



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 600 -2022-SUNARP-TR Lima, 18 de febrero de 2022

APELANTE : **CARLOS ENRIQUE PEÑA LOVERA.**
TÍTULO : N° 2851698 del 14/10/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 271 del 12/1/2022.
REGISTRO : Predios de Ica.
ACTO : Adjudicación.
SUMILLA :

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

El principio de tracto sucesivo obliga al registrador a verificar si quien efectúa el acto de disposición o de quien deriva el derecho aparece como titular registral del derecho, correspondiendo rechazar todo acto dispositivo que no provenga del titular inscrito.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación otorgada por la Municipalidad Distrital de Tate a favor de Melquiades Huayta Sayritúpac, respecto del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 11104783 del Registro de Predios de Ica.

Para dicho efecto, se presenta el parte notarial de la escritura pública del 19/5/2016 otorgada ante notario de Ica Gino Emilio Ernesto Barnuevo Cuéllar.

Con el recurso de apelación se adjunta copia del Acuerdo de Concejo N° 005-2016/MDT del 16/5/2016 de la Municipalidad Distrital de Tate, certificada el 30/12/2021 por notario de Ica Gino E. Barnuevo Cuéllar.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Ica Adelina Muñoz Gonzales formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

ESQUELA DE OBSERVACIÓN

[...]

ANTECEDENTES: Se solicita inscribir la adjudicación (transferencia) del predio inscrito en la partida N° 11104783. Se ha presentado partes notariales de la escritura pública N° 1573 otorgada el 19/05/2016.

IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS Y SUGERENCIAS:

RESOLUCIÓN No. 600 - 2022-SUNARP-TR

1.- Revisada la partida N° 11104783 (asiento C0002) se advierte como titular registral al ESTADO, y no a la Municipalidad Distrital de Tate -que ha transferido el predio a favor de Melquiades Huayta Sayritúpac- por lo que deberá inscribir como acto previo el dominio a favor de la citada municipalidad.

2.- Una vez subsanado el punto precedente deberá adjuntar copia certificada del acta de acuerdo de concejo (realizado el 16/05/2016) en la que se verifique el acuerdo de transferencia del predio de propiedad municipal.

CITA LEGAL:

Art. 2013, 2015, 2017 del Código Civil.

Art. 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Art. 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos
[...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- En cuanto a la titularidad del predio materia de adjudicación, la registradora señala que no es clara su titularidad del predio, a pesar de estar legitimado de conformidad con el artículo 2013 del Código Civil vigente, donde la Municipalidad Distrital de Tate aparece como propietaria del predio *submateria*, como consecuencia de la independización realizada el 3/2/2016 y tiene como antecedente registral al inmueble inscrito en la partida N° 11083320 del Registro de Predios de Ica, el cual fue saneado o formalizado con fines de vivienda por la mencionada municipalidad de conformidad con el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, para ser destinado para vivienda a los moradores de dicho predio, es decir, dicha titularidad debe entenderse como una titularidad operativa o de saneamiento o formalización.

- Este proceso de saneamiento legal se realizó mediante el cumplimiento del acuerdo de concejo N° 005-2016-MDT del 16/5/2016, mediante el despacho notarial que son anexos a la escritura pública 1573 del 19/5/2016, mediante los cuales se otorga en forma directa a título gratuito la adjudicación a favor del adjudicatario dentro de los cuales está el beneficiario Melquiades Huayta Sayritúpac.

- En cuanto al numeral 1, se señala que de conformidad con el literal i) del numeral 1 del artículo 14 de la Ley N° 29151, según el cual la SBN emite opinión técnica en los actos de disposición de predios de propiedad del Estado con excepción de los bienes de propiedad municipal y de aquellos que sean materia de procesos de formalización, por lo que no se puede cuestionar una inscripción legitimada.

- Debe tenerse presente respecto a la autonomía y el carácter de gobierno que le atribuyera la municipalidad, ya que el artículo 194 de la Constitución Política del Perú le otorga a las municipalidades provinciales y distritales la calidad de órganos de gobierno.

RESOLUCIÓN No. 600 - 2022-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11104783 del Registro de Predios de Ica

En esta partida obra inscrito el inmueble denominado lote urbano Huacachina Seca, sub lote 2 en el sector Huacachina Seca en el distrito de Tate de la provincia y departamento de Ica.

En el asiento C00001 consta que la independización del inmueble se efectuó a favor del Estado Peruano representado por la Municipalidad Distrital de Tate, en virtud de la documentación que obra en el título archivado N° 3138 del 3/2/2016.

En el asiento C00002 se registró la aclaración del asiento C00001, en el sentido que el dominio del inmueble es a favor del Estado y no como se había consignado (Estado Peruano representado por la Municipalidad Distrital de Tate), al amparo del literal b) del numeral 1 de la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, según consta de la Resolución N° 807-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 19/11/2018 expedida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si en el presente caso se cumple con el principio de tracto sucesivo.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹, concordado con el artículo 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos² (RGRP), los Registradores y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

¹ **Artículo 2011.-** Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos [...].

² Aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN publicada el 19/5/2012 en el diario oficial "El Peruano".

RESOLUCIÓN No. 600 - 2022-SUNARP-TR

En este mismo sentido, el segundo y tercer párrafo del artículo V del Título Preliminar del RGRP establece que la calificación comprende la verificación de lo siguiente: (i) Del cumplimiento de las formalidades propias del título; (ii) de la capacidad de los otorgantes; (iii) de la validez del acto contenido en el título que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; (iv) de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales; y, (v) de la condición de inscribible del acto o derecho.

Asimismo, de acuerdo con la mencionada disposición normativa, la calificación de los aspectos señalados se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, de manera complementaria, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. De esta manera, el artículo 32 del RGRP³ regula los alcances de la calificación registral señalando que las instancias registrales, entre otros aspectos, deberán:

Artículo 32.- Alcances de la calificación

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. [...].

Esto significa que cuando se presenta un título para su inscripción, el registrador debe verificar que este se adecúe a la información contenida en la partida registral en la que se extenderá la inscripción y complementariamente que se adecúe a los antecedentes registrales de esta misma partida. Así, por ejemplo, se deberá verificar si quien otorga la escritura pública de compraventa es efectivamente el titular registral.

3. El artículo 2015 del Código Civil establece lo siguiente: “Ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”.

La aplicación del principio de tracto sucesivo en los sistemas registrales basados en el folio real es universalmente aceptada. Así, el RGRP en el artículo VI del Título Preliminar señala: “ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”.

4. Roca Sastre señala que el principio de tracto sucesivo o de continuidad registral consiste “en procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio o derechos reales sobre la misma, figuren con plena

³ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP/SA, publicada el 26 marzo 2021 en el diario oficial “El Peruano”.

RESOLUCIÓN No. 600 - 2022-SUNARP-TR

continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana”⁴.

Para Diez- Picazo, el tracto sucesivo consiste en que “los actos de transmisión y adquisición de derechos inscritos formen en el Registro una cadena perfecta en el orden legal, sin solución de continuidad, de forma que el Registro refleje el historial completo de la finca inmatriculada”⁵.

En ese sentido, ambos autores coinciden en que el principio de tracto sucesivo tiene carácter formal, toda vez que afecta exclusivamente al funcionamiento del Registro, ya que pertenece al proceso, forma o procedimiento de inscripción y se dirige al registrador.

Tal carácter formal del principio de tracto sucesivo obliga al registrador a verificar si quien efectúa el acto de disposición o de quien deriva el derecho aparece como titular registral del derecho, correspondiendo rechazar todo acto dispositivo que no provenga del titular inscrito. Esta cadena de transmisiones se exige con independencia de la realidad jurídica extrarregistral.

5. Resulta entonces que, de acuerdo con la doctrina, el principio de tracto sucesivo es aplicable -en estricto- en el Registro de Propiedad, regido por el sistema de folio real, para procurar un historial jurídico de continuidad ininterrumpida de sucesivas adquisiciones cronológicamente unidas.

Ahora bien, siendo que el presente título se refiere a una transmisión de propiedad por adjudicación, es de aplicación el principio de tracto sucesivo.

6. Tal como ya se ha expresado precedentemente, el carácter formal del principio de tracto sucesivo obliga al registrador a verificar si quien efectúa el acto de disposición aparece como titular registral del derecho, correspondiendo rechazar todo acto dispositivo que no derive del titular inscrito.

Téngase en cuenta que el principio de tracto sucesivo está referido a que quien otorga el derecho sea titular registral, no siendo parte del análisis si además del titular registral, intervienen en el acto traslativo otras personas, que no sean titular registral. Así, por ejemplo, podrían intervenir terceros, dando su conformidad al acto, sin tener la calidad de titulares del derecho y sin ser beneficiarios del mismo. Debe tenerse presente que dicha intervención no podría perjudicar la voluntad del titular del derecho, quien ejerce su voluntad de transferirlo, voluntad que no se ve

⁴ Ramón M. Roca Sastre. Derecho Hipotecario, Barcelona. Bosch Casa Editorial S.A., 1995, pág. 87.

⁵ Luis Diez-Picazo. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III. Madrid. Editorial Civitas, 1995, págs. 399-400.

RESOLUCIÓN No. 600 - 2022-SUNARP-TR

menoscabada por la intervención de terceros que solo actúan de modo pasivo.

7. En el presente caso, se solicita la inscripción de la adjudicación otorgada por la Municipalidad Distrital de Tate a favor de Melquiades Huayta Sayritúpac respecto del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 11104783 del Registro de Predios de Ica.

La registradora (e) formula observación señalando que en la partida electrónica N° 11104783 del Registro de Predios de Ica se advierte como titular registral al Estado y no a la Municipalidad Distrital de Tate, por lo que debe inscribirse como acto previo el dominio a favor de la mencionada municipalidad (numeral 1) y que una vez subsanado ello, debe adjuntarse copia certificada del acta de acuerdo de concejo en la que se verifique el acuerdo de transferencia del predio de propiedad municipal (numeral 2).

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

8. De acuerdo con el detalle de los antecedentes registrales reseñados en el rubro IV de esta resolución, el inmueble se independizó a favor del Estado Peruano representado por la Municipalidad Distrital de Tate (asiento C00001), siendo posteriormente aclarado su dominio a favor del Estado (asiento C00002).

Esta aclaración de dominio se sustenta en la documentación que obra en el título archivado N° 336543 del 8/2/2019, el cual está conformado principalmente por la Resolución N° 807-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 19/11/2018 expedida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).

En la mencionada resolución de la SBN se señala lo siguiente:

[...]

Que, por otra parte, tal como se advirtió de los acuerdos de concejo antes mencionados, la inmatriculación de los predios en cuestión tuvo como propósito regularizar la posesión informal existente en los mismos, lo que se ratificó con lo manifestado por el actual alcalde distrital, conforme se señaló en el numeral 18 del Informe N° 1466-2017/SBN-DGPE-SDS del 15 de agosto de 2017, circunstancia que evidenciaría que dicha inmatriculación se realizó sin que la referida comuna cuente con facultades para ello, toda vez que la competencia para efectuar acciones de formalización de ocupaciones informales compete de manera exclusiva a la Municipalidad Provincial y no Distrital, de conformidad con el numeral 1.4.3 del artículo 79° de la LOM como el numeral 4.1 del artículo 4° de la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal;

RESOLUCIÓN No. 600 - 2022-SUNARP-TR

Que, por lo expuesto y de la información proporcionada por la Subdirección de Supervisión, se concluye que la Municipalidad Distrital de Tate habría inmatriculado los mencionados predios sin contar con facultades para tal efecto, infringiendo lo dispuesto por el artículo 56° y el numeral 1.4.3 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, así como el numeral 4.1 del artículo 4° de la Ley N° 28687;

Que, el literal b) del numeral 1 de la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 017-2009-VIVIENDA, dispone que si como parte del proceso de supervisión la SBN, detectara la inscripción de primera de dominio a favor de Gobiernos Regionales o Locales sin contar con facultades para ello, emitirá una Resolución aclarando la inscripción de dominio a favor de éste, la misma que tendrá mérito inscribible ante Registros Públicos;

[...]

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Disponer la aclaración de inscripción de dominio a favor del Estado de los predios denominados Camino Grande, Predio A – Sector Calderones y Huacachina Seca de 19 960,54 m², 5 514,54 m² y 793,53 m² ubicados en el distrito de Tate de la provincia y departamento de Ica, inscritos a favor del Estado representado por la Municipalidad Distrital de Tate en las partidas Nros. 11083563, 11083221 y 11083320 del Registro de Predios de Ica, respectivamente, y las independizaciones de este último signados como Sub Lotes 1 al 19, inscritos en las partidas Nros. 11104782, 11104783, 11104784, 11104785, 11104786, 11104787, 11104788, 11104789, 11104790, 11104791, 11104792, 11104793, 11104794, 11104795, 11104796, 11104797, 11104798, 11104799 y 11104800 del mismo registro.
[...].

Como puede verse, la SBN dispuso la aclaración de la inscripción del dominio del predio *submateria*, debido a que la Municipalidad Distrital de Tate efectuó su inmatriculación sin contar con facultades para ello, pues las acciones de saneamiento (como la inmatriculación) para fines de formalización de ocupaciones informales competen de manera exclusiva a las Municipalidades Provinciales y no Distritales.

9. Esta aclaración de la inscripción de dominio se amparó en el literal b) del numeral 1 de la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (vigente al momento en que se emitió dicha resolución), cuyo tenor es como sigue:

Octava.- Saneamiento de bienes estatales

El saneamiento de los bienes estatales se realizará de acuerdo a lo siguiente:

1. En caso que la SBN, al efectuar su función de supervisión, detectara:

[...]

b) La inscripción en primera de dominio a favor de Gobiernos Regionales o Locales sin contar con facultades para ello, emitirá una Resolución aclarando la titularidad de dominio a favor del Estado, la misma que tendrá mérito inscribible ante Registros Públicos, quedando a salvo el derecho de los adquirentes de buena fe.

RESOLUCIÓN No. 600 - 2022-SUNARP-TR

[...].

De acuerdo con dicha disposición normativa, la SBN puede emitir una resolución administrativa aclarando el dominio a favor del Estado de aquellos predios que hubieran sido inmatriculados por gobiernos regionales o locales sin contar con facultades para ello, siendo la razón de ser de este acto el corregir esta inscripción generada como consecuencia del actuar indebido de dichos niveles de gobierno.

10. En tal sentido, la titularidad registral del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 11104783 del Registro de Predios de Ica corresponde exclusivamente al Estado, mas no a la Municipalidad Distrital de Tate, constando incluso en dicha partida que el dominio anteriormente extendido a favor de la mencionada municipalidad se efectuó infringiendo las normas pertinentes, lo que determinó que la municipalidad no era propietaria del bien sino el Estado.

De este modo, el único legitimado para efectuar actos de disposición sobre el inmueble *submateria* es su titular registral, que en este caso es el Estado; por lo que para inscribir el acto traslativo materia de la presente rogatoria es necesario que previamente el dominio obre inscrito a favor del transferente, es decir, de la Municipalidad Distrital de Tate, tal como lo señala la primera instancia.

Cabe señalar que el caso tratado en la Resolución N° 2367-2021-SUNARP-TR del 5/11/2021, mencionada por el apelante, es distinto al presente, pues en dicha resolución puede verse que el dominio del bien figuraba inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad Distrital de La Tinguiña, y no obraba en la partida otra inscripción que modifique tal titularidad. Por lo tanto, se desestiman los argumentos del administrado.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 1 de la observación** formulada.

11. En cuanto al numeral 2 de la observación, la registradora (e) solicita al interesado que presente copia certificada del acta de acuerdo de concejo realizado el 16/5/2016 en la que se verifique el acuerdo de transferencia del predio de propiedad municipal.

En cuanto a la documentación que se acompaña al recurso de apelación con el objeto de subsanar el numeral 1 de la observación, cabe precisar que en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral realizado los días 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó como acuerdo plenario lo siguiente:

DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA

Procede presentar documentación subsanatoria de los defectos u obstáculos consignados por el registrador, con el primer recurso de apelación o ante el Tribunal Registral.

RESOLUCIÓN No. 600 - 2022-SUNARP-TR

En tal sentido, siendo admitida por esta instancia la posibilidad de presentar documentación subsanatoria en el primer recurso de apelación o ante este colegiado; puede verse que el mencionado documento es presentado con el recurso de apelación, conforme se ha mencionado en el rubro I de esta resolución.

En consecuencia, corresponde **dejar sin efecto el numeral 2 de la observación** formulada por la primera instancia.

Con la intervención del vocal (s) Fredy Hernando Ricaldi Meza, autorizado por Resolución N° 045-2022-SUNARP/PT del 15/2/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el numeral 1 y **dejar sin efecto** el numeral 2 de la observación formulada por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Ica, conforme al análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
PRESIDENTA (e) DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
FREDY HERNANDO RICARDI MEZA