TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3153-2021-SUNARP-TR

Lima,23 de diciembre de 2021

APELANTE : **CARLA LILIA MEZA NÚÑEZ**
TÍTULO : Nº 2641603 del 24/9/2021.
RECURSO : HTD. N° 48634 del 18/11/2021.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO(s) : Inhibición de inscripción de adjudicación.

SUMILLA :
ACTO NO INSCRIBIBLE
"La solicitud de inhibición por parte del Registro de la inscripción de una adjudicación, no es acto inscribible en el Registro".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita al Registro que se inhiba de inscribir la adjudicación que pretende realizarse respecto del predio registrado en la partida electrónica N° 07048333 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto adjunta:

- Escrito del 24/9/2021 suscrito por Carlos Alberto Rosas Ballinas.
- Copia simple del testimonio de la escritura pública de constitución de fideicomiso del 30/5/2016 otorgada ante notario de Lima Sandro Mas Cárdenas.
- Copia simple del testimonio de la escritura pública de modificación de constitución de fideicomiso del 17/10/2017 otorgada ante notario de Lima Renzo Alberti Sierra.
- Carta dirigida por Carlos Alberto Rosas Ballinas al Sr. Antonio Grados Elaluf (Factor fiduciario), Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (fiduciario de Gas Service & Transportes, Patrimonio fideicometido, diligenciada notarialmente por Cecilia Hidalgo Moran, Notaria de Lima el 21/9/2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

RESOLUCIÓN No. - 3153-2021-SUNARP-TR

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima, Diana Sofía Micaela Farfán García denegó la inscripción formulando tacha sustantiva en los términos siguientes:

Se solicita la inhibición de realizar una inscripción de una transferencia en la partida N° 07048333.

Se debe precisar que conforme al artículo 2013° (sic) del Código Civil, la presente rogatoria no se encuentra contemplada dentro de los actos inscribibles en el Registro de Predios.

Asimismo conforme el artículo 1 del Reglamento General de los Registros Públicos, el procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción. Más aún si la presente solicitud de oposición no está referida a un título en específico, sino de manera general a cualquier acto de transferencia sobre el inmueble señalado.

Se debe señalar que el proceso registral no constituye la, vía correcta a efectos de solicitar medidas de inhibición (o cautelares en general), debiendo solicitarlas en la vía correspondiente (vía judicial), la que de ser el caso ordenará lo resuelto para su inscripción.

En ese sentido, se reitera que el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos no contempla procedimiento alguno de oposición a un título en trámite, como en el presente caso. No obstante y de conformidad con la Ley N° 30313, sólo procede formular oposición a un título en los supuestos de suplantación de identidad o falsificación de documentos conforme señala el artículo 3° de dicha norma, el mismo que se transcribe a continuación.

> “Artículo 3. Formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite
> 3.1 Solo se admite el apersonamiento del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro al procedimiento de inscripción registral en trámite en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, mediante la oposición a este sustentada exclusivamente en la presentación de los siguientes documentos, según corresponda (...)”.

Asimismo y conforrne se ha señalado el apersonamiento para dicho procedimiento corresponde únicamente a los funcionarios que señala la norma transcrita.

En ese sentido, y en caso de verificarse alguno de los supuestos previstos por la norma, deberá adecuarse al procedimiento establecido en la misma.

Por lo expuesto, se tacha el presente título por contener acto no inscribible.

Base Legal: Art. 2011° del Código Civil. Art. 42 lit. b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

La apelante manifiesta lo siguiente

- El predio se encuentra actualmente bajo dominio fiduciario a favor de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A la que pretende inscribir el remate efectuado sobre el citado predio; pese a que dicho procedimiento es nulo porque no se le ha permitido ejercer lo señalado en el numeral 7 del Anexo 6 del Acto Constitutivo del Fideicomiso CR, que establece textualmente:

  > "Ni los fideicomitentes o sus socios, asociados, accionistas, ni empresas vinculadas (conforme a los conceptos aplicables a empresas vinculadas establecidos en la Resolución CONASEV N* 90-2005-EF/94.10, así como en las normas que las modifiquen) podrán presentar ofertas para esta adquisición de los inmuebles y/o unidades de transportes, salvo que el precio que se ofrezca sea igual o superior a la mejor oferta presentada por alguno de los ofertantes".

- El Grupo Coril, de forma unilateral, interpreta que los términos y condiciones del remate del Inmueble se rigen por lo dispuesto en las publicaciones de avisos de Convocatoria de Remate, asimismo indica que le ha dado una oportunidad para adquirir su propio inmueble, lo cual no es correcto, porque para el procedimiento de remate de los activos del Fideicomiso CR se debe proceder conforme al Anexo 6 del Acto Constitutivo.

- De conformidad con el numeral 7 del Anexo 6 del acto constitutivo del fideicomiso, debe esperar a que exista una propuesta válida a la cual tiene el derecho de igualar o superar; sin embargo, no es física ni jurídicamente posible imponerle como fideicomitente, la obligación de presentar una oferta igual o superior, en el mismo acto y forma, respecto de otra que no conoce o no se le haya informado previamente.

- Pese a la claridad del procedimiento establecido en el numeral 7 del Anexo 6, y el innegable derecho de los fideicomitentes a mejorar la oferta válida mayor y acceder a la adjudicación, el fiduciario se limitó a inventar un "procedimiento ad hoc" en el que, simple y llanamente, aceptó una única propuesta presentada.

- Nunca se le informó la identidad del único postor, dato que resultaba relevante para la verificación de la validez y legalidad de la oferta.

- Asimismo, las "Bases de la Subasta Pública" nunca fueron puestas en conocimiento del recurrente.

- El fiduciario declara, que la oferta del recurrente “ha sido presentada de manera tardía”.

- Se le ha negado el derecho preferente que le corresponde en calidad de fideicomitente.

- Los hechos expuestos constituyen actos arbitrarios y de “justicia por mano propia” de parte del fiduciario, el cual, pone en serio riesgo el derecho que le asiste respecto del patrimonio fideicometido.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 07048333 del Registro de Predios de Lima.

Corresponde al predio ubicado en la calle Segunda Transversal N° 332 (Principal) Zona Parcelación de las Laderas del Fundo California en Lurigancho.

En la partida constan entre otras, las siguientes inscripciones:

Asiento C0001: Dominio a favor de Carlos Alberto Rosas Ballinas, quien lo adquirió en mérito del anticipo de legítima otorgada por su anterior propietaria en mérito de la escritura pública del 4/2/2004 extendida ante notario de Lima César Fernando Loayza Bellido.

Asiento C00002: Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. ha adquirido el dominio fiduciario del predio en mérito al contrato de fideicomiso de titulización y emisión de bonos celebrado con Carlos Alberto Rosas Ballinas, CR Service EIRL, Envasadora SR Gas SAC y CR Transporte SAC. El plazo de existencia del patrimonio fideicometido es indefinido, se inicia desde la fecha de constitución del acto constitutivo y permanecerá vigente hasta la fecha de la rendición total de valores emitidos con cargo al patrimonio fideicometido, luego de lo cual se procederá a la liquidación del mismo en la forma prevista en el acto constitutivo y a su posterior extinción. Así consta de la escritura pública del 30/5/2016 otorgada ante notario de Lima Sandro Mas Cárdenas.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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

- La solicitud de inhibición de la inscripción de una adjudicación ¿es acto inscribible en el Registro?

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo al artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, la calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción.

El artículo V del Título Preliminar del citado reglamento define al principio de legalidad por el cual los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

Señala que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

Añade que la calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales **y la condición de inscribible del acto o derecho**. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Asimismo, el artículo 32 precisa los alcances de dicha calificación registral, señalando:

> "Artículo 32.- Alcances de la calificación
>
> El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:
> (…)
> c) Verificar la validez y **la naturaleza inscribible del acto o contrato**, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
> (…)

2. En el presente caso, el interesado solicita al Registro que se inhiba de inscribir la adjudicación del predio inscrito en la partida electrónica N° 07048333 del Registro de Predios de Lima, proveniente del remate realizado el 20/9/2021 por el Grupo Coril Sociedad Titularizadora S. A., quien es titular del dominio Fiduciario del predio.

Sustenta su pedido en que no se le ha permitido ejercer en el procedimiento de remate lo señalado en el numeral 7 del Anexo 6 del acto constitutivo del fideicomiso CR, no concediéndole una oportunidad para adquirir su propio inmueble, hecho que ha transgredido su derecho.

3. El predio objeto de análisis se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 07048333 del Registro de Predios de Lima, en el que se aprecia que en el asiento C00001 se inscribió el dominio a favor de Carlos Alberto Rosas Ballinas y con posterioridad en el asiento C00002 se

inscribe el dominio fiduciario a favor del Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. en mérito del contrato de fideicomiso contenido en escritura pública del 30/5/2016 otorgada ante notario de Lima Sandro Mas Cárdenas.

4. Ahora bien, el artículo 1 del TUO del RGRP, establece la naturaleza del procedimiento registral, señalando que es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título.

Agrega que no cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción. Las solicitudes presentadas con tal objeto no formarán parte del procedimiento registral y el Registrador las rechazará de plano, en decisión irrecurrible.

5. Es la Ley N° 30313[1], la que regula la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, señalando:

> "Artículo 3:
> 3.1 Solo se admite el apersonamiento del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro al procedimiento de inscripción registral en trámite en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, mediante la oposición a este sustentada exclusivamente en la presentación de los siguientes documentos, según corresponda:
> a. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que se ha suplantado al compareciente o a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público protocolar o extraprotocolar. En este último caso, debe dar mérito a la inscripción registral.
> b. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que el instrumento público protocolar o extraprotocolar que aparentemente proviene de su respectivo despacho no ha sido emitido por él. En el caso de los instrumentos extraprotocolares, estos deben dar mérito a la inscripción registral.
> c. Oficio del juez, indicando que el parte judicial materia de calificación, que aparentemente proviene de su respectivo despacho, no ha sido expedido por él.
> d. Declaración del funcionario público competente mediante oficio de la entidad administrativa, indicando que el documento presentado para su inscripción no ha sido extendido o emitido por la entidad que representa.
> e. Declaración del árbitro o presidente del tribunal arbitral, indicando que el laudo arbitral materia de calificación no ha sido expedido por él o por el tribunal arbitral.
> Cualquier documento distinto a los antes señalados es rechazado liminarmente, en decisión irrecurrible en sede administrativa.
> (…)".

Como se aprecia, la oposición a la inscripción sólo se realiza en los supuestos de suplantación de identidad o falsificación de documentos y los legitimados para hacerla son el cónsul, notario, juez, árbitro o funcionario público ante quién se otorgó el acto.

[1] Publicada el 26/3/2015 en el diario oficial "El Peruano"

6. Esta instancia ha señalado de manera reiterada en su jurisprudencia que el Registro es un mecanismo de seguridad que publicita con carácter erga omnes derechos y situaciones jurídicas que por naturaleza son oponibles frente a terceros, con el fin que los destinatarios de esta publicidad utilicen la información para tomar decisiones adecuadas en la contratación reduciendo sensiblemente los costos.

La relación de actos inscribibles en un determinado Registro tiende al número clausus con cierta apertura a actos similares o derivados. **No se trata de que todo lo que el interesado solicite se inscriba en el Registro.**

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que éste es un registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

7. El artículo 2019 del Código Civil señala que son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

> 1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
> 2. Los contratos de opción.
> 3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
> 4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
> 5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
> 6. Los contratos de arrendamiento.
> 7. Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.
> B. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
> 9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

De otro lado, para que estos actos tengan acceso al Registro deben constar en un título, el mismo que reunirá las formalidades exigidas en la ley.

8. La rogatoria de la interesada es la solicitud de inhibición de un acto (que ha sucedido en la esfera extraregistral pero que aún no se ha presentado al Registro) que es la adjudicación del predio inscrito en la partida electrónica N° 07048333 del Registro de Predios de Lima proveniente del remate realizado en mérito de la ejecución del contrato de fideicomiso; esto es, se plantea y solicita que el Registro no califique dicha adjudicación.

Si bien es cierto acceden al Registro actos que permiten conservar la situación jurídica de los predios evitando así posibles actos de disposición y manteniendo el status quo de la partida registral, ello se realiza en mérito de medidas cautelares (no innovar), dictadas por funcionarios con facultades para ello en el marco de un procedimiento judicial y/o arbitral y

emitidas con las formalidades correspondientes (resoluciones); no siendo éste el presente caso

9. Lo expuesto nos permite concluir que la inhibición de la inscripción de la adjudicación, no es acto inscribible en el Registro debiendo procederse a la tacha especial de conformidad con el inciso a) del artículo 43-A del TUO del RGRP, por los fundamentos expuestos en el presente análisis.

En ese sentido, se confirma le denegatoria formulada por la registradora, disponiendo la tacha especial del título.

10. Sin perjuicio de lo expuesto, si la interesada considera que se ha transgredido su derecho al no respetar los términos y condiciones del contrato de fideicomiso, debe acudir a la vía correspondiente (judicial y/o arbitral) para hacerlo valer, no siendo el Registro el competente para solucionar las supuestas transgresiones derivadas de la ejecución de los contratos de los particulares.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por la registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento de la presente resolución **y disponer su tacha especial de conformidad a lo establecido en el inciso a) del artículo 43-A del TUO del RGRP.**

Regístrese y comuníquese

FDO
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
MIRTHA RIVERA BEDREGAL

P.bri

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALIAGA HUARIPATA Luis Alberto FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 23/12/2021 13:12:11-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALDANA DURAN Nora Mariella FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 23/12/2021 12:30:52-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: RIVERA BEDREGAL Mirtha FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 23/12/2021 11:56:10-0500