



PERÚ

Ministerio de Justicia

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 178- 2009 - SUNARP-TR-L

Lima, 06 FEB. 2009

APELANTE : DIANA AURIS RODRÍGUEZ.
TÍTULO : N° 11564 del 15.9.2008.
RECURSO : HTD N° 075542 del 11.11.2008.
REGISTRO : Registro de Predios de La Merced.
ACTO (s) : ARRENDAMIENTO.

SUMILLA

DERECHOS REGISTRALES

Los derechos de inscripción que no puedan determinarse, al no obrar en el contrato la base imponible, por ser su valor de naturaleza determinable, generarán el cobro de derecho de inscripción correspondientes a un acto invalorado, a menos que en el Registro se alcance a determinar fehacientemente a cuanto asciende dicho monto "

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción del contrato de arrendamiento y opción de compra otorgado por Víctor Arrese Zavala y su cónyuge Graciela Puente Gómez, a favor de Martín Alián Retamoso Inuma y Bertha Arrese Puente, respecto del predio rústico identificado como parcela 30781 ubicado en Villa Rica, provincia de Oxapampa, inscrito en la ficha registral 13866-PR continuada en la partida electrónica N° 11035355 del Registro de Predios de la Merced.

A tal efecto se adjunta el parte notarial de la escritura pública del contrato de arrendamiento y opción de compra otorgado ante la notaria Diana Auris Rodríguez, en la ciudad de la Merced el 12.9.2008.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de la Merced, Julio César Delgado Mallasca, efectuó la siguiente liquidación de derechos:

Acto	Derechos de Calificación S/.	Derechos de Inscripción S/.	Importe S/.
Rural - Arrendamiento	28.00	532.50	560.50
Rural - Contrato de Opción	28.00	6.00	34.00
Total			594.50
A cuenta (Recibo N° 00012491 del 15.9.2008)			-37.00
Total a pagar			557.50

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sostiene en su escrito, que no está de acuerdo con el monto a pagar como mayor derecho para la inscripción del acto de arrendamiento, por cuanto la renta pactada de común acuerdo entre las partes, por el inmueble, tiene la condición de pago futuro debido a la naturaleza del uso del bien, inversión y aprovechamiento.

Así, ésta se pagará en los años octavo, noveno y décimo de la fecha del contrato, y será el 10 % de las utilidades netas que se obtengan por las plantaciones que se aprovechen y comercialicen sobre las especies Teka y Bolaina, las cuales serán de 300 árboles por hectárea.

Por lo tanto, señala que al no haberse fijado un monto real en dinero, al ser el pago un porcentaje de las utilidades las cuáles por el momento no se pueden determinar, estamos ante un acto jurídico invalorado ya que no se ha precisado el monto específico de la renta, no pudiendo el Registrador haber liquidado sobre la presunción de altas utilidades como en efecto lo ha hecho, aplicando la base imponible más alta.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



El predio rústico sobre el cual refiere la rogatoria, es el identificado como parcela 30781, ubicado en Villa Rica, provincia de Oxapampa, inscrito en la ficha registral 13866-PR que continúa en la PE N° 11035355 del Registro de Predios de la Merced.

Dicho predio cuenta con un área de 35.00 hás. y 5,000.00 m², siendo su titular de dominio Víctor Arrese Zavala.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal suplente Carlos Alfredo Gómez Anaya.

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

- ¿Cuál es la base imponible para determinar los derechos registrales en un arrendamiento con renta determinable a futuro?

VI. ANÁLISIS

1. Según el literal a) del artículo 142 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, procede interponer recurso de apelación contra "las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores".

A su vez, el artículo 165 del referido Reglamento define a los derechos registrales como las tasas¹ que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el Registro.

¹ Según la clasificación doctrinaria de los tributos, recogida en la norma II del Título Preliminar del Código Tributario, los tributos se clasifican en impuestos, contribuciones y tasas.

En ese sentido, las tasas son los tributos cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva por el Estado de un servicio público individualizado en el contribuyente; en tal sentido, son tributos cuyo cobro se encuentra vinculado a una actividad estatal ejercida en favor del particular, encontrándose dentro de las mismas los derechos, entendidos como las tasas que se pagan por la prestación de un servicio administrativo público o el uso o aprovechamiento de bienes públicos.

RESOLUCIÓN No. - 178 - 2009 - SUNARP-TR-L

Asimismo, el literal a) del artículo 165 del mismo cuerpo reglamentario precisa que los *derechos registrales* comprenden - entre otros enumerados en los demás literales -, los siguientes conceptos: "servicio de inscripción, que incluyen los *derechos de calificación* y los *derechos de inscripción* propiamente dicha", precisando en su último párrafo que, los derechos registrales se abonan de acuerdo con el arancel aprobado por la autoridad competente.

2. Mediante Decreto Supremo N° 037-94-JUS se aprobó el Arancel de Derechos Registrales de la ex Dirección Nacional de los Registros Públicos y Civiles, en porcentajes de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT), adecuado a los montos vigentes de tal factor y según Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 013-2002-SUNARP/SN, aplicable a partir del 14 de enero de 2002, cuya vigencia fue prorrogada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 037-2003-SUNARP/SN.



Posteriormente mediante D.S. N° 017-2003 se aprobaron las tasas aplicables al Registro de la Propiedad Inmueble, al Registro Predial Urbano y a la Sección Especial de Predios Rurales, así como al Registro de Predios conforme al artículo 3° de la Ley N° 27755², hecho que motivó la modificación de la Resolución N° 013-2002-SUNARP/SN, en el aspecto referente a las tasas aplicables al Registro de Propiedad Inmueble.

Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 330-2005-SUNARP/SN del 30 de diciembre de 2005 se aprobó la actualización del monto de los derechos registrales, siendo dichas tasas posteriormente renovadas año a año.

Así, mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 350-2007-SUNARP/SN del 27.12.2007 se aprobaron la actualización del monto de los derechos registrales vigente para todo el año 2008, por lo que es aplicable al caso.

3. El primer párrafo del artículo 166 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establece que, el *derecho de calificación* comprende la presentación, la calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción. Asimismo, el segundo párrafo dispone que el derecho de inscripción comprende la incorporación del acto o derecho al Registro.

En tal sentido y como regla general, corresponde abonar los derechos a la sola presentación del título, la que generará derechos independientes de calificación en cada título, con lo que el pago de estos derechos deberá realizarse en virtud de cada uno de los actos o derechos a inscribir.

Por esta razón, el primer párrafo del artículo 167 del mismo cuerpo reglamentario dispone, como requisito para la admisión de la solicitud de inscripción, el pago de los derechos de calificación o el monto mínimo establecido en su caso, respectivamente, salvo que se acredite la

² Artículo 3.- Proceso de integración

La integración del Registro Predial Urbano al Registro de Predios de las Oficinas Registrales de la SUNARP, se efectuarán en dos etapas. En la primera, el Registro Predial Urbano se incorporará a la SUNARP desde la vigencia de la presente Ley, como órgano desconcentrado de competencia nacional, con autonomía registral, económica y administrativa, en calidad de Unidad Ejecutora del Pliego SUNARP. En la segunda etapa, el Registro Predial Urbano, conjuntamente con los demás registros a que se hace referencia en el Artículo 2, se integra al Registro de Predios de cada Oficina Registral de la SUNARP, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

exoneración o Inafectación correspondiente, pues sólo en dichos casos no se exigirá el pago.

4. En el presente, los actos cuya inscripción se solicita se refieren al arrendamiento y opción de compra del predio rústico identificado como parcela 30774 ubicado en Villa Rica, provincia de Oxapampa, departamento de Pasco, inscrito en la ficha registral 13866-PR del Registro de Predios de La Merced, en mérito a la escritura pública de compraventa del 12.9.2008 otorgada ante la Notaria de La Merced, Diana Auris Rodríguez.

Siendo que el Registrador Público mediante esquela de liquidación del 10.12.2008 ordenó se pague como concepto de derecho registral por los actos de arrendamiento y cesión de derechos el monto de mayor derecho ascendente a S/ 557.50 nuevos soles, tal como ya fue expuesto en el punto II de la presente resolución.

5. Al respecto, la recurrente señala estar de acuerdo con la liquidación excepto por el monto señalado en cuanto a los derechos de inscripción del acto de arrendamiento, en donde el Registrador ha tomado como base imponible el monto máximo señalado en las tasas registrales, a pesar que la renta es de naturaleza determinable y no obra expresamente estipulado monto alguno en el contrato.

Por lo tanto será materia de análisis determinar a cuanto asciende la liquidación del acto de arrendamiento.

6. La tasa aplicable al arrendamiento, -de conformidad con la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 350-2007-SUNARP/SN del 27 de diciembre de 2007- para los *derechos de calificación* es de 0.81% de la UIT³, tasa fija que equivale a S/. 28, y para los derechos de inscripción de acuerdo al artículo 166 del R.G.R.P⁴, la tasa aplicable será una tasa variable que será determinada dependiendo del monto señalado en la escritura pública para el acto que se pretende inscribir, el cual deberá estar expresado en nuevos soles, o sino, convertido en dicha moneda al valor de cambio de la fecha de presentación del título, y se multiplicará dicho valor por 0.75 para los casos en que el monto del acto sea de hasta S/35,000 nuevos soles o por 1.5 para los casos en que el monto del acto sea mayor a dicha suma.

En ambos casos el monto calculado tendrá que ser dividido entre mil.

7. Ahora bien, visto el parte notarial presentado que contiene la transcripción de la escritura pública de arrendamiento y opción de compra se verifica que la renta a pagar por el arrendamiento es de naturaleza determinable.

En efecto, la cláusula cuarta de la escritura acotada señala:

"RENDA, FORMA Y OPORTUNIDAD DE PAGO

CUARTA.- La renta pactada de común acuerdo entre las partes por el inmueble tiene la condición de pago futuro debido a la naturaleza del uso del bien, inversión y aprovechamiento.

La renta se pagará en el año octavo de este contrato, es decir se fija como

³ De acuerdo al D.S. N° 176-2005-EF el valor de la UIT para el año 2008 es S/. 3,500 nuevos soles.

⁴ El artículo 166 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establece que el derecho de inscripción comprende la incorporación del acto o derecho al Registro.



h

RESOLUCIÓN No. - 178 - 2009 - SUNARP-TR-L

fecha de inició el 12 de setiembre del 2009 y el pago de la renta se producirá en forma anual a partir del 12 de setiembre del 2016, los siguientes pagos serán el 12 de setiembre del 2017 y 12 de setiembre del 2018.

El valor de la renta estará representada en el 10% (diez por ciento) de las utilidades netas que se obtengan por las plantaciones que se aprovechen y comercialicen sobre las especies de Teka y Bolaina, los cuales serán de 300 (trescientos) árboles por hectárea y se pagarán en el octavo, noveno y décimo año.

(...)"

Como podemos apreciar, dada la naturaleza del contrato de arrendamiento en que se ha establecido una renta determinable a futuro, no se puede establecer a priori una base imponible sobre la cual calcular el monto de los derechos de inscripción del acto, motivo por el cual el acto debe ser considerado invalorado, que de otro modo se estaría empleando una base imponible que no es la estipulada en el contrato.

Por lo tanto, al no haberse fijado para el acto de arrendamiento una renta determinada sino determinable, lo cual no hace posible calcular el derecho de inscripción al no contar con base imponible, se le debe considerar como un acto invalorado, ascendiendo el monto a pagar por ese derecho registral a 0.16 % de la UIT o S/ 6.00 nuevos soles, que es lo que la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 350-2007-SUNARP/SN del 27.12.2007 asigna para los actos invalorados.

8. Por lo tanto, la totalidad de derechos a pagar por la inscripción del arrendamiento y el contrato de opción se calcula del siguiente modo (S/.):

Acto	Derechos de Calificación S/.	Derechos de Inscripción S/.	Importe S/.
Rural - Arrendamiento	28.00	6.00	34.00
Rural - Contrato de Opción	28.00	6.00	34.00
Total			68.00
A cuenta (Recibo N° 00012491 del 15.9.2008)			-37.00
Total a pagar			31.00

Corresponde revocar entonces, la liquidación formulada por el Registrador Público y señalar que el mayor derecho a pagar asciende a la suma de S/. 31.00 nuevos soles.

Intervienen los Vocales Suplentes Gilmer Marrufo Aguilar, autorizado mediante Resolución N° 002-2009 SUNARP/TR//P del 13/1/2009 y Carlos Alfredo Gómez Anaya, autorizado mediante N° 007-2009-SUNARP/TR/P del 19/01/2009.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la liquidación efectuada por el Registrador Público del Registro de Predios de La Merced por los fundamentos señalados en la presente

Resolución y **SEÑALAR** que la liquidación de los derechos registrales es la indicada en el último punto del análisis de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.



Mirtha Rivera Bedregal
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidente de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

Gilmer Marrufo Aguilar
GILMER MARRUFO AGUILAR
Vocal(s) del Tribunal Registral

Carlos Alfredo Gómez Anaya
CARLOS ALFREDO GÓMEZ ANAYA
Vocal(s) del Tribunal Registral