

Establecen normas adicionales que regulan la acumulación de predios a que se refiere el Art. 74 del Reglamento de Inscripciones de los Registros Públicos

RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS
PUBLICOS N° 119-2003-SUNARP-SN

Lima, 7 de marzo de 2003

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N° 26366 se creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos, el que está integrado, entre otros, por el Registro de Propiedad Inmueble que comprende, entre sus Registros, al Registro de Predios, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27755;

Que, el artículo 74 del Reglamento de Inscripciones de los Registros Públicos, los artículos 1 y 7 de su ampliación, así como el Decreto Supremo N° 002-89-JUS, regulan el acto de acumulación de fincas, el cual tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria, dando como resultado la apertura de una nueva partida registral y cancelándose, por ende, las referidas a los inmuebles acumulados, siempre que los inmuebles materia de acumulación constituyan un todo sin solución de continuidad y sean de propiedad de un solo dueño, entre otros requisitos señalados por las normas citadas;

Que, asimismo, la acumulación de inmuebles está regulada en el artículo 34 del D.S N° 001-90-VC, Reglamento de las Inscripciones del Registro Predial Urbano, en el artículo 44 de la Ley N° 27157, en el artículo 142 de su Reglamento y en el artículo 4 de la Ley N° 27333;

Que, atendiendo a que ninguna de las normas citadas contempla específicamente el caso en que todos o algunos de los inmuebles a acumular se hallen afectados con hipotecas, otros derechos reales de garantía, o medidas cautelares inscritas, resulta necesario regular la inscripción de la acumulación en tales casos, a fin que no se vulneren los derechos de los titulares de tales gravámenes o medidas cautelares, constituidos sobre dos o más de los predios materia de acumulación;

Que, el Directorio de la SUNARP, en su sesión de fecha 06 de marzo de 2003, en uso de la atribución contemplada en el literal b) del artículo 12 del estatuto de la SUNARP, acordó por unanimidad aprobar la Directiva que regula la acumulación de predios cuando sobre algunos de éstos recaen hipotecas, otros derechos reales de garantía, o medidas cautelares a favor de terceros;

Estando a lo acordado y de conformidad con lo dispuesto en el literal I) del artículo 7 del Estatuto de la SUNARP;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Directiva N° 005-2003-SUNARP/SN, que establece normas adicionales que regulan la acumulación de predios a que se refiere el artículo 74 del Reglamento de Inscripciones de los Registros Públicos y demás normas citadas en

los considerandos que anteceden, cuando sobre dos o más de los inmuebles cuya acumulación pretenda su propietario, esté inscrito o anotado algún tipo de derecho real de garantía o medida cautelar a favor de terceros.

Artículo 2.- La Directiva a que se refiere el artículo anterior entrará en vigencia a partir del séptimo día de su publicación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

CARLOS GAMARRA UGAZ
Superintendente Nacional de los Registros Públicos

DIRECTIVA N° 005-2003-SUNARP/SN

I. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Los actos inscribibles en el Registro de Predios se encuentran regulados mayoritariamente por lo dispuesto en el Código Civil, en el Reglamento de las Inscripciones y su ampliación, en el Reglamento General de los Registros Públicos, en la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, Ley N° 27157, su Reglamento, y por la Ley N° 27333.

El artículo 74 del Reglamento de Inscripciones de los Registros Públicos, los artículos 1 y 7 de su ampliación, así como el Decreto Supremo N° 002-89-JUS, regulan el acto de acumulación de fincas, el cual tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria, dando como resultado la apertura de una nueva partida registral, cancelándose las referidas a los inmuebles acumulados, siempre que los inmuebles materia de acumulación constituyan un todo sin solución de continuidad y sean de propiedad de un solo dueño, entre otros requisitos señalados por las normas citadas;

Asimismo, la acumulación de inmuebles está regulada en el artículo 34 del D.S N° 001-90-VC, Reglamento de las Inscripciones del Registro Predial Urbano, en el artículo 44 de la Ley N° 27157, en el artículo 142 de su Reglamento y en el artículo 4 de la Ley N° 27333, no estando previsto específicamente en ninguna de tales normas, el caso en que los inmuebles a acumular se hallen afectados con hipotecas, otros derechos reales de garantía, o medidas cautelares inscritas; indicándose tan solo, en el artículo 4 de la norma citada en último lugar, que para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier clase.

De lo expuesto en los párrafos precedentes, se podría colegir que la acumulación es un acto de simple modificación formal que efectúa el propietario de dos o más inmuebles y que, por ello, resultaría suficiente la simple manifestación de voluntad del propietario, con las formalidades del caso; sin embargo, del texto de las normas citadas en los párrafos precedentes, se aprecia que los gravámenes o medidas cautelares que corren asentados en las partidas registrales de los inmuebles que se acumulan, son trasladados a la nueva partida registral, esto es, a la que corresponde al inmueble conformado por la acumulación.

El traslado a la nueva partida de dichos gravámenes o medidas cautelares implica una nueva determinación de la prioridad de rango que les correspondería, en aplicación de lo previsto en el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y el artículo 2016 del Código Civil, lo cual, evidentemente, perjudica a los titulares de gravámenes o medidas cautelares cuya inscripción es ulterior; por lo que resulta necesario establecer mecanismos que eviten tal perjuicio.

Debe precisarse, sin embargo, que el supuesto a regular en la presente Directiva es la acumulación de predios o inmuebles, cuando sobre dos o más de ellos corran inscritas o anotadas hipotecas u otros derechos reales de garantía o medidas cautelares, de titulares distintos, toda vez que los supuestos distintos al detallado no generan conflicto de intereses ni perjuicio para los acreedores.

En ese sentido, la acumulación de inmuebles debe efectuarse siempre que no se vulneren los derechos de los titulares de hipotecas, otros derechos reales de garantía o medidas cautelares, que graven a todos o algunos de tales inmuebles; pues si bien el propietario tiene el derecho de ejercer todos los atributos que su titularidad le confiere, dichas facultades deben ser ejercidas en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 923 del Código Civil, máxime cuando de conformidad con lo dispuesto en el artículo II del Título Preliminar del mismo cuerpo legal, la ley no ampara el ejercicio abusivo del derecho.

De acuerdo con lo señalado precedentemente, al ser perjudicados los titulares de hipotecas y otros derechos reales de garantía, que estén constituidos sobre dos o más de los predios que su propietario pretenda acumular, por un acto en el cual no intervienen, como es la acumulación, es necesario que aquéllos expresen su conformidad con dicho acto.

Asimismo, al ser perjudicados los beneficiarios de las medidas cautelares inscritas sobre dos o más predios que su propietario pretenda acumular, por un acto en el cual no intervienen, como es la acumulación, es necesario que quien la solicita acredite fehacientemente la conformidad del Juzgado, Sala o entidad administrativa que ordenó la anotación de las medidas cautelares involucradas. Sin embargo, dada la excepcionalidad de tal circunstancia y de lo gravoso que podría resultar para el propietario de los predios a acumular el obtener tal conformidad, sólo será exigible su acreditación cuando ante la concurrencia de gravámenes y medida cautelar o medidas cautelares, éstas pierdan prioridad de rango ante alguno de aquéllos.

En este sentido, resulta pertinente dictar las normas que cautelen el derecho de los titulares de las hipotecas y otros derechos reales, así como de los beneficiarios de medidas cautelares, que afecten los inmuebles materia de acumulación.

II. OBJETO

Uniformizar los criterios de calificación registral para la inscripción de la acumulación de inmuebles, cuando algunos o todos ellos estén afectados con hipotecas, otros derechos reales de garantía o medidas cautelares inscritas.

III. ALCANCE

Todos los Órganos Desconcentrados que integran la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

IV. BASE LEGAL

- Código Civil: Artículo II del Título Preliminar, artículos 923, 1112 y 2016.
- Reglamento de las Inscripciones, aprobado por acuerdo de la Corte Suprema de fecha 17 de diciembre de 1936: artículo 74; y artículos 1 y 7 de su ampliación, aprobada por acuerdo de la Corte Suprema de fecha 18 de junio de 1970.
- Decreto Supremo N° 002-89-JUS, publicado el 27 de enero de 1989.
- Reglamento de las Inscripciones del Registro Predial Urbano, aprobado por Decreto Supremo N° 001-90-VC, publicado el 19 de enero de 1990: artículo 34.
- Ley N° 27157, publicada el 20 de julio de 1999: artículo 44.
- Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, publicado el 17 de febrero de 2000: artículo 142.
- Ley N° 27333, publicada el 30 de julio de 2000: artículo 4.

V. CONTENIDO

5.1 En la calificación registral de la solicitud de acumulación de predios a que se refiere el artículo 74 del Reglamento de Inscripciones, el Registrador deberá verificar si algunos de estos se hallan afectados por hipotecas, otros derechos reales de garantía o medidas cautelares de cualquier naturaleza inscritas a favor de terceros.

5.2 El Registrador sólo inscribirá la solicitud de acumulación de predios, en los casos en los que dos o más de ellos estén gravados con alguna hipoteca u otro derecho real de garantía, si en la solicitud de acumulación presentada por el propietario o en documento adjunto al mismo, consta además la intervención de todos los titulares de los derechos reales de garantía constituidos, expresando precisa y claramente su conformidad con la acumulación, incluyendo sus firmas legalizadas notarialmente.

5.3 En el caso de que los predios materia de acumulación se encuentren afectados por medidas cautelares, el Registrador sólo inscribirá la solicitud de acumulación de predios cuando el solicitante adjunte el documento en el que conste la conformidad del Juzgado, Sala o entidad administrativa que ordenó extender la anotación de la medida cautelar, salvo que la medida cautelar anotada no pierda prioridad como consecuencia de la acumulación.

VI. RESPONSABILIDAD

Son responsables del cumplimiento de la presente Directiva, los Jefes de los órganos desconcentrados, los Gerentes Registrales, los Registradores y demás servidores registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.