunidades previstas en tal cláusula, según lo siguiente:

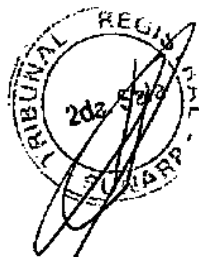
- Según el numeral 3.1, parte del precio ascendente a US\$ 10,000.00 fue cancelado con anterioridad a la minuta y por ende anterior a la escritura pública, lo cual se corrobora del inserto notarial del depósito del 28/5/2016 de dicha suma, conforme a la última constancia puesta en la conclusión del instrumento.

- Según el numeral 3.2, parte del precio ascendente a US\$ 20,000.00 se cancelará a la suscripción de la minuta, los que se imputan al precio a la suscripción de la escritura pública respectiva. Al respecto, habiéndose suscrito la minuta se tiene que tal monto ha sido cancelado pues de lo contrario no se habría suscrito tal documento, hecho que además se corrobora conforme a la constancia de exhibición notarial de medio de pago donde constan insertos los dos depósitos bancarios de US\$ 10,000.00 cada uno en las cuentas indicadas en el numeral 3.2.

- Respecto del numeral 3.3, se indica que parte del precio ascendente a US\$ 170,000.00 se abonará a más tardar el 23/6/2016 mediante dos depósitos (US\$ 105,278.00 y US\$ 64,722.00) cuya cancelación será objeto de constatación por parte del notario autorizante.

Sobre el particular consta en la conclusión del instrumento la declaración de los vendedores de haber recibido conforme de la compradora dichos montos, tal como se había estipulado en el numeral 3.3, con lo cual declaran parcialmente cancelado el precio de venta, depósitos que además fueron exhibidos a la notaria conforme consta del inserto correspondiente a los abonos del 20/6/2016 de US\$ 105,278.00 y US\$ 64,722.00.

- Finalmente, respecto del monto restante del precio ascendente a US\$ 25,000.00, las partes han indicado en el numeral 3.4 que se cancelará mediante depósito en una cuenta de la vendedora Gaby Elena Cestti López, dentro de los ocho meses siguientes a la suscripción del instrumento público, bajo entrega notarial y cancelación del saldo del precio





RESOLUCIÓN No. - 1873-2016-SUNARP-TR-L

y levantamiento de la hipoteca legal. Queda claro respecto de dicho monto, que este aún no se encuentra cancelado debido al plazo previsto para su pago.

Estando a lo reseñado, el precio de venta del bien transferido aún no se encuentra cancelado totalmente, quedando pendiente el pago del monto al que hace referencia el numeral 3.4, esto es, US\$ 25,000.00, según se desprende de la declaración de las partes y de la exhibición de medios de pago con fe notarial.

4. Ahora bien, en la cláusula cuarta del contrato de compraventa obra la constitución de una hipoteca en los términos siguientes:

Cuarta.- Constitución de hipoteca legal.

A fin de garantizar el pago del importe adeudado indicado en el numeral 3.3 de la cláusula precedente, y de ser el caso, los gastos de cobranza judicial o extrajudicial que pudieran devengarse, el comprador acepta y consiente en gravar con hipoteca el inmueble descrito en la cláusula primera del presente documento, por un monto de hasta US\$ 25,000.00 (...) a favor de los vendedores.

De acuerdo a la cláusula transcrita, se constituyó una hipoteca "legal" a fin de garantizar el pago del monto previsto en el numeral 3.3 de la cláusula tercera, el cual asciende a US\$ 170,000.00, así como los gastos de cobranza de dichos monto, hasta por la suma de US\$ 25,000.00.

Sobre el particular, debe señalarse que si bien en la sumilla de la cláusula se ha indicado que se trata de una "hipoteca legal", esta ostentaría en realidad la condición de una hipoteca convencional, es decir, pactada por las partes, no operando por imperio de la ley como sucede con la hipoteca legal, ya que garantiza no solamente un monto adeudado sino también los gastos de cobranza.

Debe tenerse en cuenta respecto de las hipotecas legales, que estas se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan, conforme a lo previsto en el primer párrafo del artículo 1119 del Código Civil, precisándose que una de las hipotecas legales que se reconocen según el inciso 1 del artículo 1118 del mismo Código, es la del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente, supuesto que se configuraría en el presente caso respecto del monto indicado en el numeral 3.4 de la cláusula tercera por el monto de US\$ 25,000.00, tal como ha sido reseñado en el considerando que precede (si es que se pretende la inscripción de la compraventa sin que medie la reserva de propiedad).

Por tanto, no podría sostenerse que la hipoteca a la que hace referencia la cláusula cuarta tenga la condición de una hipoteca legal, constituyendo más bien una hipoteca convencional, la cual tiene por objeto garantizar el pago descrito en el numeral 3.3 y sus respectivos gastos de cobranza, de ser el caso, independientemente del monto garantizado, el cual según se indica en la cláusula cuarta resulta menor al monto de la obligación.

Cabe añadir sobre el particular frente a lo indicado por los apelantes, que no puede sostenerse con certeza que la hipoteca constituida en la cláusula cuarta se encuentre referida al monto impago consignado en el numeral 3.4 ya que éste expresamente se refiere al monto del numeral 3.3, no





quedando duda de la obligación garantizada conforme a la propia declaración de los otorgantes en el instrumento presentado según lo previsto en el artículo 168 del Código Civil². Por lo que de estimarlo conveniente y considerar que la hipoteca se constituyó para garantizar el monto del numeral 3.4, ello deberá quedar claramente establecido en instrumento aclaratorio otorgado por las partes, dejándose constancia que respecto de dicho monto cabría la constitución de la hipoteca legal conforme a lo indicado en el artículo 1119 del Código Civil siempre que se trate solamente de una compraventa y no exista ninguna otra figura que garantice su cumplimiento y resulte incompatible con dicha hipoteca.

5. Asimismo, a fin de procurar el pago íntegro del precio pactado en el contrato de compraventa, se introdujo en este la figura de la reserva de propiedad conforme a lo siguiente:

Quinta.- Reserva de propiedad.

De conformidad con el artículo 1583 del Código Civil, **los vendedores se reservan el derecho de la propiedad del bien inmueble materia de transferencia descrito en la cláusula primera del presente documento, hasta que se haya cancelado la totalidad del precio de venta pactado en la cláusula tercera del presente documento.**

Asimismo, se deja constancia que el comprador adquiere automáticamente el derecho de la propiedad de los inmuebles descritos en la cláusula primera del presente documento al momento de la cancelación total del precio de venta convenido en la cláusula tercera del presente documento, el cual se realizará a la suscripción de la escritura pública que la presente minuta origine.

(Resaltado nuestro)

Al respecto, cabe remitirse a lo prescrito en el artículo 1583 del Código Civil, conforme al cual, en la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega. Dicho artículo precisa que el comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido.

Entonces, resulta factible que el vendedor recurra a dicha figura a fin de obtener el pago total del precio convenido, cuya cancelación traerá como consecuencia la adquisición del derecho de propiedad del bien por parte del comprador, quien mientras se encuentre vigente la reserva no puede ser considerado como propietario.

Ahora, si bien la adquisición de la propiedad del bien en nuestro sistema jurídico es consensual, en virtud de dicho pacto se difiere la adquisición definitiva de la propiedad hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él.

Max Arias-Schreiber señala, respecto al contrato de compraventa con pacto de reserva de propiedad, que "(...) *La transferencia de la propiedad está subordinada al cumplimiento de una condición suspensiva: El pago total del precio convenido (...)*"³

² **Artículo 168.-** El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

³Max Arias-Schreiber Pezet - "Exegesis del Código Civil de 1984", Tercera edición, Tomo II, Pg.124 y ss.





RESOLUCIÓN No. -1873-2016-SUNARP-TR-L

Dicho de otro modo, no se producirá la transferencia de propiedad del bien hasta que el comprador haya pagado la totalidad o una parte determinada del precio convenido, aunque el bien le hubiese sido entregado.

6. Considerando lo expuesto sobre la reserva de propiedad, se tiene de la cláusula quinta transcrita, que dicha figura estará vigente hasta la cancelación de la totalidad del precio de venta pactado en la cláusula tercera del contrato, tal como expresamente se ha indicado en la cláusula quinta, esto es, la cancelación de la integridad del precio ascendente a los US\$ 225,000.00.

Debe notarse que no se indica que dicha reserva se encuentre configurada respecto a una parte del precio indicado en el numeral 3.3 de la cláusula tercera como sostienen los recurrentes, ya que la cláusula quinta es expresa al señalar que se mantendrá la reserva hasta la cancelación de la totalidad del precio de venta pactado en la cláusula tercera, la cual contempla el precio total de US\$ 225,000.00 y su forma de pago.

Siendo ello así, no cabe la interpretación de que la reserva fue planteada respecto del monto indicado en el numeral 3.3. pues tal interpretación no ha sido expresada ni se desprende del tenor de la cláusula quinta.

Del mismo modo, si bien se indica también en la cláusula quinta que la cancelación total del precio de venta se realizará a la suscripción de la escritura pública, esto no conlleva a concluir necesariamente que el monto al que está vinculada la reserva es el previsto en el numeral 3.3 ya que dicha frase puede ser pasible de distinta interpretación, llegando incluso a sostener en virtud a ella, contrariamente a lo indicado por los recurrentes, que el precio total (US\$225,000.00) al que se refiere la reserva expresamente y que se encuentra contemplado en la cláusula tercera, debe cancelarse a la fecha de la escritura pública, interpretación que al ser contraria con lo previsto en la cláusula tercera, es que se opta por estar a lo previsto expresa y claramente en la primera parte de la cláusula quinta, esto es, por considerar que la reserva está referida al precio total de US\$ 225,000.00, en atención a lo previsto en los artículos 168 y 170 del Código Civil⁴.

7. Ahora bien, tal como se ha señalado en la Resolución N° 914-2011-SUNARP-TR-L del 6/7/2011, entre otras, la reserva de propiedad resulta incompatible con la constitución de hipoteca, ya que encontrándose vigente dicha reserva, el comprador aún no sería propietario, por lo que no podría afectar el predio con una hipoteca, para cuya constitución y validez se exige que dicha persona ostente la condición de propietario, según lo previsto en el inciso 1 del artículo 1099 del Código Civil⁵.

Así, pues, tanto la reserva de propiedad como la hipoteca contempladas son figuras incompatibles, pues cuando existe una compraventa con pacto de reserva de propiedad resulta inaplicable la hipoteca legal y por ende la

⁴ **Artículo 168.-** El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.
(...).

Artículo 170.- Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

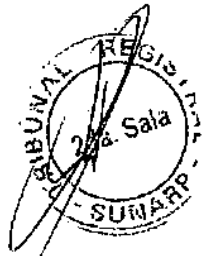
⁵ **Artículo 1099.-** Son requisitos para la validez de la hipoteca:

1.- Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.
(...).



hipoteca convencional, pues una u otra garantizan al vendedor el precio cuando éste es aplazado, pero no conjuntamente.

Estando a lo expuesto, no podría constituirse por el comprador la hipoteca contemplada en la cláusula cuarta cuando este aún no ostenta el dominio del predio, ya que conforme a la cláusula quinta los vendedores se han reservado el derecho de propiedad hasta la cancelación de la totalidad del precio indicado en la cláusula tercera, aspectos que deben ser materia de aclaración por los otorgantes mediante instrumento aclaratorio, ya que no resulta factible vía interpretación dar un sentido a las cláusulas transcritas, cuando no se advierte de sus contenidos incompatibilidad entre ellas, no siendo atribución de este colegiado suplir la voluntad de los contratantes, la cual debe estar expresa y claramente en el instrumento correspondiente.



8. Tal incompatibilidad fue objeto de observación por la registradora encargada de la calificación del título, frente a lo cual, con el reingreso del 4/7/2016, se adjuntó escrito de desistimiento parcial de la rogatoria respecto de la reserva de dominio, formulado por la notaria de Lima Rosalía Mirella Mejía Rosasco de Elías.

Al respecto, debe señalarse preliminarmente sobre la rogatoria que, en principio, si bien alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título salvo reserva expresa, no resulta inmutable de manera absoluta, ya que, puede ser objeto de modificación o variación en determinados supuestos⁶. Uno de dichos supuestos se configura con el desistimiento de la rogatoria parcial.

El artículo 13 del Reglamento General de los Registros Públicos regula los presupuestos de procedencia del desistimiento en cualquiera de sus formas. Así, señala en su primer párrafo que el presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente. En caso que el presentante sea notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma.

Asimismo, dicho artículo establece las formas de desistimiento y su procedencia, según sea el caso, señalando que el desistimiento puede ser total, siendo que su aceptación debe constar en el Diario. Asimismo, el desistimiento puede ser parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas, el cual procede únicamente cuando se refiere a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles.

9. Dicho lo anterior, se determina del análisis del contrato de compraventa que no procede el desistimiento parcial de la rogatoria respecto de la reserva de propiedad, pues este afecta los elementos esenciales de la compraventa.

⁶ En la Resolución N° 256-2016-SUNARP-TR-L del 5/2/2016 que cita la Resolución N° 291-2014-SUNARP-TR-A del 13/6/2014, identifica como tales supuestos a la ampliación de la rogatoria a efectos de viabilizar la inscripción del acto previo que constituye obstáculo para el registro del acto contenido en la rogatoria primigenia (artículo 40 del Reglamento General de los Registros Públicos); y a la referida a la anotación preventiva cuando el título adolece de defecto subsanable o falta la inscripción del derecho de donde emane siempre que se trate de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil (artículo 66 del Reglamento General de los Registros Públicos).



RESOLUCIÓN No. - 1873 -2016-SUNARP-TR-L

Así pues, de considerarse la reserva de propiedad, que está vinculada a la cancelación de la totalidad del precio de venta pactado en la cláusula tercera, el comprador aún no ostentaría la condición de propietario, mientras que si no se considera la reserva de propiedad, el comprador sí tendría la condición de titular del predio.



Como se advierte, entonces, la omisión o consideración de la reserva de propiedad trae consecuencias distintas respecto de la situación jurídica del comprador, con lo cual podría afectarse a los vendedores, quienes conjuntamente con el comprador, al haber optado por incluir dicha figura en el contrato, pretenden asegurar el cumplimiento de la obligación total del precio de venta, según se ha indicado expresado en la cláusula quinta.

Por tanto, no resulta factible admitir el desistimiento parcial de la rogatoria respecto de la reserva de propiedad.

10. Entonces, no siendo admisible el desistimiento parcial formulado, subsiste la incompatibilidad advertida respecto de la constitución de la hipoteca (que además resultaría inoficiosa pues la obligación que garantiza se encontraría cancelada según declaración de los vendedores puesta en la conclusión del instrumento) y la reserva de dominio contempladas en el contrato de compraventa, aspectos que deben necesariamente ser materia de aclaración, considerando lo expuesto en los considerandos que preceden ya que si bien se está ante errores (tal como lo reconoce el apelante) que no vician el acto jurídico pues la compraventa tiene los requisitos de validez contemplados en los artículos 140⁷ y 1529⁸ del Código Civil, estos ameritan aclaración a fin de levantar la incompatibilidad antes descrita.

Al respecto, cabe señalar que si bien el acto jurídico es pasible de interpretación conforme a los artículos 168 al 170 del Código Civil, debe tenerse en cuenta que las discrepancias entre las cláusulas objeto de cuestionamiento no pueden ser salvadas vía interpretación otorgándole un sentido distinto al que se desprende de tales cláusulas, en cuyo supuesto corresponde a las partes otorgar las aclaraciones que correspondan a fin de plasmar su voluntad querida que vendría a ser distinta a la plasmada en el contrato presentado, según se desprende del escrito de apelación, teniendo en cuenta además que de acuerdo al primer párrafo del artículo 1361 del Código Civil, los contratos son obligatorios para las partes en cuanto se haya expresado en ellos.

En consecuencia, corresponde **confirmar la observación** formulada por la registradora.

10. Mediante escrito del 7/9/2016 presentado a la Secretaría del Tribunal Registral el 8/9/2016, la representante de uno de los apelantes Asesoría y Servicios de Información Gerencial E.I.R.L. solicitó reprogramación del

⁷ **Artículo 140.-** El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

- 1.- Agente capaz.
- 2.- Objeto física y jurídicamente posible.
- 3.- Fin lícito.
- 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

⁸ **Artículo 1529.-** Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.



informe oral. Al respecto, el artículo 155 del Reglamento General de Los Registros Públicos señala:

"Artículo 155.- Informe Oral

El apelante dentro de los primeros tres (03) días de ingresado el expediente a la Secretaría del Tribunal, podrá solicitar que se conceda el uso de la palabra a su abogado, para fundamentar en Audiencia Pública su derecho."

La norma hace referencia al pedido de informe oral, mas no a su reprogramación, por ende no se encuentra previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos.

En esa línea, deberá estarse a lo previsto en el artículo 136.1 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual establece que los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

Por lo expuesto, corresponde desestimar el pedido de reprogramación de informe oral.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. CONFIRMAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título indicado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

2. Desestimar la solicitud de reprogramación de informe oral conforme a lo indicado en el último numeral del análisis.

Regístrese y comuníquese.



WALTER JUAN POMA MORALES
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral