

**PERÚ****Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos****Superintendencia Nacional
de Registros Públicos**

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N°4728 -2023-SUNARP-TR

Arequipa, 04 de diciembre de 2023

APELANTE : CELSO ANÍBAL HUAMÁN COLLAZOS
TÍTULO : N° 2269169 DEL 08.08.2023
RECURSO : N° 093194 DEL 29.08.2023
REGISTRO : PREDIOS – LIMA
ACTO : CANCELACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA
SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DE CADUCIDAD DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DURACIÓN INDEFINIDA

Resulta improcedente acceder a la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de duración indefinida.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la cancelación de la anotación preventiva que dio origen a la partida registral N° 44035049 del Registro de Predios de Lima, y como consecuencia de ello se proceda a efectuar el cierre de la mencionada partida.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Solicitud de cancelación de anotación preventiva del 22.04.2023, suscrita por Oscar Wilfredo Gurreonero Urteaga.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



RESOLUCIÓN N°4728 -2023-SUNARP-TR

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Mariela Aracelly Uribe García, tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

“TACHA SUSTANTIVA

Se tacha el presente título de conformidad con el art. 42(b) del TUO del Reglamento General de Registros Públicos toda vez que, se solicita la cancelación de la partida 44035049 en mérito al título archivado 9921 de 30/05/1984 por ser una anotación preventiva, sin embargo, dicho archivado mediante Resolución de la Unidad Registral N° 268-2021-SUNARP-ZRIX/UREG de fecha 30/07/2021 se inició un procedimiento de reconstrucción y mediante Resolución de la Unidad Registral N° 004-2023-SUNARP-ZRIX/UREG de 06/01/2023 se resuelve que no procede incorporar el título archivado 9921 del 30/05/1984, es decir, no es posible reconstruir el título en sede registral, constituyendo un obstáculo insalvable para la inscripción de un título.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El señor Juan Guillermo Elorreaga Arriola es titular de los siguientes inmuebles:
 - Lote N° 36 de la Mz. B de la Urbanización Good Year, inscrito en la partida N° 44034913 del Registro de Predios de Lima.
 - Lote N° 37 de la Mz. B de la Urbanización Good Year, inscrito en la partida N° 13478154 del Registro de Predios de Lima.
- Mediante Resolución de la Unidad Registral N° 043-2022-SUNARP-ZRIX/UREG el Dr. Max Panay Cuya, Jefe de la Unidad Registral – Zona Registral N° IX – Sede Lima, ha determinado lo siguiente:
 - Revisada la partida N° 44035049 (ficha N° 304219), consta inscrito el Lote N° 36 de la Mz. B de la urbanización Good Year, distrito de Los Olivos, antes San Martín de Porres, a mi favor, en virtud de “Documento Privado del 09.03.1984”, conforme al Decreto Supremo N° 027-81-JUS; así mismo en el asiento d-1) consta inscrita una hipoteca a favor de la cooperativa de Vivienda de Trabajadores de la Compañía Good Year, por el precio de S/ 2'100,000.00 mediante el



RESOLUCIÓN N°4728 -2023-SUNARP-TR

“Documento Privado del 09.03.1984” de conformidad con el Decreto Supremo N° 027-81-JUS, ambos asientos se generaron en virtud del Título Archivado N° 9921 del 30.05.1984.

- Que mediante el D.S. N° 027-81-JUS, se adicionó el inciso 6 al artículo 79 del Título VI “Anotaciones Preventivas” del Reglamento de Inscripción de 1936, vigente a la fecha de inscripción en la ficha 304219 (partida N° 44035049), la que se extendió como una “Anotación preventiva de Hipoteca de duración Indeterminada”, conforme a lo establecido por el D.S. N° 027-81-JUS la que permanecería vigente hasta que se realice la inscripción definitiva del contrato anotado preventivamente.
- La naturaleza de la partida N° 44035049 (ficha N° 3042119) es “Anotación preventiva”; por lo tanto, su existencia no constituye una independización definitiva del lote 18 de la Manzana A,(sic) de la urbanización Good Year; puesto que, a la fecha de su inscripción en el año 1984, no constaba inscrita ninguna habilitación urbana.
- Al no ser de naturaleza definitiva, debería solicitar por el diario la Cancelación de la Anotación preventiva y el cierre de la partida N° 44035049 (ficha N° 304219) de conformidad con el artículo 103 y el artículo 49 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Si bien es cierto, la partida materia de pronunciamiento en la Resolución no corresponde a ninguno de mis inmuebles, es evidente que ambas han sido creadas preventivamente en virtud del título archivado N° 9921 del 30.05.1984. Por ello y de conformidad con la Resolución N° 043-2022-SUNARP-ZRIX/UREG y con los artículos 103 y 49 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, solicito la cancelación de la anotación preventiva que le dio origen a la partida electrónica N° 44034913 y el cierre definitivo de dicha partida, en virtud del título archivado N° 9921 del 30.05.1984.
- Sin perjuicio de lo anterior, a pesar de no poder acceder al título archivado N° 9921 del 30.05.1984, su despacho puede verificar que la inscripción que generó dicho título es de naturaleza preventiva y en virtud a ello, puede inscribir el levantamiento de la misma, no siendo



RESOLUCIÓN N°4728 -2023-SUNARP-TR

responsabilidad de los administrados que tales antecedentes se hayan extraviado.

- Asimismo, no es válido que se niegue a levantar una anotación preventiva basándose únicamente en la imposibilidad de acceder al título archivado y sin tener en cuenta los demás elementos que demuestran que se trata de una anotación de naturaleza preventiva.

IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

- En la **ficha N° 304219** que continúa en la **partida registral N.° 44035049** del Registro de Predios de Lima, obra inscrito el predio urbano ubicado en la Urbanización Good Year **Mz. A Lote 18**, con frente a la calle 2 del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, de 150.00 m2.
 - ❖ En el asiento 1-c) corre inscrita la independización del inmueble descrito en virtud de la venta efectuada a favor de su propietario Oscar Wilfredo Gurreonero Urteaga, de conformidad con el D.S. N° 027-81-JUS.
 - ❖ En el asiento 1-d) obra la constitución de hipoteca a favor de la Cooperativa de Vivienda de trabajadores de la Compañía Good Year por el precio de S/ 2'100,000.00 soles, en 6 meses mensuales. Documento privado del 9.03.1984, de conformidad con el Decreto Supremo N° 027-81-JUS.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal Roberto Carlos Luna Chambi. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si procede la cancelación de una anotación preventiva de duración indefinida, extendida al amparo del D.S. N° 027-81-JUS, y consecuente cierre de la partida registral.

VI. ANÁLISIS



RESOLUCIÓN N°4728 -2023-SUNARP-TR

1. Respecto a la anotación preventiva Antonio Pau Pedrón¹ señala que “es un asiento de duración temporal o transitoria que tiene por finalidad publicar derechos, acciones y situaciones jurídicas provisionales determinados por la ley”. Para Díez Picazo² “son asientos de vigencia temporalmente limitada, con efectos menos amplios que los de las inscripciones y tendentes a enervar la eficacia de la fe pública registral que en otro caso se produciría a favor de terceros adquirentes”.

Uno de los caracteres comunes a toda anotación preventiva es su temporalidad, pues tal como lo afirma Díez Picazo, son asientos de duración temporalmente limitada.

Ahora bien, las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

Al respecto, Antonio Pau Pedron³ señala que la cancelación no es propiamente una causa de extinción de las anotaciones preventivas, sino el reflejo registral de la extinción que se ha producido por caducidad, por conversión, por renuncia, por nulidad, por rectificación de la anotación errónea y por lo que se ha denominado agotamiento de su cometido específico. La caducidad dice deriva del carácter temporal de la anotación preventiva. Y la conversión tiene lugar cuando la persona a cuyo favor se practicó la anotación preventiva adquiere definitivamente el derecho garantizado con la anotación.

2. Revisado el antecedente registral del predio *submateria*, se advierte que la preindependización se anotó preventivamente en la ficha N° 304219 que continúa en la partida registral N° 44035049 del Registro de Predios de Lima, en mérito a la documentación contenida en el título archivado 9921 del 30.05.1984.

Asimismo, del contenido del asiento 1-c, se publicita lo siguiente:

“c).- Títulos de dominio

¹ PAU PEDRON, Antonio. Curso de Práctica Registral, Madrid, 1995, p. 41.

² DÍEZ PICAZO, Luis. Sistema de Derecho Civil, Volumen III, Madrid, 1995, p.348.

³ PAU PEDRON, Antonio. Curso de Práctica Registral, Madrid, 1995, p. 45.



RESOLUCIÓN N°4728 -2023-SUNARP-TR

1.- La independización se hace en virtud de la venta otorgada por adjudicatario don Oscar Wilfredo Gurreonero Urteaga por el precio de S/ 6'500,000.00 documento privado del 9-3-84; Notario: Manuel Ferrero; **de conformidad con el Decreto Supremo 027-81-JUS**. Lima 1 de Junio de 1984. La forma de pago es como sigue: S/ 4'400,000.00 y el saldo en letras, Fecha Ut-supra.
(...)"

Así, de lo anterior se puede concluir que la anotación preventiva se extendió bajo la vigencia del Reglamento de las Inscripciones aprobado por acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema del 17 de diciembre de 1936 y en aplicación del Decreto Supremo N° 027-81-JUS de fecha 09.10.1981 (Ley N° 23862). Por lo que, a diferencia de lo indicado por la registradora en la tacha sustantiva dispuesta, en el caso bajo análisis no es imprescindible la revisión del título archivado, puesto que el propio asiento ya se publicita la norma que sustentó su extensión, lo que permitirá analizar el marco jurídico que corresponde al caso *submateria*.

3. Ahora bien, el derogado Reglamento de Inscripciones de 1936 establecía en su artículo 79 los actos que eran materia de anotaciones preventivas:

- “1.- Los embargos preventivos y definitivos;
- 2.- Las demandas, a juicio del Juez, que se refieran a actos inscribibles;
- 3.- Los títulos cuya inscripción no puede hacerse por no estar inscrito el derecho de donde emane la trasmisión o el gravamen;
- 4.- Los títulos cuya inscripción no pueda hacerse porque adolecen de defecto subsanable; y
- 5.- Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a las leyes.
- 6.- Los **contratos de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda única**, otorgados por el Banco de la Vivienda del Perú, Banco Central Hipotecario del Perú, Mutuales de Vivienda y otras entidades financieras especializadas, **en los casos en que no esté inscrito** el dominio del terreno, o la declaración de fábrica o la **independización de la vivienda, permanecerán vigentes hasta que se realice la inscripción definitiva del contrato anotado preventivamente**. El asiento de anotación se titulará “Anotación preventiva de hipoteca de duración indeterminada”,



RESOLUCIÓN N°4728 -2023-SUNARP-TR

especificándose en dicho asiento el área, linderos y demás características del inmueble gravado, que aparezcan del contrato de compra-venta.”⁴
(...). (El resaltado es nuestro).

Como se aprecia, en el inciso 6 de la norma bajo comentario se permitió inscribir preventivamente hipotecas sobre predios que a la fecha no contaran con declaratoria de fábrica o independización, o que no tuviese dominio inscrito respecto del terreno, con el propósito de fomentar la adquisición de viviendas, generándose la apertura de nuevas partidas con asientos provisionales en los que se consignaba además como titular a quien se había otorgado el crédito hipotecario.

La descripción de los predios pre-independizados producto de dicho acto (área, linderos, medidas perimétricas, entre otras características) serían consignados en un asiento de acuerdo a lo descrito en el contrato de compraventa.

Adicionalmente, el artículo 81 del mismo reglamento, señalaba que las anotaciones preventivas se extenderán en la partida respectiva de cada finca en el Registro de Propiedad, con los requisitos puntualizados en el artículo 44, en cuanto sean aplicables; y cuando no esté inscrita la finca se abrirá en el libro respectivo, partida especial.

En concordancia con lo anterior, se aprecia que en el asiento 1-d) de la ficha N° 304219 del Registro de Predios de Lima, obra inscrita la hipoteca a favor de la Cooperativa de Vivienda de Trabajadores de la Compañía Good Yeard por el precio de S/ 2'100,000.00, en aplicación del D.S. N° 027-81-JUS.

Por lo que, considerando que la anotación preventiva cuya cancelación se solicita se extendió al amparo del Decreto Supremo N° 027-81-JUS del 09.10.1981, podemos concluir que la mencionada se enmarca en el supuesto del artículo 79 inciso 6 del derogado Reglamento de Inscripciones de 1936.

⁴ Inciso adicionado por el Artículo 1 del **Decreto Supremo N° 027-81-JUS** publicado el 10-10-81. Posteriormente, el Artículo 1 de la Ley N° 23862, publicada el 10 junio 1984, dio fuerza de ley al citado Decreto Supremo.



RESOLUCIÓN N°4728 -2023-SUNARP-TR

4. Ahora bien, respecto al plazo de caducidad el artículo 92 del derogado Reglamento de Inscripciones de 1936, disponía:

“Las anotaciones preventivas extendidas de conformidad con los incisos 3° y 4° del artículo 79, caducan a los sesenta días de la fecha del asiento de presentación correspondiente. Puede prorrogarse este plazo hasta ciento ochenta días, por justa causa y en virtud de resolución judicial.

Las anotaciones preventivas de los contratos de préstamos hipotecarios, para construcción de vivienda única, otorgados por el Banco de la Vivienda del Perú, Banco Central Hipotecario del Perú, las Mutuales de Vivienda y otras entidades financieras especializadas, en los casos en que no esté inscrito el dominio del terreno, permanecerán vigentes hasta que se realice la inscripción definitiva del dominio del vendedor, de la declaración de fábrica y de la hipoteca. (*)

En el asiento de anotación, se especificará la ubicación, área, linderos y demás características del inmueble gravado, como resulte del contrato de compra-venta. (*)⁵ (Resaltado y subrayado, nuestros)

Conforme a las normas glosadas, dicha anotación preventiva **goza de una duración indeterminada**, pues ésta permanecerá vigente hasta la inscripción definitiva del contrato anotado preventivamente.

5. Por lo anterior, conforme a lo establecido en el inciso b) del artículo 42 del TUO del RGRP, es causal de tacha sustantiva la existencia de obstáculo insalvable que emane de la partida registral, obstáculo que representaría el hecho que la anotación preventiva es de duración indeterminada, con lo cual no se encuentra sujeta al plazo de caducidad y al no haberse inscrito definitivamente al hipoteca representaría un obstáculo insalvable para cancelar la anotación preventiva que dio mérito a la creación de la partida.

En ese sentido, se **confirma la tacha sustantiva** dispuesta por la primera instancia, conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

⁵ (*) Párrafos adicionados por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 012-83-VI, publicado el 08-03-83.



RESOLUCIÓN N°4728 -2023-SUNARP-TR

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de la vocal Noelia Katherine Carbajal Valdez, autorizada por Resolución N° 137-2023-SUNARP/SN de fecha 16/08/2023.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva dispuesta por la registradora del registro de Predios de Lima por los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

NOELIA KATHERINE CARBAJAL VALDEZ

Presidenta de la Quinta Sala del Tribunal Registral.

NORA MARIELLA ALDANA DURAN

Vocal del Tribunal Registral.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral.