



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3406-2022-SUNARP-TR

Lima, 26 de agosto de 2022

APELANTE : VÍCTOR ESCOBEDO ROSAS.
TÍTULO : N° 975432 del 1.4.2022.
RECURSO : H.T.D. N° 688 del 4.7.2022.
REGISTRO : Predios de Pisco.
ACTO : Arrendamiento.

SUMILLA

REPRESENTACION DE PERSONAS JURÍDICAS SOMETIDAS A DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

En el caso de las sociedades que se encuentran en la etapa de disolución y liquidación dentro del procedimiento concursal, esta situación no es motivo suficiente para denegar la inscripción de actos realizados por los representantes de la persona jurídica concursada con anterioridad a la suscripción del convenio de liquidación y consecuente nombramiento de liquidador, conforme a los artículos 75 y 82 de la Ley N° 27809, Ley General del Sistema Concursal, momento a partir del cual recién cesan las facultades de representación de dichos representantes.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del contrato de arrendamiento respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11005981 del Registro de Predios de Pisco.

Para dicho efecto, se adjuntó la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de “Formalización de Arrendamiento y Adenda Arrendamiento” del 16.3.2021 que otorga Pecuaría Pisco S.A.C. a favor de LRF Inversiones Agrarias S.A.C por ante notario de Lima, Manuel Román Olivas.
- Certificación notarial de la reproducción de la memoria descriptiva de plano perimétrico de diciembre de 2010 por notaria de Lima, Loudelvi Yañez Aspilcueta del 29.10.2021.

RESOLUCIÓN No. - 3406-2022-SUNARP-TR

- Certificado de Jurisdicción expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Transporte de la Municipalidad Distrital de Túpac Amaru Inca del 15.2.2022.
- Certificación notarial de la reproducción del plano de ubicación y localización (lámina U-01) de diciembre de 2010 por notaria de Lima, Loudelvi Yañez Aspilcueta del 29.10.2021.
- Certificación notarial de la reproducción del plano perimétrico (lámina P-01) de diciembre de 2010 por notaria de Lima, Loudelvi Yañez Aspilcueta del 29.10.2021.

Con el reingreso del 6.6.2022 se adjuntó escrito subsanatorio.

Con el presente título se ha generado el Informe Técnico N° 004001-2022-Z.R. N° XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 18/04/2022 suscrito por Julio Alberto Rodríguez Ramírez, profesional de Catastro de la oficina registral de Ica.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Ica Karina Mónica Castilla Kross formuló la observación en los términos que se reproducen a continuación:

“(…)

DEFECTOS ADVERTIDOS

Al reingreso, sólo presenta un escrito de reconsideración, cuyos fundamentos NO subsana los defectos advertidos.

SUBSISTE la observación en todos sus extremos:

1.- Revisado el INFORME TÉCNICO N° 4001-2022-ZR.XI-SEDE-ICA/UREG/CAT de fecha 18/04/2022 se advierte que el predio se encuentra PARCIALMENTE en el ámbito del predio inscrito en la Partida N° 11039383. Atendiendo a ello, se está GENERANDO una SUPERPOSICIÓN PARCIAL no siendo posible extender el asiento del arrendamiento. DEBERÁ SUBSANAR LA SUPERPOSICIÓN GENERADA PRESENTANDO NUEVOS PLANOS.

Respecto a la adenda de arrendamiento con motivo de haber operado la prórroga de 10 años del contrato de arrendamiento, está referido a la totalidad del área inscrita; sin embargo, para la inscripción de la ADENDA en mención, en cumplimiento del principio de tracto sucesivo, se requiere de la inscripción del ARRENDAMIENTO PARCIAL referido a los primeros 10 años, por ende, se le requiere presentar el CONTRATO PRIMIGENIO y que tenga a bien ADECUAR SUS COORDENADAS a fin de evitar la SUPERPOSICIÓN PARCIAL.

2.- Revisado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (cláusula décimo segundo) inserto en la Escritura Pública N° 320 de fecha 16/03/2021 se advierte que la MERCED CONDUCTIVA estipulada NO se encuentra DETERMINADA, a efectos de proceder con la liquidación del título, por constituir un acto valorado; Así también es requisito indispensable según Art. 1666 del Código Civil.

RESOLUCIÓN No. - 3406-2022-SUNARP-TR

La aclaración respecto del valor de la merced conductiva deberá de ser aclarado con la misma formalidad presentada, esto es, PARTES NOTARIALES ACLARATORIOS.

3.- Revisado el antecedente registral (asiento D006 de la Partida N° 07001935) se colige que PECUARIA PISCO S.A.C. se encuentra en estado de disolución y liquidación por INCUMPLIMIENTO DEL PLAN DE REESTRUCTURACIÓN. Atendiendo a ello, a fin de proceder con la publicidad del ARRENDAMIENTO PARCIAL Y SU ADENDA, se requiere que la JUNTA DE ACREEDORES DE PECUARIA PISCO S.A.C. ratifique dichos contratos.

Si bien el contrato de arrendamiento es de fecha anterior, no procede su inscripción sin ratificación de la JUNTA DE ACREEDORES DE PECUARIA PISCO S.A.C., porque vulnera el principio de PRIORIDAD EXCLUYENTE, "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha". (...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- Al 16.3.2021, fecha de suscripción de la escritura pública de formalización del contrato de arrendamiento y adenda que otorga Pecuaria Pisco S.A.C. en favor de LRF Inversiones Agrarias SAC, el Gerente General de Pecuaria Pisco S.A.C. don Armando Ricardo La Rosa Musante, contaba con facultades suficientes para el arrendamiento del predio de su propiedad; el título que generó la inscripción del proceso de Disolución y liquidación en el asiento D006 de la partida 07001935 fue presentado el 10.6.2021 e inscrito el 24.6.2021, por lo que no se requiere de ratificación por parte de la Junta de acreedores, más aun si el contrato de arrendamiento suscrito no es incompatible con la situación societaria de Pecuaria Pisco S.A.
- La calificación registral se debe realizar en atención al principio de legalidad.
- No existe norma legal alguna que establezca que los actos y/o contratos celebrados por el Gerente General de Pecuaria Pisco S.A.C. en ejercicio de sus facultades y poderes deban ser ratificados por la Junta de acreedores, siendo lo calificable si el Sr. Armando la Rosa Musante tenía o no facultades para celebrar el contrato de arrendamiento en representación de Pecuaria Pisco, si se cumplieron las formalidades para la celebración del acto jurídico a inscribirse.
- El contrato de arrendamiento no se encuentra afectado con la situación societaria de Pecuaria Pisco S.A.C.
- Se adjuntó los planos con coordenadas UTM de las 50 hectáreas que inicialmente fueron arrendadas según el contrato del 15.12.2010, sin embargo, conforme a la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento del 21.2.2021, comprende el 100% del inmueble inscrito.

RESOLUCIÓN No. - 3406-2022-SUNARP-TR

- De acuerdo con lo indicado en el numeral 3.3 del Informe Técnico N° 012055-2021-Z.R. N° XI-SEDE-ICA/UREG/CAT, la supuesta superposición con el predio inscrito en la partida electrónica 11039383 no se puede determinar debido a que sus linderos no están determinados en coordenadas, sin embargo, se insiste en que se adecúen las coordenadas.
- Al existir opinión técnica favorable de catastro, se debe proceder con la inscripción del contrato de arrendamiento.
- De acuerdo con la cláusula décimo segunda del contrato de arrendamiento suscrito con fecha 15.12.2010, se acordó que la renta pactada anual equivale al 20% del valor arancelario que corresponda al inmueble, por lo que se trata de una renta determinable en función al impuesto predial y teniendo en consideración que para el año 2021 la renta anual ascendería a la suma de S/ 184,890.24 incluido el IGV o S/ 15,407.52 mensual, al ascender el valor predial del inmueble para el año 2021 a la suma de S/ 783,433.24, sobre dicho valor se debe liquidar el título.
- El valor arancelario de los predios rústicos, como es el caso del bien materia de arrendamiento, es fijada anualmente por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante resolución ministerial, siendo que para el año 2021, dichos valores fueron aprobados mediante R.M. N° 268-2020-VIVIENDA, información que es pública.
- Reitera que lo que es objeto de arrendamiento es el inmueble ubicado en la Pampa de Chongos, distrito de Túpac Amaru Inca, provincia de Pisco, Ica cuyo dominio corre inscrito en el asiento 1, fojas 469, tomo 82 del Registro de Predios de Pisco, cuyo dominio, área y linderos obran inscritos en dicho asiento.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Foja 469 del tomo 82 que continúa en la partida electrónica 11005981 del Registro de Predios de Pisco

Correspondiente al inmueble denominado “Sin nombre” y “Chongo Este”, distrito de Humay, provincia de Pisco y departamento de Ica con un área de 157.7950 hectáreas.

En el asiento c-1) de la Ficha N° 20200256 que continúa en la presente partida consta el dominio a favor Pecuaría Pisco S.A.

En el asiento C00002 consta la inscripción de la Resolución Administrativa N° 443-2021/CCO-INDECOPI del 01/02/2021 que declara la Disolución y Liquidación de Pecuaría Pisco S.A.C. por incumplimiento del Plan de Reestructuración. Título archivado 2021-1507469 del 10.6.2021.

Foja 67 del tomo 8 que continúa en la partida electrónica 07001935 del Registro de Personas Jurídicas de Pisco

RESOLUCIÓN No. - 3406-2022-SUNARP-TR

Correspondiente a la persona jurídica denominada Pecuaría Pisco Sociedad Anónima.

En el asiento 46, foja 107, tomo 8 consta la inscripción de la Junta General del 14/07/1999 que acordó que la sociedad se sujetará al régimen de la sociedad anónima cerrada conforme al estatuto que obra también en este asiento.

Según el asiento D00001 consta inscrita la Declaración de Insolvencia de la sociedad en virtud a la Resolución N° 0796-2000/CRP-ODI-CÁMARA del 13/03/2001.

En el asiento D00002 consta inscrita la Disolución y Liquidación de la sociedad en virtud al acuerdo de Junta de Acreedores del 09/08/2002.

En el asiento C00001 consta inscrito el Convenio de Liquidación, Nombramiento de Liquidador y Otorgamiento de facultades, nombrándose como entidad Liquidadora de la sociedad a Innova Consultores S.A.C. en virtud al acuerdo de Junta de Acreedores del 31/12/2005.

En el asiento D00003 consta inscrita el Acta de Sesión de Junta de Acreedores del 28/01/2008 continuada el 01/02/2008 que aprobó modificar el destino de Pecuaría Pisco S.A.C. de liquidación a un estado de Reestructuración Patrimonial de conformidad con lo ordenado por el Tribunal Constitucional. Se aprobó también regresar al régimen de administración anterior de la sociedad, es decir, al régimen de administración anterior al estado de liquidación, asimismo, se aprobó revocar los poderes otorgados a la entidad liquidadora: Innova Consultores.

En el asiento D00004 consta inscrita la aprobación del Plan de Reestructuración de la sociedad en virtud al acuerdo de Junta de Acreedores del 08/03/2010.

En el asiento D00006 consta inscrita la Resolución Administrativa N° 443-2021/CCO-INDECOPI del 01/02/2021 que declara la Disolución y Liquidación de Pecuaría Pisco S.A.C. por incumplimiento del Plan de Reestructuración; y, requieren al presidente de la junta de acreedores que convoque a fin de adoptar las decisiones a que se refieren los incisos b), c) y d) del artículo 50.4 de la Ley General del Sistema Concursal. Título archivado 2021-1507469 del 10/06/2021.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez.

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

RESOLUCIÓN No. - 3406-2022-SUNARP-TR

- ¿La situación de disolución y liquidación de una persona jurídica es motivo suficiente para denegar la inscripción de actos realizados por dicha persona jurídica?

VI. ANÁLISIS

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 numeral V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante 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.

El artículo 32 del RGRP, en concordancia con la norma sustantiva antes citada, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentran los siguientes:

“(…)

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

(…)

g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros;”.

Por lo tanto, uno de los aspectos que el registrador debe evaluar es la representación de los otorgantes del acto o contrato sometido a su

RESOLUCIÓN No. - 3406-2022-SUNARP-TR

inscripción, así como que el referido acto o contrato cumpla con los requisitos previstos para acceder al registro público.

Puntualmente, en el caso de la calificación de escrituras públicas que contienen un acto jurídico efectuado por personas jurídicas, se determinará si los sujetos que intervienen en representación de aquéllas tienen facultades para obligar a su representada, es decir, en principio se debe analizar el contenido de los asientos de la partida registral de la respectiva persona jurídica con el fin de conocer a sus representantes y las atribuciones de las cuales se encuentran investidos.

2. Ahora bien, el sistema concursal regulado en la Ley N° 27809, Ley General del Sistema Concursal (en adelante, la Ley), tiene por finalidad la recuperación del crédito mediante la regulación de procedimientos concursales que promuevan la asignación eficiente de recursos a fin de conseguir el máximo valor posible del patrimonio del deudor, recuperación que se va a lograr mediante la aprobación, por parte de los acreedores, de un plan de reestructuración patrimonial que le permita afrontar con éxito el pago de sus deudas, o, en su defecto, su salida ordenada del mercado, mediante la celebración del respectivo convenio de liquidación.

Para el logro de dicha finalidad es que se hace necesario proteger el patrimonio del deudor sometido a concurso, protección que se va a dar mediante la suspensión de la exigibilidad de todas las obligaciones que tuviera pendientes de pago el deudor, así como también mediante la prohibición de la ejecución de sus bienes, para de esta forma asegurar que no se “canibalicen” los bienes del concursado.

3. Dentro del Título Preliminar de la citada Ley se establecen diversos principios que la rigen, encontrándonos como uno de los fundamentales, el principio de universalidad (artículo IV), por el cual, una vez declarada la situación de concurso del deudor, la totalidad de los bienes de éste se afecta al concurso. Esta nota característica de los procedimientos concursales refiere que el deudor responde frente a sus acreedores con todos sus bienes, con excepción de aquellos excluidos por la Ley.

Francisco Reyes Villamizar¹ señala que el principio de universalidad alude a la necesidad de que la totalidad de bienes del deudor se vincule al procedimiento concursal. A diferencia de las acciones de ejecución individual en las que el acreedor persigue únicamente aquellos bienes que puedan vincularse a la ejecución por medio de las medidas cautelares, en los procesos concursales se logra la afectación de todos los bienes integrantes del patrimonio del concursado.

¹ REYES VILLAMIZAR, Francisco, Reforma al Régimen de Sociedades y Concursos, Editorial Temis, Santa Fe de Bogotá, 1999, págs. 357-358.

RESOLUCIÓN No. - 3406-2022-SUNARP-TR

A efectos de proteger dicho principio, la ley determina que el deudor sometido a concurso se encuentra impedido de efectuar enajenaciones, pagos por obligaciones vencidas que no se ajusten a la forma pactada, gravámenes sobre sus bienes, y en general actos y contratos a título oneroso que no se refieran al desarrollo normal de sus actividades, considerándose a estas transacciones ineficaces².

4. Asimismo, para que se cumpla con la finalidad de la recuperación del crédito, resulta necesario que se publicite el estado del concurso, para que los acreedores del concursado se enteren de la suspensión de la exigibilidad de sus acreencias, y se puedan apersonar al procedimiento, y los jueces, árbitros y ejecutores coactivos puedan suspender la ejecución de los bienes del deudor; finalidad que se va a cumplir mediante la difusión del procedimiento a través del diario oficial “El Peruano”, conforme se señala en el artículo 32 de la Ley.

También resulta necesario publicitar dicho estado del concursado a los terceros, para que de esta manera cuando contraten con aquél, les resulte oponible la ineficacia de determinados actos, de conformidad con el artículo 19 de la Ley. En este sentido, también se requiere la inscripción de la resolución que declara la situación de concurso, o la disolución y liquidación, en el Registro Personal, en los Registros Públicos donde se encuentren inscritos los bienes y las garantías constituidas y en el Registro de Personas Jurídicas correspondiente, según se establece en el artículo 21 de la referida Ley.

5. Una vez difundido el inicio del procedimiento concursal y después del apersonamiento de los acreedores y del reconocimiento de sus créditos por parte de la Comisión de Procedimiento Concursal del INDECOPI, ésta convoca a la junta de acreedores para que se pronuncie respecto a los siguientes temas: elección de autoridades, decisión sobre el destino del deudor, aprobación del régimen de administración o designación del liquidador, de ser el caso, aprobación del plan de reestructuración o del convenio de liquidación, y nombramiento del comité de junta de acreedores y delegación de facultades (numeral 50.4 del artículo 50 de la Ley).

Cabe señalar que en caso la junta de acreedores opte por la disolución y liquidación del patrimonio del concursado, debe nombrarse al liquidador y aprobarse el convenio de liquidación. Ello determina el cese en sus funciones de pleno derecho de la administración del

² “Artículo 19 de la Ley General del Sistema Concursal.- Ineficacia de actos del deudor

19.1 El juez declarará ineficaces y, en consecuencia, inoponibles frente a los acreedores del concurso, los gravámenes, transferencias, contratos y demás actos jurídicos, sean a título gratuito u oneroso, que no se refieran al desarrollo normal de la actividad del deudor, que perjudiquen su patrimonio y que hayan sido realizados o celebrados por éste dentro del año anterior a la fecha en que presentó su solicitud para acogerse a alguno de los procedimientos concursales, fue notificado de la resolución de emplazamiento o fue notificado del inicio de la disolución y liquidación.

(...)”.

RESOLUCIÓN No. - 3406-2022-SUNARP-TR

deudor, asumiendo el liquidador la administración y representación legal del concursado.

6. Al respecto, el artículo 413 de la Ley General de Sociedades señala, entre otros aspectos, que desde el acuerdo de disolución cesa la representación de los directores, administradores, gerentes y representantes en general, asumiendo los liquidadores las funciones que les corresponden conforme a ley, al estatuto, al pacto social, a los convenios entre accionistas inscritos ante la sociedad y a los acuerdos de la junta general.

Por su parte, el artículo 75 de la Ley establece que:

“En los casos en que la Junta decidiera variar el destino del deudor sometido a concurso, de reestructuración a disolución y liquidación, caducarán las funciones del representante legal y de todos los órganos de la administración, las que serán asumidas por el Liquidador. **La caducidad opera de pleno derecho a partir de la firma del Convenio de Liquidación**”. (El resaltado es nuestro).

Justamente, el convenio de liquidación debe contener bajo sanción de nulidad, la identificación del liquidador (Artículo 76 inciso 1).

7. Asimismo el artículo 82 de la Ley, que regula los efectos de la celebración del Convenio de Liquidación, señala:

“Son efectos inmediatos de la celebración del Convenio de Liquidación, los siguientes:

a) Produce un estado indivisible entre el deudor y sus acreedores, que comprende todos los bienes y obligaciones de aquél, aun cuando dichas obligaciones no sean de plazo vencido (...);

b) Los directores, gerentes y otros administradores del deudor cesan en sus funciones y, en consecuencia, quedan privados del derecho de administrar los bienes de éste;

c) La administración y representación legal le corresponde al Liquidador designado por la Junta para tal efecto y, en consecuencia, quienes ejercían la representación legal del deudor hasta la fecha del acuerdo de celebración del Convenio de Liquidación carecerán de representación procesal, sea el deudor demandante o demandado;

d) El Liquidador administrará los bienes objeto de desapoderamiento (...);

e) Todas las obligaciones de pago del deudor se harán exigibles, aunque no se encuentren vencidas (...);

f) Los acuerdos de condonación surtirán efectos respecto de la totalidad de acreedores (...). (El resaltado y subrayado es nuestro).

Dentro de estos efectos se ha regulado el de la representación de la sociedad, apreciándose que **es recién a partir de la celebración del convenio de liquidación, con el consecuente nombramiento del liquidador, que su administración y dirección deja de estar a cargo de los órganos sociales y le corresponde al liquidador**, ello por cuanto durante la etapa de disolución y liquidación declarada en los procesos

RESOLUCIÓN No. - 3406-2022-SUNARP-TR

concursoales, la sociedad puede seguir desarrollando las actividades propias de su giro hasta la suscripción del Convenio de Liquidación, pues la finalidad de la norma es evitar la quiebra de la sociedad y por el contrario busca la recuperación del crédito.

8. En el presente caso se solicita la inscripción del contrato de arrendamiento respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11005981 del Registro de Predios de Pisco, otorgado por Pecuaría Pisco S.A.C. (en adelante, la “Sociedad”) a favor de LRF Inversiones Agrarias S.A.C.

La registradora denegó la inscripción, entre otros, por los defectos advertidos por la oficina de catastro; porque la renta pactada no es determinada y porque es necesario que la Junta de Acreedores ratifique el contrato de arrendamiento que se pretende inscribir. Al respecto, el recurrente señala que la oficina de catastro ha emitido una opinión favorable; que la escritura pública que contiene el contrato de arrendamiento ha sido suscrito con anterioridad a la inscripción de la disolución y liquidación por lo que no es necesario adjuntar el acta de junta de acreedores ratificando el acto y que la merced conductiva es determinable.

En ese sentido, esta Sala considera que corresponde determinar si lo advertido por la primera instancia se ajusta a las disposiciones legales relacionadas con el acto materia de calificación.

9. Como se ha indicado en el numeral precedente, una de las observaciones formuladas por la registradora pública es lo concerniente a la necesidad de que la junta de acreedores de la Sociedad ratifique el contrato de arrendamiento para que este pueda acceder al registro, caso contrario se estaría contraviniendo el principio de prioridad excluyente debido a que en la partida registral vinculada obra inscrito la disolución y liquidación de la Sociedad.

Sobre el particular, la inscripción del contrato de arrendamiento se sustenta en la escritura pública del 16.3.2021 suscrita por el gerente general de la Sociedad³, mientras que la inscripción de la disolución y liquidación accedió al registro en virtud del título archivado N° 2021-1507469 del 10.6.2021; al respecto, en primer lugar, es de advertir que el contrato de arrendamiento es anterior a la inscripción de la referida disolución y liquidación por lo que esta última circunstancia no es motivo suficiente para justificar que se acompañe el acta de la junta de acreedores de la Sociedad ratificando dicho acto jurídico.

Adicionalmente, conforme al análisis efectuado en los numerales precedentes respecto a una sociedad en estado de disolución y liquidación,

³ Tal nombramiento como gerente general obra extendido en el asiento 12, del folio 77, tomo 8 y que continúa en la partida electrónica 07001935 del Registro de Personas Jurídicas de Pisco.

RESOLUCIÓN No. - 3406-2022-SUNARP-TR

las facultades de los representantes de la sociedad en concurso cesan con la suscripción del convenio de liquidación de la sociedad, situación que es distinta al propio estado de disolución y liquidación⁴. Así incluso se expone en el asiento D00006 en el sentido que la resolución administrativa n° 443-2021/COO-INDECOPI del 1.2.2021 declara en su segundo punto que ante el incumplimiento del Plan de Reestructuración se requiere que se convoque a una junta de acreedores a fin de adoptar las decisiones a que se refieren los incisos b), c) y d) del artículo 50.4 de la Ley General del Sistema Concursal. Estos incisos están referidos a los temas que podrán verse en la reunión de instalación de la Junta de acreedores, específicamente sobre: decisión sobre el destino del deudor (inciso b), aprobación del régimen de administración o designación del Liquidador, de ser el caso (inciso c)) y aprobación del Plan de Reestructuración o del Convenio de Liquidación, de ser el caso (inciso d), por ende, queda claro que de la misma partida del registro de personas jurídicas de la Sociedad no se advierte que -a la fecha- se haya inscrito el convenio de disolución y liquidación de la sociedad, por lo que no existe obstáculo para denegar la inscripción del acto rogado y tampoco es necesario que la junta de acreedores ratifique el acto solicitado.

Por estas consideraciones corresponde **revocar el numeral 3 de la observación.**

10. Otro de los aspectos observados por la registradora es lo relacionado con la inscripción de la adenda del contrato de arrendamiento y por las conclusiones de la oficina de catastro, veamos.

En cuanto al acto jurídico de arrendamiento tenemos que se ha adjuntado la escritura pública del 16.3.2021, suscrita por la Sociedad en condición de titular registral del bien inmueble objeto de dicho acto jurídico y por LRF Inversiones Agrarias S.A.C. en condición de arrendataria respecto del inmueble inscrito en la partida registral vinculada. Dentro de esta escritura pública tenemos lo siguiente:

- a. Minuta de “Formalización de Arrendamiento y Addenda al Contrato de Arrendamiento” del 22.2.2021 (en adelante, la “Addenda”), en virtud del cual se:
 - Prorroga por 10 años el Contrato de Arrendamiento del 15.12.2010.
 - Modifica la extensión del área arrendada, ya que inicialmente con el Contrato de Arrendamiento del 15.12.2010 se arrendó 50 has y ahora, con ocasión de la renovación de este contrato, se incrementa esta área al 100% del predio de propiedad de la Sociedad.
 - Mantiene la validez de las demás cláusulas previstas en el Contrato de Arrendamiento del 15.12.2010.
 - Se inserta el referido Contrato de Arrendamiento del 15.12.2010.

⁴ En diversa jurisprudencia esta instancia registral ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre este aspecto, para cual citamos la Resolución N° 2206-2014-SUNARP-TR-L entre otras.

RESOLUCIÓN No. - 3406-2022-SUNARP-TR

- b. Inserto del Contrato de Arrendamiento del 15.12.2010 (en adelante, el “Arrendamiento Parcial”), dentro del cual tenemos las siguientes estipulaciones:
- Se otorgó en arrendamiento parte del inmueble, esto es: 50 has (Cláusula Cuarta).
 - Plazo del contrato, 10 años contados desde el 01/01/2011 hasta el 31/12/2020 (Cláusula Octava).
 - Posibilidad de prórroga del contrato por 10 años más (Cláusula Novena).
 - Merced conductiva – renta, que será analizada más adelante (Cláusulas “Décimo Segundo”).
- c. Inserto de la Cláusula Aclaratoria al Contrato de Arrendamiento del 15.12.2010 del 3.1.2011, a través de la cual se modificó algunas cláusulas de este contrato respecto a obligaciones de las partes intervinientes.

Adicionalmente, es de notar que obra entre la documentación, las certificaciones notariales de las reproducciones de la memoria descriptiva y plano del área arrendada inicialmente, esto es por las 50 has (documentación técnica).

11. Precisamente, en atención la citada documentación técnica, la registradora pública derivó el título a la oficina de Catastro para que realice su evaluación, concluyendo con el Informe Técnico N° 004001-2022-Z.R. N° XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 18.4.2022 en lo siguiente:

“(…)

III. Conclusiones

Desde el punto de vista técnico, el título presentado materia de trámite se encuentra CONFORME en el aspecto técnico:

3.1 Ingresadas las coordenadas proporcionadas se obtiene que el área, perímetro total y las medidas perimétricas de los polígonos resultantes, es concordante con los datos consignados en el plano perimétrico y memoria descriptiva presentados.

3.2 Graficado el predio en consulta con las coordenadas proporcionadas y confrontando con la base gráfica se aprecia que se encuentran parcialmente en la zona indicada formando parte del predio inscrito en la Partida Registral N° 11005981 con T.A. 4005-12/06/1987, sin poder determinar con precisión el área superpuesta debido a que los plano que obra en su título archivado no cuentan con cuadro con coordenadas. Además se encuentra parcialmente en el ámbito del predio inscrito en la partida Registral N° 11039383 con T.A. 334291-01/04/2016. Según Nuestra base Cartográfica Catastral con la que cuenta la Oficina de Catastro de esta Zona Registral N° XI. (Ver gráfico).

(…)”.

De lo cual se advierte que si bien existe una opinión favorable en cuanto al aspecto técnico, sin embargo, se advirtió una superposición con otra partida registral, aspecto que fue advertido también por la registradora pública como parte de la denegatoria de inscripción.

RESOLUCIÓN No. - 3406-2022-SUNARP-TR

12. Al respecto, la registradora considera que para inscribir la Addenda es necesario que también se inscriba el Arrendamiento Parcial, en virtud del principio de tracto sucesivo⁵; sobre el particular, esta instancia considera que no es necesario que también se inscriba el Arrendamiento Parcial para que acceda al registro la Addenda, para lo cual bastará con tener en cuenta las demás estipulaciones pactadas en el Arrendamiento Parcial ya que existen otras cláusulas que en la Addenda (arrendamiento total) se han establecido que se mantienen vigentes (ver cláusula séptima de la escritura pública del 16.3.2021), tales como la renta y demás, aspectos que se advierten del inserto de dicho Arrendamiento Parcial contenido en el instrumento público adjunto.

Además, debe tenerse en cuenta que el hecho de no inscribir el Arrendamiento Parcial como un acto independiente en un asiento registral como acto previo a la inscripción de la Addenda no implica una infracción al principio de tracto sucesivo, ya que en el presente caso, el derecho de la Sociedad como titular registral del inmueble arrendado sí se encuentra inscrito en los antecedentes registrales, derecho sobre el cual, en pleno ejercicio de sus facultades como tal, ha decidido otorgar en arrendamiento la totalidad del inmueble inscrito a favor de LRF Inversiones Agrarias S.A.C.

Asimismo, debe tenerse en cuenta de que en el recurso de apelación el presentante del título ha señalado en el numeral 5 de su escrito de que "(...) conforme a la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento de fecha 21 de febrero de 2021 el mismo comprende el 100% del inmueble (...)", así también, en el numeral 10 del recurso se ha precisado de que "(...) reitera que lo que es materia del arrendamiento, es el inmueble ubicado en la Pampa de Chongos, distrito de Túpac Amaru Inca, provincia de Pisco, Ica (...)" es decir, se deja entrever que se refiere a la integridad del predio inscrito en la partida vinculada 11005981 del Registro de Predios de Pisco.

En ese sentido, esta instancia considera que el administrado habría determinado lo que constituye materia de rogatoria con el título, en este caso se ha precisado que lo que es materia de inscripción es la Addenda referida al Contrato de Arrendamiento respecto a la totalidad del inmueble inscrito en la partida vinculada. Sin embargo, inicialmente en la solicitud de inscripción se solicitó el registro de los dos arrendamientos (sin haber formulado reserva de alguno de ellos), pero como se ha interpretado en el párrafo anterior, la inscripción solo se refiere a la totalidad del inmueble, entonces, deberá adjuntar solicitud de desistimiento parcial respecto del contrato de arrendamiento parcial, para ello deberá tener en cuenta las formalidades

⁵ Artículo VI del Título Preliminar del RGRP:

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

RESOLUCIÓN No. - 3406-2022-SUNARP-TR

establecidas en el artículo 13 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos⁶.

Por estas consideraciones, a fin de inscribir el contrato de arrendamiento sobre la totalidad del inmueble, corresponde **DEJAR SIN EFECTO el numeral 1 de la observación, pero siempre que se presente el desistimiento parcial conforme lo indicado en el párrafo anterior.**

13. La registradora pública también observó que la renta-merced conductiva contenida en la Cláusula Décimo Segundo del Contrato de Arrendamiento del 15/12/2010 no se encuentra determinada a efectos de proceder con la liquidación del título.

De conformidad con el artículo 1666 del Código Civil: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta **renta convenida**”. (El resaltado es nuestro).

Veamos la renta pactada por las partes contenida en la citada Cláusula “Décimo Segundo”:

“DÉCIMO SEGUNDO: La renta pactada en forma anual será **equivalente al 20% del valor arancelario que corresponda a EL INMUEBLE** según **declaración anual para efectos del Impuesto Predial** correspondiente al año al cual corresponde la renta, más el correspondiente IGV, para cuya determinación es responsabilidad de LA ARRENDADORA comunicar a LA ARRENDATARIA dicho valor, y su sustento documentario. En caso que por las actividades que realice LA ARRENDATARIA, EL INMUEBLE dejara de ser considerado como eriazo, las partes reconocen que la renta anual se fijará con el mismo porcentaje, sobre la base del valor arancelario de tierras eriazas que corresponda al predio más cercano a EL INMUEBLE, en base a los aranceles oficiales correspondientes. Es responsabilidad de LA ARRENDADORA evidenciar ante LA ARRENDATARIA dicho valor, siendo facultad de la misma contradecir dicha información con la documentación de aranceles oficiales que crea conveniente. En caso de disenso, las partes se someten a arbitraje conforme a lo previsto en el presente contrato.

(...)”. (El resaltado es nuestro).

De lo cual podemos advertir que si bien la renta no se ha determinado en un monto fijo, sin embargo sí se ha establecido la forma en que esta será determinada.

⁶ Artículo 13.- Desistimiento de la rogatoria

El presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente. En caso que el presentante sea Notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma.

(...)

El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas. Este último procede únicamente cuando se refiere a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles.

El desistimiento regulado en este artículo se tramita utilizando la misma vía que el reingreso

RESOLUCIÓN No. - 3406-2022-SUNARP-TR

En efecto, de acuerdo con lo pactado en el contrato, el valor arancelario sobre el cual se aplicará el 20% para el cálculo de la renta anual será aquel contenido en la declaración anual para efectos del impuesto predial.

Ahora bien, la registradora pública considera que es necesario que se determina la renta del arrendamiento para efectos de la liquidación de los derechos registrales que corresponda.

14. Sobre este aspecto, esta instancia registral ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la forma de liquidación de los derechos registrales para la inscripción de los actos jurídicos de arrendamiento⁷, siendo que como derecho de “calificación” se cobrará una tasa fija y por concepto de “inscripción” una tasa variable equivalente a un porcentaje del valor del acto, esto es, sobre la base del total de rentas mensuales durante la vigencia del contrato de arrendamiento, siendo que estos derechos registrales se cancelan en una sola oportunidad con la inscripción del acto rogado.

Así pues, en el caso concreto, esta Sala considera que para el cálculo de los derechos registrales, es razonable considerar como valor arancelario total para aplicar el 20% aquel que figura en la declaración de impuesto predial respecto al inmueble submateria para el año 2021, siendo que al valor resultante se deberá multiplicar por diez años (periodo de vigencia del nuevo contrato de arrendamiento por el área total del inmueble). Para tal efecto, será necesario adjuntar copia fedateada por funcionario competente de la entidad pública respectiva que conserva el autovalúo o declaración jurada del impuesto predial del 2021 del inmueble objeto de arrendamiento.

Por estas consideraciones, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación, y señalar que el título adolece de defecto subsanable conforme a lo señalado en el presente numeral.**

Con la intervención de los vocales (s) Karina Soledad Figueroa Almengor autorizada por Resolución N° 186-2022-SUNARP/PT de 19.7.2022 y José Arturo Mendoza Gutiérrez, autorizado mediante Resolución N° 190-2022-SUNARP/PT del 21.7.2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. DEJAR SIN EFECTO el numeral 1 de la observación, siempre que se presente el desistimiento parcial conforme lo indicado en el considerando 12 de esta resolución y **REVOCAR** los numerales 2 y 3 de la denegatoria formulada por la registradora del Registro de Predios de Pisco, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

⁷ Ver Resolución N° 1397-2022-SUNARP-TR del 13/04/2022 y otras.

RESOLUCIÓN No. - 3406-2022-SUNARP-TR

- 2. SEÑALAR** que el título adolece de defecto subsanable conforme a lo indicado en el último numeral del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

KARINA SOLEDAD FIGUEROA ALMENGOR

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ