



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 697 -2011-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 01 de diciembre de 2011.



APELANTE : **HILDA EUSEBIA ALÍ GOMEZ**
TÍTULO : **N° 66458 DEL 30.6.2011**
RECURSO : **023669 DEL 21.9.2011.**
REGISTRO : **PREDIOS-AREQUIPA**
ACTO : **ADJUDICACIÓN**
SUMILLA :

DERECHOS REGISTRALES

"No procede liquidar el pago de derechos registrales por la inscripción de una cláusula resolutoria, a menos que el interesado haya requerido dicha inscripción en el formato de solicitud de inscripción del contrato respectivo".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Mediante el título apelado se solicita la inscripción de la adjudicación del lote 4 de la manzana E-3, Zona Industrial de la Asociación Semirural de Productos Pecuarios Umopalca, Sabandía, en mérito a los partes notariales de la escritura pública de adjudicación de fecha 29 de marzo de 2011.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público, Héctor A. Laguna Torres, cuyo tenor es el siguiente:

"(...)

1. De la calificación efectuada al título y revisados los documentos presentados se aprecia en la escritura pública de fecha 01-04-2011 en la cláusula cuarta causales de resolución de contrato (...). Asimismo, son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble, entre otros, los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan,



2. Asimismo, de conformidad con el Art. 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades (...). De la documentación presentada se advierte que en el parte notarial se deja constancia de haberse puesto a la vista el certificado emitido por la Municipalidad Distrital de Socabaya, sin embargo, dicha municipalidad no tiene potestad para determinar la jurisdicción de un determinado predio, facultad que le corresponde a la Municipalidad Provincial, siendo que la rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa, la interesada deberá de presentar Certificado de Jurisdicción emitido por la Municipalidad Provincial de Arequipa y reintegrar S. 35.00 Nuevos Soles por mayor derecho.

(...)"



III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación en lo siguiente:

-Se incurre en error al observar la jurisdicción del predio y que la rogatoria es solo la inscripción de la adjudicación del lote 4 de la manzana E3.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El lote 4 de la manzana E-3, Zona Industrial de la Asociación Semirural de Productos Pecuarios Umapalca, Sabandía, se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 11194736 del Registro de Predios de Arequipa.

Su titular registral de dominio es Asociación Urbanizadora Los Balcones de Umapalca.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Pedro Álamo Hidalgo.

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

- ¿Si a partir de las constancias que inserta el notario en las escrituras públicas de transferencia de dominio de predios se pueden deducir rogatorias de inscripción?
- ¿Si debe cobrarse derechos registrales por la inscripción de una cláusula resolutoria de manera adicional a los derechos por la inscripción de una transferencia?

VI. ANÁLISIS

1. En los partes notariales de la escritura pública de adjudicación de fecha 29 de marzo de 2011 se ha insertado una constancia de jurisdicción emitida por la



RESOLUCIÓN N°697 -2011-SUNARP-TR-A

Municipalidad Distrital de Socabaya, por la cual se certifica que el predio denominado "Asociación Urbanizadora Los Balcónes de Umapalca" se encuentra dentro del distrito de Socabaya, provincia, departamento y región de Arequipa. Se ha observado al respecto que ello constituye una rogatoria de inscripción de jurisdicción del predio materia de adjudicación, sin embargo, esta instancia no comparte este criterio, es decir, cuando el notario inserta este tipo de constancias en las escrituras públicas de transferencia lo que está haciendo es dar cumplimiento a una facultad prevista en la normativa sobre notariado, pero ello no quiere decir que a partir del contenido de dichas constancias el registro tenga necesariamente que deducir rogatorias de inscripción de actos. Ello podría ser así si es que el interesado lo hubiera señalado expresamente en el formato de solicitud de inscripción, lo que no ha sucedido. No puede concluirse además que la constancia inserta se refiere al predio materia de adjudicación, por cuanto la misma no ha precisado el lote y la manzana, sino solo a su propietario.

Por lo expuesto, debe revocarse el segundo extremo de la observación.

2. El artículo 165 del Reglamento General de los Registros Públicos establece: *"Los derechos registrales son las tasas que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el Registro"*.
3. Cuando se solicita la inscripción de un contrato de compraventa o de una transferencia en general que contenga cláusulas resolutorias, ¿debe liquidarse los derechos registrales correspondientes a la transferencia y además los derechos registrales relativos a la inscripción de la cláusula resolutoria en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral del bien?
4. Esta instancia considera que de manera ordinaria, cuando se solicita la inscripción de estos actos, no deben liquidarse adicionalmente los derechos registrales para la inscripción de la cláusula resolutoria, a no ser que el solicitante lo haya requerido así en el formato de solicitud de inscripción, esto es que solo deben liquidarse los derechos registrales por la transferencia del bien; dejando a salvo el derecho del interesado para que si lo estima conveniente se haga la publicidad de dicha carga en la partida registral.
5. Debe tenerse en cuenta que el ejercicio del derecho que confiere la cláusula resolutoria no va a estar condicionado a su inscripción en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral del bien, sino que la resolución del contrato quedará sujeta a las normas del derecho común, es decir, al cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 1430 del Código Civil. Inclusive, el tercero que haya adquirido a título oneroso un derecho inscrito en el Registro resultaría afectado con la resolución, salvo que acredite ante el órgano jurisdiccional su condición de tercero registral. En resumen, la posibilidad de que se haga efectiva la



RESOLUCIÓN N°697 -2011-SUNARP-TR-A

cláusula resolutoria expresa o en general la resolución de un contrato con prestaciones recíprocas no depende de que se haga la inscripción de la causal de resolución en la partida registral del bien.

6. Asimismo, no podría sostenerse que la cláusula resolutoria constituye un acto inscribible separable o independiente del contrato en el cual se encuentra contenido, y, por ende, sujeto a calificación específica, para exigir en todos los casos el pago de derechos registrales por su inscripción, esto es que, por ejemplo, el Registro no podría aceptar que se inscriba exclusivamente dicha cláusula y no el contrato que la contiene, porque así se indicó en la solicitud de inscripción (se hizo reserva de la inscripción de la transferencia). La cláusula resolutoria en este sentido depende del contrato en el cual se haya consignada, forma parte del mismo, y no constituye un acto jurídico independiente que pueda o deba ser materia de calificación por el Registro.

Por lo expuesto, debe revocarse el primer extremo de la observación formulada al título y disponerse el sobro exclusivo de los derechos registrales por la inscripción de la adjudicación.

7. Esta instancia determina los derechos registrales aplicables:

Acto: Adjudicación

Derechos (D.S. N° 017-2010-JUS) 19.00

Total: 19.00

(-) Pagado según Recibo N° 2011-11-00005999 19.00

Por reintegrar :
0.00

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN



RESOLUCIÓN N°697 -2011-SUNARP-TR-A

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER** su inscripción conforme a los fundamentos que se derivan del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

RAUL JIMMY DELGADO NIETO
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral