



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1493 -2021-SUNARP-TR

Lima, 26 de agosto de 2021

APELANTE : **ADOLFO WALTER CHIPOCO ESPINOZA**
TÍTULO : N° 1665184 del 25/6/2021.
RECURSO : Escrito del 20/7/2021.
REGISTRO : Registro de Predios de Tacna.
ACTO (s) : Cancelación de arrendamiento.
SUMILLA :

CONCLUSIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento concluye en la fecha pactada por las partes o por encontrarse incurso en alguna de las causales previstas por los artículos 1697 y 1705 del Código Civil.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la cancelación por extinción del arrendamiento inscrito en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 11137730 del Registro de Predios de Tacna.

Para tal efecto se adjunta solicitud sobre "acreditación de extinción de contrato de alquiler inscrito en la partida electrónica N° 11137730" formulada por Lourdes Cecilia Lozada Rendón, con firma certificada por notaria de Tacna Ángela María Díaz Jara Almonte el 25/6/2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Tacna Edilberto Cabrera Ydme denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

"Señor(es): ADOLFO WALTER CHIPOCO ESPINOZA
 ANTECEDENTES

Se ha solicitado la inscripción de extinción de arrendamiento respecto al inmueble inscrito en la partida 11137730 del Registro de Propiedad Inmueble, mediante solicitud de fecha 21/07/2021.

ANÁLISIS

RESOLUCIÓN No. - 1493 -2021-SUNARP-TR

Prevé el Artículo 32º del TUO del Reglamento General de los Registros Público "El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: 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 ...".

No se ha presentado título suficiente para la extinción del arrendamiento. Téngase en cuenta que, conforme obra en el título archivado, se ha previsto que el contrato vencerá el "31 de marzo de 1989". Sin embargo, en la cláusula octava también se ha previsto que el arrendamiento "podrá ser prorrogado de mutuo acuerdo...". En este contexto, prevé el art. 1700 del CC: "Artículo 1700.- Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento".

Por tanto, corresponde se presente título suficiente en el que conste la voluntad del titular del derecho inscrito (o mandato suficiente), para proceder a la inscripción de la extinción del arrendamiento inscrito.

CONCLUSIÓN

Se procede a observar el presente título de conformidad con lo previsto en el art. 32º y 40º del T.U.O. del Reglamento General de Registros Públicos".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Los artículos 32 y 98 del Reglamento General de los Registros Públicos preceptúan que se acredita la extinción del derecho inscrito con la sola calificación del título archivado. En el presente caso se encuentra como título archivado que sustenta la inscripción de la carga y sus posteriores traslados el contrato de arrendamiento agrícola en cuya cláusula novena se estipula que su vigencia vence o se extingue indefectiblemente y de pleno derecho el 31 de marzo de 1989.
- El artículo 1700 del Código Civil es una norma civil que se aplicaría supletoriamente si fuera el caso, pero no se aplica al presente título en la medida que el hecho condición ahí contenido ("... si el arrendatario permanece en uso del bien arrendado...") no se encuentra objetivamente expresado en el caso pues el inmueble ha variado de uso de chacra o fundo agrícola a urbanización residencial.
- De igual forma, la cláusula octava del contrato de arrendamiento tampoco es aplicable al caso en la medida que no fue activada o puesta en práctica.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica Nº 11137730 del Registro de Predios de Tacna

RESOLUCIÓN No. - 1493 -2021-SUNARP-TR

En la citada partida se independizó el lote 11 de la manzana C de la Asociación de Vivienda de Campo de Lomas de Peschay, distrito de Pocollay, provincia y departamento de Tacna.

En el asiento D00001 se trasladó el asiento D.1) de la ficha N° 3493 sobre arrendamiento de una porción del fundo El Pino B en un área de 7 hectáreas a favor de Manuel Díaz y Marina Alarcón Rodríguez, por el plazo de cuatro años, conforme a la escritura pública del 2/4/1985 otorgada ante notario J. Berríos.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera. Con el informe oral del abogado Adolfo Walter Chipoco Espinoza.

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

- ¿Cuándo concluye el contrato de arrendamiento?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado se solicita la cancelación por extinción del contrato de arrendamiento inscrito en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 11137730 del Registro de Predios de Tacna.

El registrador formuló observación solicitando que se presente título suficiente para proceder con la inscripción de la extinción, por considerar que a lo solicitado se opone lo estipulado en la cláusula octava del contrato de arrendamiento, así como lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil.

En ese sentido, corresponde a este colegiado determinar si procede atender la inscripción solicitada.

2. El artículo 1351 de nuestro Código Civil define al contrato como el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

A partir de lo normado, el contrato es un acto jurídico plurilateral y patrimonial. La característica de plurilateral responde a la necesidad de la conjunción de la declaración de voluntad de varias partes, a efectos de generar los efectos que sus intereses persigan. De otro lado, la característica de patrimonial se relaciona con la naturaleza económica

RESOLUCIÓN No. - 1493 -2021-SUNARP-TR

que producirá el contrato, es decir, las variaciones al patrimonio de los sujetos/partes intervinientes¹.

La fuerza vinculante para los contratantes deriva de la voluntad común manifestada en el contrato de tal forma que si alguna de las partes no expresa su conformidad no existe contrato.

3. El inciso 6 del artículo 2019 del Código Civil establece que el contrato de arrendamiento es inscribible en el Registro de Propiedad Inmueble, del cual forma parte el Registro de Predios.

El arrendamiento se encuentra regulado en el título VI de la Sección Segunda – Contratos Nominados – del Libro VII – Fuentes de las obligaciones – del Código Civil. El artículo 1666 establece que “por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

Se entiende del artículo precitado que para la configuración del contrato de arrendamiento se requiere el concurso de la voluntad de ambas partes para el nacimiento de la obligación de cesión temporal del uso a cambio de una renta.

Mario Castillo Freyre² recoge la metodología de Manuel De La Puente Lavalle para enunciar las características del contrato de arrendamiento, mencionando entre ellas que, de acuerdo a su formación, el contrato es consensual, vale decir, que se celebra con el solo consentimiento de las partes. Asimismo, señala el autor que, de acuerdo a su prestación, el contrato de arrendamiento es esencialmente bilateral, sinalagmático, o de prestaciones recíprocas.

De lo manifestado se desprende que en el arrendamiento resulta necesario – como en todo contrato – el concurso de voluntades para el nacimiento de las obligaciones correspondientes al arrendador y al arrendatario.

4. En lo relativo al plazo de vigencia del contrato de arrendamiento, señala el artículo 1687 del Código Civil que puede ser de duración determinada o indeterminada, precisándose en el artículo siguiente que el arrendamiento de duración determinada no puede exceder de diez años, salvo que el bien pertenezca a entidades públicas o a incapaces en cuyo caso no puede exceder de seis años. Agrega la norma que todo plazo o prórroga que exceda los términos señalados se entienden reducidos a los plazos máximos.

¹ Es preciso indicar que cuando la norma civil hace referencia al vocablo “parte”, hace alusión a uno o más sujetos de derecho con un interés común.

² CASTILLO FREYRE, Mario. En Código Civil Comentado. Tomo VIII. Lima, Editorial Gaceta Jurídica, 2020; página 503 y siguientes.

RESOLUCIÓN No. - 1493 -2021-SUNARP-TR

El Código sustantivo no señala expresamente desde cuándo se computa el plazo determinado o indeterminado del contrato de arrendamiento; sin embargo, acorde a la naturaleza puramente consensual del contrato de arrendamiento que se perfecciona con el solo consentimiento de las partes, se concluye que la vigencia del contrato se da a partir de la fecha de su celebración, salvo que en el mismo contrato se haya diferido su vigencia para una fecha posterior, siendo que en el ámbito registral, la fecha de celebración de un contrato está dada por la fecha de la escritura pública, salvo que la minuta inserta tenga fecha cierta.

Refuerza esta postura la norma contenida en el artículo 1678 del Código Civil, según el cual el arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estados convenidos y que si no se pactó en el contrato el tiempo ni el lugar de la entrega, debe realizarse inmediatamente donde se celebró, salvo que por la costumbre debe efectuarse en otro lugar o época.

5. Respecto a la conclusión del arrendamiento de duración determinada, el artículo 1699 del Código Civil prescribe que este concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas.

Asimismo, el artículo 1705 del mismo Código regula las causales de conclusión extrajudicial del arrendamiento señalando que además concluye, sin necesidad de declaración judicial, en los siguientes casos:

- Cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía (inciso 1).
- Si es preciso para la conservación del bien que el arrendatario lo devuelva con el fin de repararlo (inciso 2).
- Por la destrucción total o pérdida del bien arrendado (inciso 3).
- En caso de expropiación (inciso 4).
- Si dentro de los noventa días de la muerte del arrendatario, sus herederos que usan el bien, comunican al arrendador que no continuarán el contrato (inciso 5).

Finalmente, el artículo 1697 del Código sustantivo regula las causales de resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones del arrendador o arrendatario, estableciendo que podrá resolverse por:

- Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos (inciso 1).
- En los casos previstos en el inciso 1, si el arrendatario necesitó que hubiese contra él sentencia para pagar todo o parte de la renta, y se

RESOLUCIÓN No. - 1493 -2021-SUNARP-TR

vence con exceso de quince días el plazo siguiente sin que haya pagado la nueva renta devengada (inciso 2).

- Si el arrendatario da al bien destino diferente de aquél para el que se le concedió expresa o tácitamente, o permite algún acto contrario al orden público o a las buenas costumbres (inciso 3).
- Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador (inciso 4).
- Si el arrendador o el arrendatario no cumplen cualesquiera de sus obligaciones (inciso 5).

6. De acuerdo a las normas invocadas, tenemos que los contratos de arrendamiento en los cuales se ha fijado un plazo de duración culminan al vencimiento de dicho plazo.

Por tanto, el arrendamiento concluye sin requerirse sentencia judicial que lo declare en los supuestos previstos por el artículo 1705 del Código Civil, y con sentencia judicial en las causales del artículo 1697, salvo que exista convenio sobre cláusula resolutoria expresa (artículo 1430³), en cuyo caso la resolución opera de pleno derecho.

Así lo ha expresado anteriormente este Tribunal mediante la Resolución N° 298-2014-SUNARP-TR-A del 17 de junio de 2014.

7. En el presente caso, revisada la partida electrónica N° 11137730 del Registro de Predios de Tacna que corresponde al predio *submateria*, apreciamos que, como consecuencia de la independización del mismo, en el asiento D00001 se trasladó el asiento D.1) de la ficha N° 3493 sobre contrato de arrendamiento otorgado a favor de Manuel Díaz y Marina Alarcón Rodríguez.

Revisado el título archivado N° 994 del 8/4/1985 que dio mérito a la inscripción registral del arrendamiento, obra en el mismo parte notarial de la escritura pública del 2/4/1985 otorgada ante notario de Tacna Jorge Berríos Velarde, que señaló lo siguiente:

“Minuta: Señor Notario Público: Extienda en su Registro de Escrituras Públicas, una de arrendamiento, que celebran de una parte don Roberto Portales Quelopana, y su esposa doña Enriqueta Ortega Ortega de Portales, a favor de don Manuel Díaz y doña Marina Alarcón Rodríguez, en los términos y condiciones siguientes: Primera: Don Roberto Portales Quelopana y su esposa doña Enriqueta Ortega Ortega de Portales son propietarios del fundo denominado “El Pino”, ubicado en el pago de Peschay, del distrito de Pocollay de la provincia de Tacna, departamento de Tacna, cuyos linderos y demás características, se encuentran en la

³ **Artículo 1430.-** Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.

La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

RESOLUCIÓN No. - 1493 -2021-SUNARP-TR

escritura pública de compra venta, de cuatro de julio de mil novecientos setentitrés, que les otorgó a su favor don Arturo Félix Barrera y esposa, (...) Segunda: Por la presente, da en arrendamiento a don Manuel Díaz y doña Marina Alarcón Rodríguez, una sección del fundo El Pino "B", la que mide siete hectáreas de extensión, (...) **Tercera: Es convenio de las partes, que el arrendamiento será por cuatro años contados a partir de la fecha de la presente minuta y el canon arrendaticio será de: S/ 20'000,000.00 los que se pagan al contado y por adelantado, sirviendo de suficiente carta de pago la presente minuta. (...) Octavo: **El presente contrato de arrendamiento, podrá ser prorrogado, de mutuo acuerdo. Novena: El plazo de vencimiento del presente contrato de arrendamiento, vencerá indefectiblemente el treintiuno de marzo de mil novecientos ochentinueve.** (...). Tacna, primero de abril de mil novecientos ochenticinco. Firmado: Anselmo Salazar Yáñez, abogado.- Roberto Portales Quelopana.- Enriqueta Ortega de Portales.- Manuel Díaz.- Marina Alarcón de Díaz.-" (El resaltado y subrayado son nuestros).**

De lo transcrito tenemos que, conforme a lo señalado en la cláusula tercera se ha previsto que el arrendamiento inscrito en la partida N° 11137730 del Registro de Predios de Tacna tenga duración determinada por el plazo de cuatro años computados a partir del 1 de abril de 1985 culminando indefectiblemente el 31 de marzo de 1989, lo que concuerda con lo expresado por los contratantes en la cláusula novena del instrumento.

8. En cuanto a la posibilidad de prórroga a que alude la cláusula octava invocada por el registrador, cabe señalar que de la partida N° 11137730 del Registro de Predios de Tacna no consta que los contratantes, de mutuo acuerdo, hayan extendido el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento por un periodo adicional.

Por otro lado, la prórroga debe distinguirse de la continuación del arrendamiento prevista en el artículo 1700 del Código Civil⁴; en efecto, la primera tiene como origen el acuerdo de las partes de prorrogar la duración del contrato primigenio mientras que la segunda deriva directamente de la ley si una vez vencido el plazo del contrato el arrendatario permanece en uso del bien arrendado.

Tratándose por consiguiente de supuestos o hipótesis diferentes entre sí, resulta errado vincular las consecuencias derivadas de ellas como se plantea en la denegatoria de inscripción, no pudiendo tampoco las instancias registrales asumir que, luego de vencido el plazo del arrendamiento inscrito, el arrendatario continúa en uso del bien arrendado

⁴ **Artículo 1700.-** Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.

RESOLUCIÓN No. - 1493 -2021-SUNARP-TR

por ser esta una cuestión de hecho cuya verificación escapa a la calificación registral.

9. El literal a) del artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos establece el supuesto de cancelación de la inscripción cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos.

Asimismo, el artículo 98 del mencionado Reglamento prescribe lo siguiente: “La extinción del derecho inscrito se acreditará mediante la presentación de título suficiente, o cuando del mismo asiento o título archivado se advierta que la extinción se ha producido de pleno derecho”.

En este caso, de la partida registral del predio *submateria* se puede verificar que se ha producido la extinción de pleno derecho del arrendamiento otorgado a favor de Manuel Díaz y Marina Alarcón Rodríguez máxime si – como ya se indicó al inicio del considerando precedente – no consta que el plazo de cuatro años estipulado por las partes haya sido materia de prórroga alguna, por tanto, es procedente la extensión del asiento de cancelación del asiento D00001 de la partida N° 11137730 del Registro de Predios de Tacna, por el solo mérito de la solicitud con firma certificada notarialmente de la interesada.

Corresponde entonces **revocar la observación** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Tacna al título referido en el encabezamiento, **y disponer su inscripción**, previa verificación del pago de los derechos registrales respectivos, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral