



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 2397-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 20 de junio de 2022

APELANTE : **CARLOS ALFONSO PEREYRA CASTRO** (en
representación de **SELVA MIX S.A.C**)
TÍTULO : N°754593 del 14.03.2022
RECURSO : N° s/n del 18.04.2022
REGISTRO : **VEHICULAR - LIMA**
ACTO : **CANCELACIÓN DE ARRENDAMIENTO**
FINANCIERO

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

“Conforme al artículo 98 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, ejercida la opción de compra del contrato de arrendamiento financiero se procede a la transferencia del bien y a la cancelación del mencionado contrato.

Siendo ello así, el acto relativo a la cancelación del contrato de arrendamiento financiero se realiza en mérito al título constitutivo de la transferencia que obra archivado en el registro debiendo precisarse el asiento respectivo”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la cancelación del arrendamiento financiero inscrito en las partidas electrónicas N°52871042 y N°52871239 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima, correspondiente a los vehículos de placa de rodaje F9O936 y F9P744 respectivamente.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- a) Formulario de Solicitud de Inscripción que contiene la rogatoria.
- b) Solicitud de cancelación de arrendamiento financiero de fecha 04.03.2022 formulada por Carlos Alfonso Pereyra Castro.
- c) Escrito que contiene el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



RESOLUCIÓN N°2397-2022-SUNARP-TR

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registradora Pública Eufemia Zoila Sánchez Aldea, cuyo tenor es el siguiente:

“(...)

1.-Rogada la inscripción de LEVANTAMIENTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, teniendo en cuenta que el ejercicio de la Opción de Compra no es acto inscribible en el Registro Mobiliario de Contratos, además, en sede registral el documento que sustenta la inscripción contiene inmediata y directamente la manifestación de voluntad generadora del acto inscribible, que en el caso bajo calificación sería la relativa al Levantamiento del Contrato de arrendamiento financiero contenida en DOCUMENTO PÚBLICO suficiente que sustente directamente lo rogado. Por lo que, se servirá cumplir con lo dispuesto por el art. 12 del Reglamento de Inscripciones del Registro Mobiliario de Contratos y el Art.8 del Decreto Legislativo 299 se encuentra establecido que la Escritura Pública es la formalidad para el contrato de arrendamiento financiero, que concordado con el art. 1413 del Código Civil se debe usar la misma formalidad para las modificaciones de tal contrato inclusive para su levantamiento (...).”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su rogatoria alegando principalmente lo siguiente:

- Conforme se advierte de la escritura pública de fecha 25.02.2019, Selva Mix, luego de cumplir íntegramente con el pago de todas y cada una de las cuotas del arrendamiento pactadas hizo uso de la opción de comprar adquiriendo la propiedad exclusiva de los vehículos sub materia, tal como consta registralmente en la partida electrónica N°52871042 y N°52871239 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima.
- En el presente caso ha operado la consolidación como forma de extinción de las obligaciones, previsto en los artículos 1300 y 1301 del Código Civil, por lo que, el registrador debió levantar las cargas, al haber quedado extinguido el contrato de arrendamiento, como consecuencia de la opción de compra

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



RESOLUCIÓN N°2397-2022-SUNARP-TR

- **En la partida registral N°52871042 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima**, corre inscrito el vehículo de placa de rodaje F9O936.
 - ❖ En el asiento 1 obra inscrita la titularidad del vehículo a favor Banco Interamericano de Finanzas.
 - ❖ En el asiento 2 obra inscrito el arrendamiento financiero otorgado por el Banco Interamericano de Finanzas a favor de Selva Mix S.A.C mediante escritura pública de fecha 22.04.2014 y su modificatoria mediante escritura pública de fecha 25.02.2019.
 - ❖ En el asiento 3 corre inscrita la transferencia de propiedad por ejercicio de la opción de compra a favor de Selva Mix S.A.C. mediante escritura pública de fecha 25.02.2019

- **En la partida registral N°52871239 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima** corre inscrito el vehículo de placa de rodaje F9P744.
 - ❖ En el asiento 1 obra inscrita la titularidad del vehículo a favor Banco Interamericano de Finanzas.
 - ❖ En el asiento 2 obra inscrito el arrendamiento financiero otorgado por Banco Interamericano de Finanzas a favor de Selva Mix S.A.C mediante escritura pública de fecha 22.04.2014 y su modificatoria mediante escritura pública de fecha 25.02.2019.
 - ❖ En el asiento 3 corre inscrita la transferencia de propiedad por ejercicio de la opción de compra a favor de Selva Mix S.A.C. mediante escritura pública de fecha 25.02.2019.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el Vocal Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a dilucidar es la siguiente:

- Cuál es el título formal para la inscripción de la cancelación del arrendamiento financiero.

VI. ANÁLISIS



RESOLUCIÓN N°2397-2022-SUNARP-TR

1. Con el título apelado se solicitó la cancelación del arrendamiento financiero inscrito en las partidas electrónicas N°52871042 y N°52871239 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima, correspondiente a los vehículos de placa de rodaje F9O936 y F9P744 respectivamente.

La registradora pública formula observación requiriendo la presentación de la escritura pública que contenga el levantamiento del arrendamiento financiero, en vista de que éste debe observar la misma formalidad que la relativa a sus constitución.

2. El arrendamiento financiero o contrato de *leasing* (de arrendamiento con derecho de compra) es un contrato mediante el cual, el arrendador cede el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de una merced conductiva o renta durante un plazo determinado, al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio previamente determinado, devolverlo o renovar el contrato.

Este contrato es, según el artículo 1 del Decreto Legislativo 299, una especie contractual que tiene por objeto la locación de bienes muebles o inmuebles por una empresa locadora para el uso de la arrendataria, mediante el pago de cuotas periódicas y con una opción de compra por un valor residual; un contrato obligacional.

El *leasing*, como así es conocido en la doctrina el arrendamiento financiero, tiene como una de sus principales características el derecho de opción de compra del arrendatario. Al vencimiento del plazo pactado, el arrendatario puede adquirir la propiedad del bien arrendado pagando un precio, que generalmente es una suma residual.

Señala la norma en cuestión, que el plazo del contrato de arrendamiento financiero será fijado por las partes, las que podrán pactar penalidades por el incumplimiento del mismo y que la opción de compra de la arrendataria tendrá obligatoriamente validez por toda la duración del contrato y podrá ser ejercida en cualquier momento hasta el vencimiento del plazo contractual.



RESOLUCIÓN N°2397-2022-SUNARP-TR

3. Los contratos en cuanto a su ejecución pueden clasificarse en: de ejecución inmediata o de ejecución periódica o continuada. El Leasing constituye uno de esta segunda modalidad.

Así, el contrato de arrendamiento financiero otorga a la arrendataria el derecho al uso de los bienes en lugar, forma y demás condiciones estipuladas en el mismo, en tanto que la locadora mantendrá la propiedad de dichos bienes hasta la fecha en que surta efecto la opción de compra ejercida por la arrendataria por el valor pactado.

De modo que en el *iter* final del *leasing* se encuentra la transferencia dominial a favor de la arrendataria, con lo que quedan agotadas las recíprocas obligaciones a cargo de las partes contratantes; ello sin perjuicio que la eficacia contractual también pueda finiquitar por modos de distinta naturaleza, como por ejemplo, por la rescisión, resolución o mutuo acuerdo, entre otros. Pero ya sea en uno u otro caso, éstos acceden al Registro para efectos de su oponibilidad.

4. De lo anterior se puede determinar que el arrendamiento financiero con opción de compra no constituye un acto de gravamen que implique la afectación de un bien (en este caso los vehículos submateria) en garantía de una obligación, es decir, no hay obligación garantizada y no tiene carácter de accesoriedad; puesto que el arrendamiento financiero es el traspaso que realiza el arrendador del derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas durante un plazo determinado con la posibilidad que al vencimiento del plazo pactado, el arrendatario puede adquirir la propiedad del bien arrendado pagando un precio.
5. Ahora bien, de la revisión del asiento 00002 de las partidas electrónicas N°52871042 y N°52871239 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima, tenemos que en ellas se encuentra inscrita la escritura pública del contrato de arrendamiento financiero del 22.04.2014 celebrada entre el arrendador Banco Interamericano de Finanzas y SELVA MIX S.A.C.

En el citado contrato de arrendamiento financiero, se acordó que el arrendatario podía ejercer la opción de compra de los bienes *submateria*. Es así, que en el asiento 3 de las partidas electrónicas N°52871042 y N°52871239 referidas anteriormente, se encuentra



RESOLUCIÓN N°2397-2022-SUNARP-TR

inscrita el acto de compraventa celebrada mediante escritura pública del 25.02.2019, entre la vendedora Banco Interamericano de Finanzas y el comprador SELVA MIX S.A.C, señalándose lo siguiente:

“SEGUNDA:

Mediante el presente documento se deja constancia del ejercicio del derecho a la opción de compra conforme a lo pactado en el contrato, habiendo cumplido la arrendataria con realizar el pago de S/2,992.00 (DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS CON 00/100 SOLES) incluido portes más impuesto general a las ventas (IGV) a satisfacción del Banco, disgregado de la siguiente manera:

- *Por el vehículo de placa N°F9O936, el monto de S/1,491.00 (mil cuatrocientos noventa y uno con 00/100 soles)*
- *Por el vehículo de placa N°F9P744 el monto de S/ 1,501.00 (mil quinientos uno con 00/100 soles)*

En consecuencia, producido el ejercicio de la opción de compra que se formaliza mediante el presente instrumento, se deberá inscribir la transferencia de propiedad de los vehículos, identificados con placas N°F9O936 y F9P744 inscritos en las partidas electrónicas N°52871042 y 52871239 del Registro de Propiedad Vehicular de la Oficina Registral de Lima, a favor de la arrendataria (...)”

De lo indicado, se desprende que SELVA MIX S.A.C adquirió los bienes *submateria* al haber ejercido su opción de compra en mérito del contrato de arrendamiento financiero.

6. Frente a lo expuesto, podemos determinar que en un inicio el Banco Interamericano de Finanzas a través de la escritura pública del 22.04.2014, celebró un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra de los vehículos *submateria* a favor de la empresa SELVA MIX S.A.C, el cual, posteriormente mediante escritura pública de compraventa del 25.02.2019, adquirió dichos vehículos, al haber ejercido la opción de compra en mérito del contrato de arrendamiento financiero.

Sobre el arrendamiento financiero, el artículo 98 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, indica lo siguiente:

“Artículo 98.- Arrendamiento, arrendamiento financiero y leaseback

En el título que contenga el arrendamiento, el arrendatario financiero y Leaseback se deberá indicar la placa única nacional de rodaje del vehículo, el número y el monto de las cuotas pactadas, y cuando corresponda, la forma pactada para la ejecución de la opción de compra.



RESOLUCIÓN N°2397-2022-SUNARP-TR

El ejercicio de la opción de compra dará mérito a la transferencia del bien y a la cancelación del arrendamiento financiero o el leaseback, según sea el caso”.
(El resaltado es nuestro).

De la norma registral citada se desprende que el arrendatario al ejercer la opción de compra dará lugar a la transferencia del bien y a la cancelación del arrendamiento financiero.

7. Ahora bien, el título para la cancelación del asiento respectivo estará representado por el documento que contiene la adquisición del bien por el arrendatario junto al asiento donde se haya registrado la referida adquisición, teniendo en cuenta que el ejercicio de la opción presupone la conclusión o extinción del contrato de arrendamiento financiero, además del hecho de que no podría aceptarse la interpretación de que luego de dicha adquisición, el propietario del bien siga teniendo asimismo la calidad de arrendatario en un contrato de arrendamiento financiero.

En ese orden de ideas, el mérito de la escritura compraventa del 25.02.2019 y el asiento registral de transferencia -asiento 00003 de las partidas indicadas- procede cancelar el arrendamiento financiero inscrito en el asiento 00002 de las partidas *submateria*, sin requerirse de la presentación de instrumento público alguno.

Por consiguiente, corresponde **revocar la observación** formulada por la registradora.

8. De otro lado, como parte de las obligaciones del registrador al momento de formularse una apelación, se encuentra la de anotar dicha apelación en la partida o partidas vinculadas al acto materia de rogatoria. Verificadas las partidas indicadas líneas arriba, se advierte que la registradora no cumplió con sus obligaciones, por lo que, en ejecución de la presente resolución deberá de efectuar las anotaciones correspondientes.
9. Sin perjuicio de lo desarrollado precedentemente, el artículo 146 del Reglamento General de los Registros prescribe lo siguiente:

“Artículo 146.- Recepción del recurso de apelación



RESOLUCIÓN N°2397-2022-SUNARP-TR

El recurso debe ser presentado por la Oficina de Trámite Documentario o la que haga sus veces. En ningún caso se admitirá la presentación de recursos de apelación a través del Diario o por la Oficina de Mesa de Partes”.

De acuerdo a ello, el recurso de apelación deberá ser presentado ante la Oficina de Trámite Documentario y durante la vigencia de presentación del mismo título, y no por el Diario como ocurrió en el presente caso, que mediante un reingreso se está apelando la observación.

En tal sentido, se exhorta a la Registradora ser mas diligente con la tramitación de los documentos a su cargo.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N°145-2022-SUNARP-TR-PT de fecha 14.06.2022 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada al título apelado y **DISPONER** su inscripción previo pago de los derechos registrales respectivos.

DISPONER que la registradora a cargo de la calificación regularice la anotación indicada en el numeral 8 del análisis.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral