



PERÚ

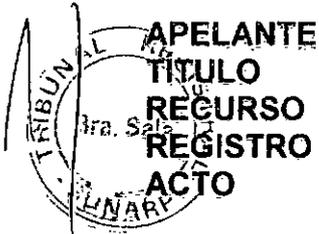
Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1269 -2014-SUNARP-TR-L

Lima, 10 JUL. 2014



APELANTE : JOSE LUIS GUILLERMO BRACAMONTE FARIAS
TÍTULO : 46164 del 14/1/2014.
RECURSO : H.T.D. N° 29366 del 8/4/2014.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO Y MODIFICACIÓN AL
DERECHO DE SUPERFICIE.

SUMILLA

MODIFICACIÓN DEL PLAZO DEL DERECHO DE SUPERFICIE

"No es necesaria la intervención del acreedor hipotecario en la modificación del derecho de superficie ya que a éste (acreedor) sólo le será oponible aquello que se encontraba registrado con anterioridad a la inscripción de su derecho".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la modificación del contrato de arrendamiento y modificación del contrato del derecho de superficie inscritos en la ficha N°170046 que continúa en la partida electrónica N° 41587784 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se adjunta los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de modificación del contrato de arrendamiento y modificación del contrato del derecho de superficie del 10/9/2012 extendida ante Notario de Lima César Augusto Carpio Valdez.
- Parte notarial de la escritura pública aclaratoria de modificación del contrato de arrendamiento y modificación del contrato del derecho de superficie del 21/3/2014 otorgada ante Notario de Lima César Augusto Carpio Valdez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Predios de Lima Mercedes del Carmen Alva Chacón denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

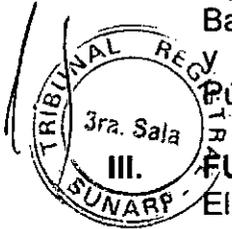
SE REENUMERA PARA MEJOR RESOLVER

1. Visto el escrito de fecha 27/3/2014 presentado al reingreso, debemos advertir que dicho escrito no cuenta con la firma del presentante.
2. Asimismo debemos reiterar que la Partida Especial que se aperturará se efectuará en mérito al Art. 141 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, razón por la cual las hipotecas referidas en los asientos D 0002, D 0003, D 0008, D 0009, D 00010, D 00011, D 00014 y D 00015 de la partida 41587784, deberán ser trasladadas a la partida Especial, por cuanto han

sido constituidas antes de la apertura de la misma. En consecuencia, se reitera la observación de fecha 27/1/2014 en el siguiente extremo:

3. De otro lado se advierte además según los asientos D0002, D0003, D0008, D0009, D00010, D00011, D00014 y D00015 de la mencionada partida que existe una hipoteca constituida a favor del Banco de Crédito del Perú, por lo que al reingreso se deberá adjuntar instrumento público notarial, en donde intervengan los representantes con poderes suficientes del mencionado acreedor hipotecario, para efectos de determinar si la hipoteca se trasladará a la Partida especial.

Base Legal: Art. 2011 del Código Civil, Numerales II, V del Título Preliminar y Arts. 31, 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.



III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso presentado con los siguientes argumentos:

- El derecho de superficie es un derecho real, enajenable y transmisible por sucesión que confiere a su titular el derecho de tener y mantener en terreno ajeno, una edificación en propiedad, separada del terreno, por ello coexisten dos propiedades: Una referida a lo construido y otra por el terreno.
- Con el presente título se ha solicitado la inscripción de la prórroga del plazo del derecho de superficie que está inscrito en el as. 4-d) de la ficha 170046 ratificado y modificado el plazo de vigencia del mismo en el As. D 0006 de la partida 41587784.
- La Registradora considera que debe abrirse una partida especial que contenga el derecho de superficie y que sean trasladadas a esta partida especial las hipotecas constituidas a favor del Banco de Crédito que corren inscritas en los asientos D0002 y D0003 de la partida 41587784 las mismas que han sido modificadas por los asientos D0008, D0009, D00010, D00011, D00014 y D00015; sin embargo el numeral 6 del art. 141 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que la partida especial abierta por la constitución de un derecho de superficie contendrá entre otros, el traslado de las cargas y gravámenes registradas antes de la inscripción del derecho de superficie, cuando corresponda.
- En el presente caso el derecho de superficie constituido es anterior a la hipoteca, por lo cual no debe ser traslado a la partida especial que se abrirá para registrar únicamente el derecho de superficie.
- Asimismo, en la constitución de las hipotecas referidas anteriormente el propietario del derecho de superficie y por tanto el propietario de la construcción no intervino prestando su consentimiento.
- Si existe una hipoteca sobre el terreno, ésta no puede afectar al propietario de la construcción (titular del derecho de superficie), salvo que éste participe dando su consentimiento.
- El Banco de Crédito del Perú como acreedor hipotecario sabe que su derecho es sobre el terreno y no sobre la construcción.
- En consecuencia la nueva partida especial servirá para publicitar la existencia del derecho de superficie y sus modificaciones, ésta construcción no se encuentra afectada por las hipotecas ya que no han sido constituidas sobre la construcción que es propiedad de un tercero, y porque el derecho de superficie es anterior a la constitución de las hipotecas.

RESOLUCIÓN No. - 1269 -2014-SUNARP-TR-L

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 170046 que continúa en la partida electrónica N° 41587784 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el predio de 1,120.40m² ubicado en la Av. La Marina 1725 - 1729 distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

En dicha partida se han realizado las siguientes inscripciones:

As. 4d) : Constitución del derecho de superficie a favor del superficiario Inversiones Larimar S.A., por un término igual al del arrendamiento registrado en el As. 3-d) (7 años) con un máximo de 10 años. La inscripción se efectuó en virtud de la escritura pública del 17/4/1996 y aclaratoria del 25/6/1996.

As. D 00002: Hipoteca constituida a favor del Banco de Crédito del Perú por la suma de US \$ 143,750 dólares para garantizar las deudas y obligaciones de Leonor Tomes Amaya. La inscripción se efectuó en mérito de la escritura pública del 5/7/2001 extendida ante notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán. (Título archivado N° 137480 del 25/7/2001).

As. D 00003: Hipoteca constituida a favor del Banco de Crédito del Perú por la suma de US \$ 143,750 dólares para garantizar las deudas y obligaciones de Esperanza Marina Tomes Amaya. La inscripción se efectuó en mérito de la escritura pública del 5/7/2001 extendida ante notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán. (Título archivado N° 137480 del 25/7/2001).

As. D 00005: Arrendamiento a favor de Inversiones Larimar S.A. por el plazo de 10 años computados a partir del 1/4/2014 venciendo el 31/3/2014.

As. D 00006: Ratificación y modificación del derecho de superficie registrado en el As. 4-d) de la ficha 170046 modificándose el inciso b) de la cláusula 19 del contrato de derecho de superficie, según la cual este derecho se mantendrá vigente hasta el 31/3/2014. (T.A N° 64426 del 29/3/2014).

As. E00002 Resolución del arrendamiento y su ampliación registrados en los asientos 3d y D00004.

As. D00008: Ratificación de la hipoteca inscrita en el As. D 00003 a favor del Banco de Crédito del Perú. (Título archivado N° 366230 del 9/11/2004).

As. D00009: Ratificación de la hipoteca inscrita en el As. D 00002 a favor del Banco de Crédito del Perú (Título archivado N° 366230 del 9/11/2004).

As. D00010: Ratificación de la hipoteca a favor del Banco de Crédito del Perú inscrita en el As. D00003. (Título archivado N° 603796 del 12/12/2005).

As. D00011: Ratificación de la hipoteca inscrita en el As. D0002 a favor del Banco de Crédito del Perú. (Título archivado N° 603796 del 12/12/2005).

As. D00014: Ampliación y modificación de la hipoteca inscrita en el As. D0002, D0009 y D00011 a favor del Banco de Crédito del Perú. La hipoteca ha sido ampliada hasta por la suma de US\$ 217,843.75 dólares americanos (Título archivado N° 333209 del 15/6/2007).



As. D00015: Ampliación y modificación de la hipoteca inscrita en el As. D0003, D0008 y D00010 a favor del Banco de Crédito del Perú. La hipoteca ha sido ampliada hasta la suma de US\$ 195,000 dólares americanos (Título archivado N° 333209 del 15/6//2007).

As. D00016 Cesión de Arrendamiento: Gaming And Services S.A. inscrita en la partida 02015609 del Registro de Sociedades de Lima, es el actual arrendatario del arrendamiento registrado en el asiento D00005 mérito de la fusión por absorción celebrada con Inversiones Larimar S.A.

As. D00017: Cesión de derecho de superficie a favor de Gaming And Services S.A. inscrita en la partida 02015609 del Registro de Sociedades de Lima, quien es el actual superficiario del derecho de superficie inscrito en el asiento 4-d) y modificado en el asiento D0006 de la partida en mérito de la fusión por absorción celebrada con Inversiones Larimar S.A.



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

¿A efectos de registrar la modificación de la constitución de un derecho de superficie registrado, resulta necesaria la intervención del acreedor hipotecario cuyo gravamen se registró con posterioridad al derecho de superficie materia de modificación?

VI. ANÁLISIS

1. La hipoteca es un derecho real por el cual se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. Esta garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

La hipoteca recae sobre inmuebles específicamente determinados y se extiende a todas las partes del bien hipotecado, a sus accesorios así como al importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación, salvo disposición distinta.

2. La doctrina¹ define al derecho de superficie como un derecho real enajenable y transmisible por sucesión, que confiere a su titular durante un plazo determinado que no puede exceder al máximo fijado por la Ley (se trata de un derecho temporal), la facultad de tener y mantener en terreno ajeno, sobre o bajo la superficie del suelo, una edificación en propiedad separada, obtenida mediante el ejercicio del derecho anexo de edificar (concesión ad aedificandum) o por medio de un acto adquisitivo de la edificación preexistente o por contrato accesorio al de arrendamiento de un terreno.

Los artículos 1030 y siguientes del Código Civil regulan el derecho de superficie en los siguientes términos: Puede constituirse derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener

¹ ARIAS - SCHEREIBER PEZET, Max y CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos: Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo V - Derechos Reales. Gaceta Jurídica Editores S.R.L., Lima, Abril 1998, Pág. 199 y 201.

RESOLUCIÓN No. - 1269 -2014-SUNARP-TR-L

temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. Este derecho no puede durar más de 99 años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto. Asimismo, señala la norma que el citado derecho puede constituirse por acto entre vivos o por testamento, y que es transmisible, salvo prohibición expresa.

Por otro lado, el Reglamento de inscripciones del Registro de Predios regula en su artículo 141 la inscripción del derecho de superficie:



"Artículo 141.- Inscripción del derecho de superficie

La inscripción del derecho de superficie dará lugar a la apertura de una partida especial, la que contendrá:

- 1. La mención expresa de que se trata de una partida especial generada como consecuencia de la constitución de un derecho de superficie, precisando la partida registral del predio sobre el que recae el mismo;*
- 2. La indicación de que el derecho de superficie se concede sobre o bajo la superficie del suelo o sobre ambos;*
- 3. El plazo de duración;*
- 4. Si se constituye a título gratuito u oneroso, señalándose en este último caso la contraprestación a cargo del superficiario;*
- 5. El nombre del titular del derecho de superficie; y,*
- 6. El traslado de las cargas y gravámenes registrados antes de la inscripción del derecho de superficie, cuando corresponda.*

Si el derecho de superficie se ha constituido sobre y bajo la superficie del suelo a favor de un mismo titular, éste puede solicitar la inscripción de la superficie en partidas especiales distintas, de lo contrario, se inscribirá en una sola partida especial."

3. Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la modificación del contrato de arrendamiento y del contrato del derecho de superficie, inscritos en la ficha N°170046 que continúa en la partida electrónica N° 41587784 del Registro de Predios de Lima.

La Registradora ha denegado la inscripción solicitando la intervención del acreedor hipotecario correspondiente a las hipotecas, ratificaciones, modificaciones y ampliaciones registradas en los asientos D0002, D0003, D0008, D0009, D00010, D00011, D00014 y D00015 de la partida registral submateria, señalando asimismo que en la partida especial que se abrirá se trasladarán las hipotecas precitadas.

Corresponde por tanto analizar si a efectos de registrar la modificación de un derecho de superficie previamente inscrito, resulta necesaria la intervención del acreedor hipotecario correspondiente a las hipotecas registradas con posterioridad al derecho de superficie registrado materia de modificación; y si corresponde o no efectuar el traslado indicado,

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

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

Asimismo, la calificación se realiza en el marco de los principios registrales, que constituyen los rasgos fundamentales que sustentan el derecho registral, delimitando de ese modo los alcances de la calificación registral.

5. Los principios registrales pueden estar referidos a los requisitos para proceder a la inscripción o a los efectos que se derivan de la incorporación de un acto o derecho al Registro. Entre los segundos tenemos al principio de publicidad y el de prioridad.

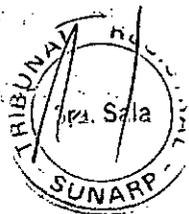
Por el principio de publicidad (jurídica o material) se presume sin admitir prueba en contrario que toda persona conoce el contenido de las inscripciones, recogido en el artículo 2012 del Código Civil y en el artículo I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Conforme a la exposición de motivos del artículo 2012 del Código Civil, la presunción cerrada de conocimiento del contenido registral, encierra solo un aspecto parcial de la publicidad al sostener una ficción legal, pues su aplicación aislada sin otorgar la posibilidad efectiva de acceso al Registro implicaría un grave problema referido al hecho de que las personas no puedan materialmente conocer aquello que la ley presume de su conocimiento.

Al respecto, el artículo II del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos recoge la denominada publicidad formal, por la cual se garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y en general obtenga información del archivo registral.

La publicidad material o jurídica sirve de sustento al principio de fe pública registral, consagrado en el artículo 2014 del Código Civil, por el cual:

"El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultades para otorgarlo mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule,



A small handwritten signature or set of initials, possibly "SA", written in black ink.

A large, stylized handwritten signature in black ink, extending vertically down the left side of the page.

RESOLUCIÓN No. - 1269 -2014-SUNARP-TR-L

rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos.

La buena fe del terceros se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro”.

De esta forma se ampara a quienes contratan en virtud de la publicidad de las inscripciones contenidas en el Registro.

El artículo 2016 del Código Civil regula el Principio de Prioridad, por el cual la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro; es decir, los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título que da mérito a la inscripción, determinando de esta manera el rango de los derechos inscritos.

En atención a ello, el artículo 2022 del Código Civil regula la oponibilidad de los derechos reales señalando:

“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. (...).”

El Legislador ha establecido de esta forma que es la inscripción en el Registro lo que determina la preferencia de los derechos, ello en virtud de la seguridad jurídica que el Registro brinda al dotar de exactitud y oponibilidad a las inscripciones; de allí la relevancia de la inscripción de actos y contratos que constituyen, declaran, transmiten, extinguen, modifican o limitan los derechos reales sobre inmuebles.

6. En el presente caso tenemos que, en el asiento 4d) de la ficha 170046 se inscribió la constitución del derecho de superficie a favor del superficiario Inversiones Larimar S.A., por un término igual al del arrendamiento registrado en el As. 3-d), esto es, 7 años con un máximo de 10 años.

Revisado el título archivado que dio mérito a la citada inscripción (título N° 109278 del 10/7/96), se advierte que la inscripción se efectuó en mérito de la escritura pública del 17/4/1996 y su aclaratoria del 25/6/1996.

Con posterioridad y en virtud del título archivado N° 137480 del 25/7/2001 se inscribieron los asientos D00002 y D00003, que contienen las hipotecas constituidas a favor del Banco de Crédito del Perú por la suma de US \$ 143,750 dólares para garantizar las deudas y obligaciones de Leonor Tomes Amaya y Esperanza Tomes Amaya, respectivamente.

Asimismo, en el asiento D0006 se registró la ratificación y modificación del derecho de superficie registrado en el As. 4-d) de la ficha 170046 modificándose el inciso b) de la cláusula 19 del contrato de derecho de superficie, según la cual este derecho se mantendrá vigente hasta el 31/3/2014.

Cabe señalar además que en los asientos D0008, D0009, D00010, D00011, D00014 y D00015 se han inscrito las ratificaciones, así como la ampliación de las hipotecas registradas en los asientos D0002 y D0003.



7. Así, en aplicación del principio de prioridad, cada derecho registrado se sujetará a los efectos del referido principio, esto es que la prioridad en el tiempo de la inscripción determinará la preferencia de los derechos que otorgue el Registro. De ello podemos concluir que el acreedor hipotecario de las hipotecas registradas en los asientos D0002 y D0003, ratificadas y ampliadas en los asientos D0008, D0009, D00010, D00011, D00014 y D00015 de la partida registral submateria, se sujetará a lo que el Registro publicitaba a la fecha de su inscripción.



En tal sentido, atendiendo a que el derecho de superficie materia de modificación se constituyó con anterioridad a las hipotecas a que se refieren los asientos D0002, D0003, D0008, D0009, D00010, D00011, D00014 y D00015, al momento de registrarse las citadas hipotecas y sus modificaciones, éstas quedaron sujetas a los términos del derecho de superficie inscrito.

Dentro de dicha información se encuentra el plazo de vigencia del derecho de superficie, el mismo que regiría como máximo hasta el 31/3/2014, de ello podemos concluir que la modificación de este plazo extendiéndolo hasta el 1/4/2019 si la arrendataria ejercitara la opción de celebrar un contrato de arrendamiento por el plazo de 5 años, (tal como se pacta en la modificatoria del derecho de superficie materia de rogatoria) no afectaría el derecho de aquellos que contrataron en virtud de que la vigencia de la superficie concluiría el 31/3/2014, ya que la citada modificación no le sería oponible.

En ese orden de ideas, debemos concluir que no es necesaria la intervención del acreedor hipotecario en la modificación del derecho de superficie ya que a éste (acreedor) sólo le será oponible aquello que se encontraba registrado con anterioridad a la inscripción de su derecho.

Corresponde en consecuencia revocar el tercer extremo de la observación.

8. Respecto del segundo extremo de la observación, previamente debe señalarse que la Registradora denegó primigeniamente la inscripción indicando que al constituirse el derecho de superficie inscrito en el asiento 4 d), ratificado y modificado en el asiento D 00006, no se abrió la partida especial como se ha previsto en el artículo 141 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por lo que observó para que el presentante amplíe su rogatoria solicitando la apertura de la partida especial. Adicionalmente, requirió la intervención del Banco de Crédito del Perú acreedora de la hipoteca, inscrita en la partida para efectos de determinar si la hipoteca se trasladará a la partida registral. Como se advierte, para la Registradora ambas observaciones están ligadas.

El recurrente mediante escrito del 3 de marzo del presente año solicitó ampliar su rogatoria para que se proceda a abrir la partida especial para inscribir el derecho de superficie.

El artículo 141 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), establece que la inscripción del derecho de superficie dará lugar a la apertura de una partida especial, añadiendo que en la partida registral sobre la que recae el derecho de superficie se extenderá una anotación de correlación en la que se indicará que se ha abierto una partida especial por la constitución del derecho de superficie. Señala en su numeral 6 como uno de los requisitos que contendrá la partida especial "el traslado de las cargas

y gravámenes registrados antes de la inscripción del derecho de superficie, cuando corresponda”.

Esta forma de inscribir la superficie se condice con la naturaleza del derecho de superficie, pues éste tiene la fuerza de separar el suelo de la construcción y por lo tanto, ambos derechos corren separados, por lo que el principio de especialidad debe responder a esta exigencia, publicitando sus propios actos derivados en partidas independientes. Forma que fue introducida recién en el artículo 137 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP/SN, publicado el 21/11/2003 y vigente desde el 19/1/2004.



9. Como se advierte, cuando se inscribió la modificación del derecho de superficie en el asiento D0006 mediante el título N° 64426 del 29/3/2004, el Registrador no abrió la partida especial para hacer constar en la misma el derecho de superficie.

Por ello, en el caso venido en grado, ha ocurrido una anomalía al no haberse abierto una partida para el derecho de superficie en su oportunidad, esto ha ocasionado que se hayan inscrito ampliaciones y modificaciones de la hipoteca con posterioridad a la modificación del derecho de superficie que aparece en el asiento D 00006; lo que no permite tener la certeza de lo que debe ser trasladado a la partida a independizar.

En consecuencia, esta instancia considera que habiéndose vulnerado el principio de especialidad en la presente partida registral, contrariamente a lo que sugiere la Registradora, corresponde inscribir la modificación del derecho de superficie en la partida registral N° 41587784.

Por tanto, corresponde dejar sin efecto el segundo extremo de la observación.

10. Con relación a la falta de firma en el escrito del reingreso del título, cabe indicar que esta omisión no constituye un requisito que impida la inscripción del título, en tanto lo que da mérito a ésta es el parte notarial el cual se encuentra debidamente suscrito por el notario y los intervinientes.

Consecuentemente se revoca el primer extremo de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el primer y tercer extremos de la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento de la presente resolución, y, **DEJAR SIN EFECTO** el segundo extremo de la observación, señalando que el título se encuentra expedito para su inscripción en la partida registral N° 41587784 del Registro de Predios de Lima, siempre que se encuentren cancelados los derechos registrales, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis.

Regístrese y comuníquese



Samuel

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS

Presidente de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

Elena Rosa Vasquez Torres

ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

Gloria Amparo Salvatierra Valdivia

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones 2014/46164-2014.doc
L.BH