



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No.1842 -2023-SUNARP-TR

Lima, 27 de abril del 2023.

APELANTE : MILI LOZANO ESPINOZA.
TÍTULO : N° 2315726 del 9/8/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 83141 del 5/12/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Renovación de hipoteca.

SUMILLA :

RENOVACIÓN DE HIPOTECA

Procede la inscripción de la solicitud de renovación de hipoteca con plazo de caducidad vencido cuando se acredite ante las instancias registrales que la misma se encuentra en ejecución. Para ello es indispensable que no se haya extendido el asiento de caducidad.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la renovación de hipoteca inscrita en los asientos D0006 y D0002 de las partidas N° 44445468 y N° 44445379 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se adjuntó la siguiente documentación:

- Declaración jurada firmada por Mili Lozano Espinoza con firma certificada por notario de Lima Antonio del Pozo Valdez, del 5/8/2022, mediante la cual señala que la obligación contraída por Dikerson Florida Chauca, con la finalidad de pagar el saldo de precio que fue garantizada mediante la hipoteca legal que corre inscrita en los asientos D0006 y D0002 de las partidas N° 44445468 y N° 44445379 del Registro de Predios de Lima, no ha sido cancelada hasta la fecha y la misma se encuentra en proceso de ejecución de garantías.
- Copias simples de actuados judiciales.

Con el recurso de apelación se acompaña copias simples de actuados judiciales y copia del contrato de cesión de derechos celebrada entre Italo Martín Yuli Landa, Luciana María Teresa Olivares Cortes y Mili Lozano Espinoza.

RESOLUCIÓN No. - 1842-2023-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Tomas John Bocanegra Velásquez denegó la inscripción, formulando la siguiente tachá sustantiva:

Señor(es):

Se tachá el presente título por cuanto se solicita inscribir la renovación de la hipoteca inscrita en los asientos D00006 y D00002 de las partidas 44445468 y 44445379 respectivamente.

Al respecto se cumple con indicar que de la revisión del título archivado N° 904058 del 30.11.2010, el cual dio mérito al asiento de la hipoteca que es materia de renovación, se advierte que según la escritura pública del 05/11/2010, el precio de venta ascendente a US\$ 78,000.00 dólares americanos, sería pagado de la siguiente manera:

- US\$ 18,000.00 dólares americanos, pagados a la firma de la minuta, mediante cheque de gerencia
- El saldo de US\$ 60,000.00 dólares americanos, sería pagado a los 45 días contados desde la firma de la escritura pública, dicha firma se realizó el 26/11/2010.

En tal sentido se cumple con señalar que desde la firma de la escritura pública hasta la actualidad han transcurrido 11 años y 9 meses, habiéndose configurado la caducidad de dicha hipoteca, por lo tanto no se cumple con el supuesto normativo para la inscripción de la renovación del referido gravamen (art. 3 Ley 26639 en concordancia con el primer párrafo del art. 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios), constituyendo una causal de improcedencia, por lo que procede la tachá sustantiva del presente título, conforme lo establece el art. 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Cabe señalar que para la renovación de hipoteca se requiere:

Artículo 125.- Renovación o Reactualización de los asientos de inscripción La renovación de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, sólo procede cuando a la fecha del asiento de presentación del título de renovación no hubiera operado la caducidad. La renovación a que se refiere el párrafo anterior se efectuará en mérito a la solicitud formulada por la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, en la que debe constar su declaración jurada con firma certificada en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido.

Asimismo la renovación no lo está solicitando la persona a cuyo favor se ha extendido el asiento (acreedor).

Dejándose constancia que la cesión no se encuentra registrada.

Base Legal: art. 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Derechos pagados: S/ 88.00 soles, derechos cobrados: S/ 74.00 soles.

RESOLUCIÓN No. - 1842-2023-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- En registrador en la esquila de tacha señala que se habría configurado la caducidad de la hipoteca al haber transcurrido más de 11 años y 9 meses desde la firma de la escritura pública de compraventa del 5/11/2010 y que, por tanto, no se cumpliría con el supuesto normativo para la inscripción de la renovación a la que hace referencia el artículo 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

- No obstante lo anterior, cabe resaltar que el registrador no tuvo en cuenta lo señalado mediante escrito que se acompañó a la solicitud de renovación de hipoteca, en el sentido que la renovación de la hipoteca se sustenta en el hecho de que el señor Dikerson Florida Chauca mantiene vigente una obligación pendiente de pago ascendente a la suma de US\$ 70,874.70 dólares americanos, la misma que viene siendo exigida mediante ejecución judicial ante el Sexto Juzgado Comercial de Lima, mediante Proceso de Ejecución de Garantía Hipotecaria signado con el Expediente N° 05271-2011-0-1817-JR-CO-06, más aún, teniendo en cuenta que el proceso cuenta con sentencia firme tal como se puede apreciar de la Resolución N° 13 del 16/1/2017 expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en la que se resuelve confirmar el auto final contenido en la Resolución N° 17 del 14/1/2014, en la que se declara rematar los bienes dados en garantía.

- En dicho orden de ideas, el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, establece que toda autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales, bajo responsabilidad política, administrativa, civil y penal. Por tanto, al haberse emitido la esquila de tacha, conlleva a una infracción del artículo 4 de la citada Ley.

- Asimismo, el registrador señala que la renovación de la hipoteca no la está solicitando la persona a cuyo favor se ha extendido el asiento de hipoteca; no obstante ello, tal como se ha indicado en el escrito de renovación, mi persona adquirió por cesión de derechos la hipoteca materia de renovación, mediante contrato de cesión de derechos suscrito el 10/5/2013 con firmas legalizadas el 20/5/2013 ante notario de Lima Antonio del Pozo Valdez. Por tanto, si se encuentra legitimada para solicitar la renovación de las hipotecas submateria.

- Por todo lo expuesto, solicita que la tacha sea revocada y se proceda con la inscripción de la renovación inscrita en los asientos D0006 y D0002 de las partidas N° 44445468 y N° 44445379.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 44445468 del Registro de Predios de Lima

RESOLUCIÓN No. - 1842-2023-SUNARP-TR

En la citada partida corre inscrito el Departamento N° 303, ubicado en la Calle Motegobay N° 170, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C0002 corre inscrita la compraventa a favor de Dikerson Florida Chauca otorgada por sus anteriores propietarios por el precio de US\$ 78,000.00 dólares americanos, en conjunto con otro inmueble, de los cuales de pago US\$ 18,000.00 dólares americanos, mediante cheque de gerencia, y US\$ 60,000.00 dólares americanos a 45 días contados de la firma de la escritura pública que origine la minuta.

En el asiento D0006 corre inscrita la hipoteca legal en favor de la sociedad conyugal integrada por Italo Martín Yuli Landa y Luciana María Teresa Olivares Cortes hasta por la suma de US\$ 78,000.00 dólares americanos, en conjunto con otro inmueble, en mérito de la escritura pública del 5/11/2010, otorgada ante el notario de Lima Oscar Eduardo González Uria. Título archivado N° 904058 del 30/11/2010.

Partida N° 44445379 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el Estacionamiento N° 7, ubicado en la Avenida de los Precursores N° 170, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C0002 corre inscrita la compraventa a favor de Dikerson Florida Chauca otorgada por sus anteriores propietarios por la suma de US\$ 78,000.00 dólares americanos, en conjunto con otro inmueble, de los cuales de pago US\$ 18,000.00 dólares americanos, mediante cheque de gerencia, y US\$ 60,000.00 dólares americanos a 45 días contados de la firma de la escritura pública que origine la minuta.

En el asiento D0002 corre inscrita la hipoteca legal en favor de la sociedad conyugal integrada por Italo Martín Yuli Landa y Luciana María Teresa Olivares Cortes hasta por la suma de US\$ 78,000.00 dólares americanos, en conjunto con otro inmueble, en mérito de la escritura pública del 5/11/2010, otorgada ante el notario de Lima Oscar Eduardo González Uria. Título archivado N° 904058 del 30/11/2010.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

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:

- ¿Procede la inscripción de la solicitud de renovación de hipoteca con plazo de caducidad vencido, cuyo asiento de caducidad no se extendió, cuando se verifique y/o acredite ante las instancias registrales que la

RESOLUCIÓN No. - 1842-2023-SUNARP-TR

misma se encuentra en ejecución?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 1118 del Código Civil establece que además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes se reconocen las siguientes:

“1.- **La del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente** o lo haya sido con el dinero de un tercero.

2.- La del inmueble para cuya fabricación o reparación se haya proporcionado trabajo o materiales por el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagarle.

3.- La de los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarios”.
(Resaltado nuestro)

Asimismo, el artículo 1119 del referido Código dispone que:

“Las hipotecas legales a que se refiere el artículo 1118 se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan.

En los demás casos, el derecho del acreedor surge de la inscripción de las hipotecas legales en el registro. Las personas en cuyo favor se reconocen dichas hipotecas, pueden exigir el otorgamiento de los instrumentos necesarios para su inscripción”.

2. Con relación a las hipotecas legales, la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil de 1984¹ señala que:

“Por oposición a la hipoteca voluntaria prevista en los artículos anteriores, la legal es aquella que encuentra su origen en la ley y no en el acuerdo entre el deudor y el acreedor”, “se denomina hipoteca legal a la que de pleno derecho la ley une a un crédito, sin que sea necesario que el acreedor haya de hacer que se le constituya por contrato expreso: antiguamente se denominaba hipotecas tácitas”. Por su parte, Messineo señala que la “hipoteca legal se concede (...) en protección de derechos de crédito que tienen relación directa con el bien inmueble sobre el cual se concede la hipoteca”.²

Así, tratándose de las hipotecas legales, corresponde al Registrador, por mandato de la ley, identificar la existencia de estas hipotecas en los supuestos a que se refiere el artículo 1118, como por ejemplo, en los contratos de compraventa, cuando de ellos se desprenda que el precio no ha sido totalmente pagado.

¹ Exposición de Motivos Oficial del Código Civil de 1984, publicada en la separata especial del diario oficial El Peruano el 12/11/1990, pag.18.

² REVOREDO DE DEBAKEY, Delia. Código Civil. Tomo V. Comisión encargada del estudio y revisión del Código Civil. Lima, pp.276 y ss.

RESOLUCIÓN No. - 1842-2023-SUNARP-TR

3. Ahora bien, el artículo 1122 del Código Civil establece cuáles son las causales de extinción de la hipoteca:

“La hipoteca se acaba por:

1. Extinción de la obligación que garantiza.
2. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
3. Renuncia escrita del acreedor.
4. Destrucción total del inmueble.
5. Consolidación”.

El 27 de junio de 1996 se publicó la Ley N° 26639, la cual entró en vigencia el 25 de setiembre de 1996. Esta norma en su artículo tercero estableció:

“Las inscripciones de las hipotecas (...) se extinguen a los 10 años de la fecha de las inscripciones, **si no fueran renovadas**.

La norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado». (Resaltado nuestro)

Como puede apreciarse, la citada norma estableció dos supuestos por los cuales, en virtud del paso del tiempo, se extingue el derecho real de hipoteca.

4. Al respecto, esta instancia aprobó en el IV Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 6 y 7 de junio de 2003, el siguiente Acuerdo Plenario:

“Naturaleza del plazo previsto en el artículo 3 de la ley N° 26639.

El plazo de extinción contemplado en el artículo 3 de la Ley N° 26639 es uno de caducidad.

Sin embargo, la caducidad no opera si del título presentado o de la partida registral **se desprende que dentro de dicho plazo se ha iniciado la ejecución del gravamen**”. (Resaltado nuestro)

Entre los fundamentos del citado criterio tenemos que la finalidad de la Ley N° 26639, con respecto a la extinción de la hipoteca, consiste en limpiar las partidas registrales de aquellas garantías reales que no han sido ejecutadas, sancionando a la vez la inacción del acreedor hipotecario, quien tiene expedita la vía dentro del plazo de 10 años otorgado por la ley, para renovar la hipoteca o para iniciar acción en la vía judicial con el objeto de hacer efectivo el pago de la deuda, situación que demostraría la diligencia del acreedor; enervando la presunción de que transcurrido el plazo señalado en la ley, la hipoteca se habría extinguido como consecuencia del transcurso del término prescriptorio para iniciar el cobro de la obligación garantizada.

Es así que la Ley N° 26639 ha establecido el plazo de 10 años, sea a partir de la inscripción de la hipoteca, o a partir del vencimiento del plazo del crédito garantizado, para que se produzca la extinción de la inscripción, sobre la base de la presunción de que la obligación se ha

RESOLUCIÓN No. - 1842-2023-SUNARP-TR

extinguido, o que, no habiéndose extinguido, su titular ha sido negligente al no haber procedido a la renovación de la inscripción o a la ejecución de la garantía. En atención a lo expuesto, existen dos supuestos que impiden la cancelación de la hipoteca por caducidad: a) La renovación de la hipoteca; y, b) La ejecución de la hipoteca.

5. Con relación a la renovación de la inscripción de la hipoteca en el Código Civil de 1936, Jorge Eugenio Castañeda³ y Eleodoro Romero Romaña⁴, expresaron:

“No hay otro recurso para librarse de la caducidad que la renovación efectuada antes que dicha caducidad se consume. Registralmente, la renovación implica una nueva inscripción (...). La renovación no hace más que prolongar la vida de la inscripción. La renovación entonces es una inscripción conservatoria que tiende a mantener una situación preexistente, la cual se encuentra en peligro de concluir en virtud de la perención de la inscripción”. (Resaltado nuestro)

Cuando se solicita la renovación, lo que se pretende es que el gravamen no desaparezca, prolongando la vigencia de la inscripción. La renovación solo tiene por objeto prolongar la vigencia temporal del asiento que contiene un derecho de garantía inscrito. Así, si consideramos que la inscripción de la hipoteca es constitutiva de derecho real, *ergo*, mientras esté vigente la inscripción, estará también vigente el gravamen real, por lo que el momento para solicitar la renovación al registro, es antes de la caducidad de la inscripción.

La renovación es un acto esencialmente conservatorio del derecho del acreedor, y como tal podría hacerse inclusive sin el consentimiento del constituyente de la garantía.

Al respecto, el artículo 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP) establece lo siguiente:

“La renovación de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, sólo procede cuando a la fecha del asiento de presentación del título de renovación no hubiera operado la caducidad.

La renovación a que se refiere el párrafo anterior se efectuará en mérito a la solicitud formulada por la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, en la que debe constar su declaración jurada con firma certificada en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido. (...). (Resaltado nuestro)

³ CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. Instituciones de Derecho Civil. Los Derechos Reales de Garantía. Tomo II. Pág. 543-544.

⁴ ROMERO ROMAÑA, Eleodoro. Derecho Civil. Los Derechos Reales. Segunda edición aumentada. Pág. 483-484.

RESOLUCIÓN No. - 1842-2023-SUNARP-TR

De lo transcrito, se puede colegir que solo procederá la renovación de la inscripción de una hipoteca cuando, a la fecha del asiento de presentación del título de renovación, dicha inscripción contenga un derecho de garantía vigente.

6. Con esta rogatoria se pretende la inscripción de la renovación de hipoteca inscrita en los asientos D0006 y D0002 de las partidas N° 44445468 y N° 44445379 del Registro de Predios de Lima.

A la fecha no hay inscrita ninguna actividad de la acreedora.

En el título archivado N° 904058 del 30/11/2010 aparece la escritura pública de compraventa del 5/11/2010 otorgada ante notario de Lima Oscar Eduardo González Uria.

Revisada la citada escritura pública se advierte que fue materia de compraventa los inmuebles inscritos en las partidas N° 44445468 y N° 44445379 del Registro de Predios de Lima, otorgada por Italo Martín Yuli Landa y Luciana María Teresa Olivares Cortes a favor de Dikerson Florida Chauca, por un precio en conjunto US\$ 78,000.00 dólares americanos, precio que sería cancelado de la siguiente manera:

- La suma de US\$ 18,000.00 dólares americanos, mediante cheque de gerencia; y
- El saldo de US\$ 60,000.00 dólares americanos a los 45 días contados desde la firma de la escritura pública (cláusula segunda).

En tal sentido, la registradora procedió a extender el asiento de la hipoteca legal por la suma de US\$ 78,0000 dólares americanos sobre las partidas objeto de compraventa (asientos D0006 y D0002).

Como puede apreciarse, en el presente caso estamos frente a una obligación que garantiza un crédito, la cual caduca a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, siendo ello así, el cómputo del plazo de caducidad se realiza a partir de los 45 días desde la fecha de suscripción de la escritura pública (26/11/2010 + 45 días), esto es desde el 21/1/2011 y, siendo que a la fecha de la presente solicitud de renovación (9/8/2022) han transcurrido más de 10 años (11 años con 7 meses), la hipoteca habría caducado.

7. Sin embargo, la recurrente en la declaración jurada de renovación de hipoteca, así como en el recurso de apelación, señala que ante el incumplimiento del deudor se interpuso demanda de ejecución de garantía ante el 6° Juzgado Civil Comercial de Lima bajo el Expediente 05271-2011-0-1817-JR-CO-06, proceso que a la fecha se encontraría con sentencia ejecutoriada. Para acreditar dicha afirmación y demostrar que

RESOLUCIÓN No. - 1842-2023-SUNARP-TR

la hipoteca cuya renovación se solicita se encuentra en ejecución, adjunta copias simples de piezas procesales.

Al respecto, debemos señalar que de conformidad con el artículo 17 del Reglamento General de los Registros Públicos, se rechazará de plano la presentación de documentación en copia simple, como ha ocurrido en el presente caso. Asimismo, tal como lo establece el artículo 7 del mismo reglamento, no constituye título inscribible las copias simples de **los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales**, salvo disposición en contrario, que, en el presente caso, no existe.

Por tanto, tales documentos presentados con el título materia de grado y con el recurso de apelación, no pueden ser calificados por esta instancia.

8. Cabe señalar que, si se acredita la ejecución de la hipoteca expresada por la acreedora tanto en su declaración jurada como en el recurso de apelación, corresponde determinar si esta circunstancia permitiría proceder con la inscripción de la solicitud de renovación de la hipoteca solicitada, por encontrarse ésta en proceso de ejecución.

La renovación de la hipoteca se sustentaría en la vigencia de la obligación garantizada al encontrarse en ejecución de garantía en el proceso signado bajo el número de Expediente 05271-2011-0-1817-JR-CO-06 ventilado ante 6° Juzgado Civil Comercial de Lima.

De la verificación en la página web del Poder Judicial (<https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/busquedaform.html>) se ha encontrado el proceso, pero no se tiene acceso a la demanda para poder determinar si estamos frente a la ejecución de la misma hipoteca legal inscrita en mérito de la escritura pública de compraventa del 5/11/2010 otorgada ante notario de Lima Oscar Eduardo González Uria hasta por la suma de US\$ 78,000.00 dólares americanos.

En tal sentido, corresponderá acreditar en mérito de copias certificadas expedidas por el Órgano Judicial respectivo la existencia y vigencia de dicho proceso judicial de ejecución de la garantía inscrita en los asientos D0006 y D0002 de las partidas N° 44445468 y N° 44445379 del Registro de Predios de Lima, para proceder a la inscripción de la renovación de hipoteca.

Por lo que corresponde revocar la tachada sustantiva y declarar que el defecto es subsanable.

9. Continuando con el análisis, se advierte que el registrador señala además que la renovación no la está solicitando la persona a cuyo favor

RESOLUCIÓN No. - 1842-2023-SUNARP-TR

se ha extendido el asiento de hipoteca legal. Asimismo, sostiene que la cesión no se encuentra registrada.

Al respecto, debemos señalar que revisados los antecedentes registrales de las partidas submateria, se advierte que en los asientos D0006 y D0002, obran registradas las hipotecas legales a favor de la sociedad conyugal integrada por Italo Martín Yuli Landa y Luciana María Teresa Olivares Cortes. Por lo que, en aplicación del artículo 125 del RIRP, es dicha sociedad conyugal la que debería de solicitar la renovación de las citadas hipotecas legales.

En el caso materia de grado, se advierte que la persona que suscribe la declaración jurada es Mili Lozano Espinoza, quien alega ser la nueva acreedora de las hipotecas materia de renovación, al haber adquirido la obligación garantizada mediante contrato de cesión⁵ de derechos suscrito con fecha 10/5/2013 con firmas legalizadas ante notario de Lima Antonio del Pozo Valdez, 20/5/2013. Para acreditar lo señalado en su declaración jurada y en el recurso de apelación, presenta copia simple del citado contrato, el cual no da mérito a calificación alguna por las instancias registrales, conforme se ha señalado en el considerando 7 del presente análisis.

En ese sentido, si bien en las partidas submateria no consta inscrita la cesión de derechos alegada por la recurrente, sí se advierte la existencia de un contrato de cesión de derechos suscrito por Italo Martín Yuli Landa, Luciana María Teresa Olivares Cortes y Mili Lozano Espinoza, cuyo documento ha sido presentado en copia simple. Por tanto, esta Sala considera que se debe presentar el citado contrato (parte notarial o copia certificada notarialmente) con la finalidad de que las instancias registrales procedan con su calificación respectiva y poder establecer la legitimidad para obrar de la recurrente.

Por lo expuesto, esta Sala considera que el título adolece además del defecto subsanable contenido en el presente considerando.

10. Por otro lado, se verifica que se ha omitido anotar el recurso de apelación en la partida registral N° 44445468, debiendo el registrador extenderla, de conformidad con el artículo 152 del Reglamento general de los Registros Públicos.

⁵ **Artículo 1206.-** La cesión es el acto de disposición en virtud del cual el cedente transmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado a transferir por un título distinto.

La cesión puede hacerse aun sin el asentimiento del deudor.

Artículo 1207.- La cesión debe constar por escrito, bajo sanción de nulidad.

Cuando el acto o contrato que constituye el título de la transferencia del derecho conste por escrito, este documento sirve de constancia de la cesión.

RESOLUCIÓN No. - 1842-2023-SUNARP-TR

11. Finalmente, se deja constancia que de la revisión del Sistema de Información Registral (SIR) y del Aplicativo Síguelo Sunarp⁶, se advierte que el título materia de grado fue apelado con fecha **5/12/2022**; sin embargo, fue ingresado a la Secretaría del Tribunal Registral recién con fecha **30/3/2023**, habiendo sido asignado el mismo día al vocal ponente. Siendo ello así, esta Sala considera que esta circunstancia debe ser puesta en conocimiento de la Jefatura de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, para los fines pertinentes.

Interviene la vocal (s) Karina Soledad Figueroa Almengor autorizada mediante la Resolución N° 083-2023-SUNARP/PT de 12/4/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. REVOCAR la tacha sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **SEÑALAR** que el título adolece de los defectos subsanables señalados en los numerales 8 y 9 del presente análisis.

2. DISPONER que se extienda el recurso de apelación en la partida registral N° 44445468 del Registro de Predios de Lima y que una copia de la presente resolución se remita a la Jefatura de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, para los fines consiguientes.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente (e) de la Primera Sala del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLAN RIVERA

KARINA SOLEDAD FIGUEROA ALMENGOR

⁶ <https://siguelo.sunarp.gob.pe/siguelo/>