SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 003-2006– SUNARP-TR-L

Lima, 06 ENE. 2006

APELANTE	:	**ALDRIN CONTRERAS CHAVEZ.**
TÍTULO	:	Nº 490372 del 6 de octubre de 2005.
RECURSO	:	Nº 57147 del 3 de noviembre de 2005.
REGISTRO	:	Predios de Lima.
ACTO (s)	:	INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA LEGAL Y SU CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.
SUMILLA	:	

HIPOTECA - CADUCIDAD

"No puede extenderse un asiento de hipoteca legal cuando del título constitutivo se desprende que la misma se ha extinguido".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la hipoteca legal originada por la falta de pago del precio de la compraventa realizada por Elías Bentín Peral y su esposa Ida Gandini Casareto de Bentín a favor de Rosa Bentín Peral y su esposo Antonio Umbert Fellez, y la subsiguiente cancelación del asiento por caducidad.

Al efecto se ha presentado solicitud con firmas legalizadas por notario de Thomas Hubert Duncan Kisic y Solange Marie Elvira Beck Garreaud de Duncan.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público de la Zona Registral Nº IX - Sede Lima, Armando Retiz Rengifo, observó el título en los siguientes términos:

"Efectuada la revisión del tomo 1394, fojas 439, asiento 2, en el que se encuentra registrada la venta de las acciones y derechos correspondientes a Elías Bentín Peral y su cónyuge Ida Gandini Casareto a favor de Rosa Bentín Peral casada con Jesús Antonio Umbert Fellez, se ha verificado que no existe saldo de precio, por cuanto este fue cancelado, conforme expresamente se ha indicado en el referido asiento. Sírvase aclarar su rogatoria. Se formula la presente de conformidad con los artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos. Derechos Pendientes de Pago: Sujetos a la subsanación".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante argumenta lo que sigue:

a) Solicitamos la inscripción de la hipoteca legal para su posterior levantamiento dado que nos ha sido pedida por una entidad bancaria que ha estudiado los títulos de propiedad y sus antecedentes dominiales y ha identificado esta supuesta falta de cancelación del precio total de venta en la cláusula tercera de la escritura pública del 30 de octubre de 1969 y piden que se inscriba para efectos de posterior cancelación por caducidad del derecho por el transcurso del tiempo.

b) La solicitud se sustenta en la caducidad del derecho dado que han transcurrido más de 36 años desde el 31 de octubre de 1969 hasta la fecha. Se deja expresamente establecido que se ha cumplido con exceso el plazo de 10 años, dado que han transcurrido más de 36 años.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El terreno rústico situado en el Valle de Lurín constituido por el Lote 3 Habilitación Pre Urbana Tipo Huerta del Fundo Casablanca, Pachacamac, se encuentra inscrito en la partida electrónica Nº 49070277 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

En el asiento 2 de fojas 439 del tomo 1394 que continúa en la partida electrónica Nº 49070277, aparece extendido el asiento de compraventa que efectuó Elías Bentín Peral y su esposa Ida Gandini Casareto de Bentín a favor de Rosa Bentín Peral y su esposo Antonio Umbert Fellez, por la suma de US $ 55,504.00 dólares, cancelados.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Pedro Álamo Hidalgo. Con el informe oral del abogado patrocinante de Aldrin Contreras Chavez.

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

- ¿Si puede extenderse un asiento de hipoteca legal cuando del título constitutivo se deduce que la misma se ha extinguido?
- ¿Si puede rectificarse un asiento cuando existen obstáculos que lo impiden en la partida registral?

VI. ANÁLISIS

1. Examinado el asiento 2 de fojas 439 del tomo 1394 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, respecto a la compraventa que efectuó Elías Bentín Peral y su esposa Ida Gandini Casareto de Bentín a favor de Rosa Bentín Peral y su esposo Antonio Umbert Fellez, se advierte que en cuanto al precio de venta ascendente a la suma de US $ 55, 504.00 dólares americanos, se indicó por el Registrador que estaban cancelados.

2. Revisado el título archivado Nº 10392 del 21.11.1969, que dio mérito para la extensión del asiento antes mencionado, relativo a los partes notariales de la escritura pública de compraventa que otorgó el señor Elías Bentín Peral a favor de la señora Rosa Bentín de Umbert, ante el notario de Lima Hugo Magill Diez Canseco, el 30 de Octubre de 1969, se verifica que

en la cláusula tercera se señaló: *"El precio de las acciones y derechos vendidos en la cláusula anterior es de U.S. Dólares Cincuenta y Cinco Mil Quinientos Cuatro (Cincuenta y Cinco Mil Quinientos Cuatro Dólares Americanos) los mismos que serán pagados en el plazo de treinta meses a razón de dólares Un Mil Ochocientos Treinta y Cinco Mensuales (Mil Ochocientos Treinta y Cinco Dólares Americanos)".*

Asimismo, de la lectura del instrumento notarial en mención no se desprende ninguna disposición o cláusula por la cual se denote que el referido precio haya sido cancelado.

3. El artículo 46 del derogado Reglamento de las Inscripciones, vigente en la época de la inscripción de la compraventa, determinaba que *"cuando se inscriba la enajenación de un inmueble, se expresará si ésta se ha realizado pagando el precio al contado o señalando plazo para el pago; y además, en el primer caso, si se ha pagado todo el precio o sólo parte de él, y en el segundo, cuales son los plazos y la forma estipulados para el pago (...)".*

4. En la extensión del asiento 2 de fojas 439 del tomo 1394 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, habríase cometido un error de concepto al indicar que el precio de la compraventa estaba cancelado, cuando del título que le dio mérito se deduce lo contrario, es decir, que el precio tenía que pagarse en un plazo de 30 meses a razón de US $ 1,835.00 dólares americanos mensuales.

En este sentido, correspondería que se rectifique el asiento para precisar dicha circunstancia, sin embargo, dicha operación después de haber transcurrido 35 años carece de justificación.

¿Por qué?

a) La razón para señalar que en una enajenación el precio se pagaba en plazos reposaba en la posibilidad de que el acreedor pudiera solicitar la resolución (en el Código Civil de 1936 - Art. 1413 - rescisión) del contrato por falta de pago del precio.
b) Otra de las consecuencias de la indicación de que el precio hubiera sido acordado para ser pagado a plazos era la posibilidad que se tenía conforme al inciso 1 del artículo 1026 del Código Civil de 1936, de constituir una hipoteca legal sobre el inmueble, cumpliendo con el procedimiento indicado en el artículo 1027 del acotado Código y el artículo 57 del derogado Reglamento de las Inscripciones, es decir, otorgamiento previo de escritura pública.
c) En ambas situaciones, habría operado o la prescripción o la caducidad. En el caso de la acción resolutoria se habría producido la prescripción a los 15 años de conformidad con el inciso 2 del artículo 1168 del Código Civil de 1936. En el caso de que se hubiera extendido la hipoteca legal para garantizar el pago del precio de la compraventa, la inscripción habría caducado el mes de abril del año 1982[1] en cumplimiento del artículo 3 de la Ley Nº 26639.

[1] Si tenemos en cuenta que en la cláusula tercera de la escritura pública de compraventa del 31.10.1969, se dio un plazo de treinta meses para el pago del precio, vencidos los cuales se empieza a computar el plazo de caducidad de 10 años indicado en el artículo 3 de la Ley Nº 26639.

5. En conclusión, no tiene objeto que se rectifique un asiento para allanar el camino a una acción resolutoria que ha prescrito y a que previo cumplimiento de la presentación de una escritura pública se extienda una hipoteca legal que ya ha caducado conforme a la Ley Nº 26639. Téngase presente que la caducidad opera de pleno derecho, por lo que el Registro no podría acceder al pedido para extender un asiento de hipoteca que ya se ha extinguido.

6. Sin perjuicio de lo expuesto, predomina el contenido del asiento 2 de fojas 439 del tomo 1394 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, en virtud del principio de legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil y en el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, para estimar que el precio de compraventa se encuentra cancelado, ya que con esa información y publicidad jurídica se habrían independizado[2] diversos lotes de terreno, por lo cual no podría efectuarse ninguna rectificación según el último párrafo del numeral 76[3] del Reglamento General de los Registros Públicos.

7. De conformidad con el artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador tachará el título presentado cuando existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral. En consecuencia, debe revocarse la observación y disponer la tacha del título.

Interviniendo el Dr. Gilmer Marrufo Aguilar en su condición de Vocal Suplente en mérito de la Resolución Nº 002-2006-SUNARP/PT del 3.1.2006.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

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

Regístrese y comuníquese.

Tra. Sala
SUNARP

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Presidente (e) de la Primera Sala
del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

GILMER MARRUFO AGUILAR
Vocal (s) del Tribunal Registral

0600014.doc

[2] En mérito a compraventas.
[3] No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.