



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 737 -2021-SUNARP-TR

Lima, 25 de junio de 2021

APELANTE : **JOSÉ BERNARDO ARANGUREN CARBAJAL**
TÍTULO : N° 100488 del 12/1/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 190 del 19/5/2021.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Compraventa.

SUMILLA :

INSCRIPCIÓN DE ACTO PREVIO

“A efectos de inscribir la transferencia de dominio de una sección de propiedad exclusiva se requiere la previa independización de la misma, para lo cual debe inscribirse la correspondiente declaratoria de fábrica y presentarse reglamento interno y demás documentos exigidos por el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa del **departamento N° 205** y **estacionamiento N° 31** del proyecto de edificio multifamiliar de viviendas de ocho pisos a levantarse sobre el inmueble resultante de la acumulación de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 07045005, N° 47014662 y N° 40732780 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa de bien futuro del 5/1/2019 otorgada ante notario de Lima César Humberto Bazán Naveda encargado del oficio de la notaria Liova Schiaffino de Villanueva.
- Escrito de absolución de observaciones suscrito por José Bernardo Aranguren Carbajal.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Ricardo Luna Vallejos denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

RESOLUCIÓN No. - 737 -2021-SUNARP-TR

Señor(es)

Visto el escrito presentado en vía de subsanación, se cumple con señalar que para proceder con la calificación integral del presente título y de ser el caso, con las inscripciones solicitadas; previamente deberán independizarse las unidades inmobiliarias materia de transferencia, caso contrario sírvase indicar las partidas registrales donde corren independizados dichos inmuebles.

En consecuencia, se reitera la esquila de observación de fecha 30/03/2021 en todos SUS extremos:

"1.- Mediante escritura pública de fecha 05/01/2019 se venden el DEPARTAMENTO N° 205 y el ESTACIONAMIENTO N° 31, bienes futuros que se construirán sobre el inmueble que resulte de la acumulación de los inmuebles inscritos en las Partidas 07045005, 47014662 y 40732780 del Registro de Predios.

En tal sentido, realizada la consulta registral se verifica que dichos predios fueron acumulados en la Partida N° 14333667; en consecuencia, las unidades inmobiliarias materia de transferencia, serán construidas e independizadas del inmueble inscrito en la Partida Acumulada N° 14333661.

Sin embargo, revisada la Partida N° 14333661 se advierte que no consta inscrita Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización alguna. Por lo tanto, a efectos de proceder a la calificación integral del presente título, previamente deberá independizar los inmuebles materia de transferencia (DEPARTAMENTO N° 205 y ESTACIONAMIENTO N° 31).

De conformidad con el artículo 1534 del Código Civil, la transferencia de los bienes futuros se encuentra sujeta a la condición suspensiva de que lleguen a tener existencia. Por lo tanto, sírvase aclarar y/o subsanar al respecto conforme a Ley.

2.- Del instrumento público materia de calificación no se advierte que el precio de venta haya sido cancelado; en tal sentido, de conformidad con lo normado en el numeral 1 del artículo 1118 del Código Civil, se procederá a inscribir la respectiva hipoteca legal por el saldo de precio ascendente a US\$ 90,000.00 dólares americanos.

Base Legal: Arts. 1118, 1529, 1534, 2011 del C.C., Arts. 32 y 40 del TUO del RGRP y Art. 48 del D. Leg. 1049".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Señala erradamente el registrador público que al no constar inscrita la declaratoria de fábrica, no corresponde la inscripción del título. Sobre este particular, el título corresponde a una escritura pública y como tal cumple con las condiciones con el artículo 15 del Reglamento de Registros Públicos.
- La solicitud de inscripción se formula por escrito en los formatos aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, acompañando copia simple del documento de identidad del presentante, con la constancia de haber sufragado en las últimas

RESOLUCIÓN No. - 737 -2021-SUNARP-TR

elecciones o haber solicitado la dispensa respectiva. Tratándose de solicitudes presentadas por dependientes debidamente acreditados por Notarios o entidades públicas, no se requerirá acompañarla copia simple del documento de identidad de éstos. Corresponde al funcionario encargado de la recepción de los títulos, la verificación de que el presentante haya sufragado en las últimas elecciones, obtenido la dispensa respectiva o de que no se encuentre obligado a sufragar. Excepcionalmente, cuando el presentante no sepa o no pueda escribir y firmar, el servidor encargado completará la solicitud.

- No existe elemento alguno que señale que de "no existir declaratoria de fábrica", en la partida acumulada, se tiene que denegar la inscripción, por lo que debe ser revocado.
- Señala erradamente el Registrador Público que "no se advierte que el precio de venta haya sido cancelado". Sobre este particular, el Código Civil señala que, en dicho supuesto, devenga de forma automática la denominada hipoteca legal, siendo ello lo que debió resolver el Registrador.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 14333661 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida consta registrado el predio constituido por los lotes 8-9, manzana A, urbanización Los Próceres, ubicados en jirón Prolongación José Manuel Ugarteche N° 2750-2752-2754-2760-2764-2768, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima.

Conforme se indica en el asiento A 00001, esta partida registral es el resultado de la acumulación de las unidades inmobiliarias inscritas en las partidas N° 07045005, N° 40732780 y N° 47014662 del Registro de Predios de Lima (actualmente cerradas).

En cuanto al dominio, este se encuentra registrado a favor de RB EDIFICACIONES S.A.C., conforme al asiento C 00001 de la citada partida.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

- Si para la inscripción de la transferencia de parte de un predio se requiere su previa independización.

VI. ANÁLISIS

RESOLUCIÓN No. - 737 -2021-SUNARP-TR

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Texto Único Ordenado del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece 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 el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Asimismo, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, el siguiente aspecto: “a) confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos (...)”.

2. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa del departamento N° 205 y estacionamiento N° 31 otorgada por la empresa RB EDIFICACIONES S.A.C. – en calidad de vendedora – a favor de la sociedad conyugal conformada por José Bernardo Aranguren Carbajal y Vilma Gloria Martínez Dorival – en calidad de compradora – en mérito a la escritura pública del 5/1/2019 extendida ante notario de Lima César Humberto Bazán Naveda, encargado del oficio de la de igual clase notaria Liova Schiaffino de Villanueva, en los términos siguientes:

“(...)”

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

1. LA VENDEDORA ES PROPIETARIA DE LOS SIGUIENTES INMUEBLES:

A).- JR. PROLONGACION JOSÉ MANUEL UGARTECHE N° 2760-2764-2768, DISTRITO DE PUEBLO LIBRE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; CUYO DOMINIO, ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS, CONSTAN EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 07045005 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.

B).- JR. PROLONGACION JOSÉ MANUEL UGARTECHE N° 2750-2752-2754, URBANIZACIÓN LOS PRÓCERES, DISTRITO DE PUEBLO LIBRE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; CUYO DOMINIO, ÁREA,

RESOLUCIÓN No. - 737 -2021-SUNARP-TR

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS, CONSTAN EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 47014662 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.

A).- PARQUE LOS PRÓCERES S/N, DISTRITO DE PUEBLO LIBRE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; CUYO DOMINIO, ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS, CONSTAN EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 40732780 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.

EN ADELANTE TODOS LOS INMUEBLES DESCRITOS EN LOS LITERALES A), B) Y C) SERÁN DENOMINADOS “INMUEBLE”. LA VENDEDORA SE OBLIGA A ACUMULAR “EL INMUEBLE” A FIN DE EDIFICAR EL PROYECTO INMOBILIARIO DESCRITO EN EL PRESENTE CONTRATO.

2. SOBRE DICHO INMUEBLE, Y DE CONFORMIDAD CON EL EXPEDIENTE MUNICIPAL N° 1073-2019 EXPEDIDO POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO LIBRE, LA VENDEDORA EJECUTARÁ UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE VIVIENDAS, DE 08 PISOS, QUE COMPRENDE LA CONSTRUCCIÓN DE 40 DEPARTAMENTOS Y 34 (TREINTA Y CUATRO) ESTACIONAMIENTOS Y 18 (DIECIOCHO) DEPÓSITOS.

(...)

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

1. ENCONTRÁNDOSE EN ETAPA DE PRE VENTA EL PROYECTO REFERIDO EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE, POR EL PRESENTE INSTRUMENTO LA VENDEDORA DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA Y DEFINITIVA A FAVOR DE EL COMPRADOR LOS SIGUIENTES BIENES:

A. DEPARTAMENTO N° 205 DE UN ÁREA OCUPADA DE 84.15 M2 (OCHENCTA Y CUATRO PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS) APROXIMADAMENTE.

B. ESTACIONAMIENTO N° 31 DE UN ÁREA APROX. DE 12.50 M2 (DOCE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS).

TODOS EN ADELANTE SERÁN DENOMINADOS “LOS INMUEBLES” Y SE ENCUENTRAN UBICADOS EN EL PREDIO DESCRITO EN EL NUMERAL 1 DE LA CLÁUSULA PRIMERA.

2. QUEDA ENTENDIDO QUE LA COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO, TAMBIÉN INCLUYE EL PORCENTAJE CORRESPONDIENTE DE PARTICIPACIÓN EN LA COPROPIEDAD DE LAS ÁREAS DE BIENES Y SERVICIOS COMUNES DEL REFERIDO PROYECTO. EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA ESTÁ DESCRITO EN EL PROYECTO DE ARQUITECTURA QUE EL COMPRADOR DECLARA CONOCER, ACEPTANDO QUE EL ÁREA Y LINDEROS DEL INMUEBLE Y NUMERACIÓN FINAL SERÁN ESTABLECIDOS A LA TERMINACIÓN DE LA OBRA Y EN EL CERTIFICADO DE FINALIZACIÓN O CONFORMIDAD DE OBRA U OTRO DOCUMENTO OTORGADO POR LA MUNICIPALIDAD DE PUEBLO LIBRE, RECONOCIENDO COMO CARACTERÍSTICAS, ÁREA Y LINDEROS DEFINITIVOS LOS QUE FIGUREN INSCRITOS COMO CONSECUENCIA DE LA DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN Y REGLAMENTO INTERNO RESPECTIVO, SIENDO SUFICIENTE PARA ACREDITAR LA CONFORMIDAD DE LAS PARTES, LA PRESENTACIÓN DE LA COPIA LITERAL DEL DOMINIO EXPEDIDA POR LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA, RESPECTO DEL CUAL EXPRESA DESDE YA SU CONFORMIDAD, EL MISMO QUE SE ADJUNTARÁ AL MOMENTO DE SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL RESPECTIVA.

(...)

CLÁUSULA TERCERA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO

1. EL PRECIO DEL INMUEBLE SE ESTABLECE DE LA SIGUIENTE FORMA:

EL PRECIO DE LOS INMUEBLES ES DE US\$ 100.000.00 (CIEN MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) INCLUIDO IGV, QUE SE PAGARÁN DE LA SIGUIENTE MANERA:

RESOLUCIÓN No. - 737 -2021-SUNARP-TR

A) LA VENDEDORA DECLARA HABER RECIBIDO CONFORME LA SUMA DE US\$ 10,000.00 (DIEZ MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA.

B) EL SALDO DE PRECIO, ES DECIR LA SUMA DE US\$ 90,000.00 (NOVENTA MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), SERÁ CANCELADO A LA ENTREGA DEL DEPARTAMENTO QUE HA SIDO PREVISTO EL 5 DE ENERO DEL 2020. LA CANCELACIÓN DE ESTA DEUDA PODRÁ SER EXTINGUIA A TRAVÉS DE UNA COMPENSACIÓN CONVENCIONAL, RESPECTO LA CUAL AMBAS PARTES MANIFIESTAN SU CONSENTIMIENTO PREVIO E INFORMADO, DE MODO QUE MEDIANTE UNA CARTA NOTARIAL EL COMPRADOR PODRÁ IMPUTAR AL SALDO DEL PRECIO DE LOS INMUEBLES EL MONTO TOTAL ADEUDADO POR LA VENDEDORA A EL COMPRADOR SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE MUTUO QUE AMBAS PARTES FIRMARON CON FECHA 5 DE ENERO DEL 2019 Y QUE SE HACE REFERENCIA EN LA CLÁUSULA PRIMERA DEL PRESENTE CONTRATO.

(...)” (El resaltado es nuestro).

Conforme a lo pactado por los otorgantes, el objeto del contrato recae sobre los bienes futuros constituidos por el **departamento N° 205** y el **estacionamiento N° 31** que, según lo expresado en la escritura del 5/1/2019, **formarán parte del edificio** de cuarenta (40) departamentos, treinta y cuatro (34) estacionamientos y dieciocho (18) depósitos **a levantarse sobre el inmueble de propiedad de la vendedora** (RB EDIFICACIONES S.A.C.) **resultante de la acumulación de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 07045005, N° 47014662 y N° 40732780 del Registro de Predios de Lima.**

3. Como ya se mencionó en el rubro IV (Antecedente registral) de la presente resolución, **la partida electrónica N° 14333661 del Registro de Predios de Lima** corresponde a los lotes 8-9, manzana A, urbanización Los Próceres, ubicados en jirón Prolongación José Manuel Ugarteche N° 2750-2752-2754-2760-2764-2768, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, **cuyo dominio corresponde a RB EDIFICACIONES S.A.C.** (asiento C 00001).

Conforme aparece en el asiento A 00001 de la partida registral N° 14333661, el predio allí inscrito **es el resultado de la acumulación de los predios inscritos en las partidas N° 07045005¹, N° 47014662² y N° 40732780³ del mismo Registro** (actualmente cerradas).

Ahora, de la partida N° 14333661 se advierte que no se ha registrado ninguna declaratoria de fábrica ni reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común; no obstante, mediante el título venido en

¹ Que correspondía al predio ubicado en jirón Prolongación José Manuel Ugarteche N° 2760-2764-2768, urbanización Los Próceres, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima.

² Que correspondía al predio ubicado en jirón Prolongación José Manuel Ugarteche N° 2750-2752-2754, urbanización Los Próceres, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima.

³ Que correspondía al terreno con frente al parque Los Próceres, urbanización Los Próceres, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima.

RESOLUCIÓN No. - 737 -2021-SUNARP-TR

grado se pretende la inscripción de la transferencia de dos secciones (departamento N° 205 y estacionamiento N° 31) que no tienen existencia registral.

4. Al respecto, el artículo IV del Título Preliminar del RGRP establece que “por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. (...)”.

En mérito al principio registral de especialidad para cada inmueble se debe abrir una partida registral, para cada persona jurídica se debe abrir una partida registral y para cada persona en cada Registro que integra el Registro de Personas Naturales se debe abrir una partida registral, y los asientos registrales relacionados al mismo inmueble, persona jurídica o persona natural deben ser redactados solamente en dicha partida registral.

Este es el principio de especialidad al que también se le conoce como principio de determinación o especificación. Este principio registral tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos se efectúe de manera ordenada, completa y clara, de tal manera que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión.

5. En concordancia con este precepto, en el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) se ha previsto:

“(...)”

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.
(...)”.

Asimismo, el artículo 58 de la misma norma dispone, al regular la independización, que se abrirá partida registral “para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella (...)”. Esta es la expresión normativa del denominado principio de especialidad o de folio real, como criterio ordenador de la información que sobre los bienes inscritos accede al Registro.

En la misma línea, en armonía con el principio de especialidad, el artículo 115 del RIRP señala lo siguiente:

“Para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos **debe procederse a su previa**

RESOLUCIÓN No. - 737 -2021-SUNARP-TR

independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento”.

En ese sentido, al determinarse que la transferencia o cambio de titularidad está referida a parte de un predio, debe abrirse una nueva partida registral para la nueva unidad inmobiliaria. Para tales efectos, el administrado deberá cumplir con los requisitos requeridos según la naturaleza de la unidad inmobiliaria.

6. El artículo 37 de la Ley N° 27157 establece que los edificios de departamentos; quintas; casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales; y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen al que se refiere el Título III de la referida Ley. Esto es, al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.

Conforme al artículo 39 de la citada Ley, las edificaciones a que se refiere el artículo 37 deben contar necesariamente con un reglamento interno elaborado o aprobado por el promotor o constructor o, en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del cincuenta por ciento de los porcentajes de participación.

En el reglamento interno – entre otras materias –, se describe a las secciones de propiedad exclusiva, los bienes de propiedad común, y los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario constructor.

7. El artículo 59 del RIRP establece las condiciones generales de la independización y el artículo 63 del mismo Reglamento señala:

“Para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad, se presentarán los siguientes documentos:

- a) Reglamento Interno.
- b) Documento privado suscrito por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno;
- c) Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente por firma certificada por notario.

(...)”.

Cabe mencionar que el artículo 83 del citado RIRP establece que para la inscripción del reglamento interno **deberá inscribirse previamente la respectiva declaratoria de fábrica**, salvo disposición expresa en contrario.

RESOLUCIÓN No. - 737 -2021-SUNARP-TR

8. En el presente caso, como se ha mencionado, en la partida N° 14333661 del Registro de Predios de Lima no se encuentra inscrita la declaratoria de fábrica del inmueble ni el reglamento interno, o la independización de las secciones de propiedad exclusiva, motivo por el cual previo a la inscripción del acto materia de rogatoria deberán inscribirse los mencionados actos.

En cuanto a lo mencionado por el apelante en su recurso, efectivamente el artículo 1534 del Código Civil establece que en la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia, es decir, que pueden celebrarse contratos de compraventa de bienes que no existen, **quedando sujeto sus efectos a la condición suspensiva de que los mismos lleguen a existir.**

Como puede verse, el Código Civil reconoce la validez del contrato de compraventa de bien futuro; sin embargo, como consecuencia del carácter formal del Registro, que se rige – entre otros principios – por el de especialidad, para proceder con la inscripción rogada previamente deberá cumplirse con los actos previos o necesarios (declaratoria de fábrica, constitución de reglamento interno e independización de las secciones de propiedad exclusiva) que otorguen existencia registral a los bienes que son materia de compraventa.

Consecuentemente, corresponde **confirmar el numeral 1 de la observación** formulada por el registrador.

9. Respecto del precio de venta, se advierte que en la escritura de compraventa no consta cláusula alguna que contenga la constancia o declaración del vendedor acerca de que el pago se haya realizado o cancelado totalmente.

En ese sentido y de conformidad con lo establecido en el inciso 1 del artículo 1118 del Código Civil, además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes se reconoce la del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente.

Considerando ello, esto es, que las hipotecas legales, de acuerdo con el artículo 1119 del Código Civil, se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan, lo mencionado en el numeral 2 de la esquila impugnada no amerita la observación de la solicitud de inscripción por no tratarse de un defecto propio del título o un obstáculo que emana de su confrontación con la partida registral. A lo sumo, lo expresado por el registrador tiene efectos informativos máxime si, conforme se pone de relieve en el recurso de apelación, el administrado se encuentra de acuerdo con que el registrador extienda el asiento de hipoteca legal en caso llegue a inscribirse la compraventa.

RESOLUCIÓN No. - 737 -2021-SUNARP-TR

Es por estos motivos, que se **deja sin efecto el numeral 2 de la observación.**

Con la intervención de la vocal (s) Karina Rosario Guevara Porlles, autorizada por Resolución N° 121-2021-SUNARP/PT del 4/6/2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el numeral 1 y **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, de acuerdo con lo señalado en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente (e) de la Primera Sala del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral

KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES

Vocal del Tribunal Registral