



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 420 -2022-SUNARP-TR

Lima, 04 de febrero de 2022

APELANTE : **MARTÍN NEGRETE LUCIANO.**
TÍTULO : N° 2049974 del 4/8/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 2187 del 9/11/2021.
REGISTRO : Predios de Huánuco.
ACTO : Compraventa e independización.
SUMILLA :

COMPRAVENTA E INDEPENDIZACIÓN

Es procedente la inscripción de una compraventa con independización respecto de un área de un predio matriz que se encuentra debidamente determinada, si intervienen todos los propietarios con derecho inscrito.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa a favor de Martín Negrete Luciano y Estelista Valle Mesías de Negrete e independización del área de 105 m2 que forma parte del inmueble inscrito en la partida N° 11033674 del Registro de Predios de Huánuco.

Para dicho efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Testimonio de la escritura pública del 13/8/1990 otorgada ante notario Carlos Cornejo Tamayo, expedido por el Director del Archivo Regional del Gobierno Regional de Huánuco.
- Parte notarial de la escritura pública del 20/10/2021 otorgada ante notario de Ambo Rodolfo José Espinoza Zevallos.
- Resolución Gerencial N° 020-2021-GIAT-MPA del 3/3/2021 expedida por el Gerente de Infraestructura Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Ambo.
- Formulario Único de Habilitación Urbana – FUHU, Anexo E, suscrito por el solicitante y el profesional responsable del diseño, así como por el Jefe de la Unidad de Acondicionamiento Territorial y Urbanismo de la Municipalidad Provincial de Ambo.
- Formulario Único de Habilitación Urbana – FUHU firmado por el Jefe de la Unidad de Acondicionamiento Territorial y Urbanismo de la Municipalidad Provincial de Ambo.
- Memoria descriptiva del proyecto de independización de predio de octubre de 2020 suscrito por ingeniero civil Martín Valdivieso Echevarría, con el sello de aprobado y firma del Jefe de la Unidad de Acondicionamiento Territorial y Urbanismo de la Municipalidad Provincial de Ambo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Huánuco, Aydeé Saldívar Dávila, formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

[Se reenumera para mejor resolver]

ESQUELA DE OBSERVACIÓN

[...]

ACTO: COMPRA-VENTA E INDEPENDIZACIÓN
ANT. REGISTRAL P.E. 11033674 R.P.

RESOLUCIÓN No. 420 - 2022-SUNARP-TR

[1] 1.- POR REINGRESADO EL PRESENTE TÍTULO, DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA SOLO SE HA RATIFICADO LA TRANSFERENCIA DE COMPRA VENTA POR PARTE DE SUS HEREDEROS DEL VENDEDOR CAUSANTE JORGE MARIANO VILLAVICENCIO TAFUR MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA RATIFICATORIA DE COMPRA-VENTA.

2.- SE REITERA LA OBSERVACIÓN DE FECHA 23/09/2021, EN EL SENTIDO QUE: NO SE HA SUBSANADO:

1) CALIFICADO EL TÍTULO MATERIA DE ROGATORIA, DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, VISTO EL ANTECEDENTE REGISTRAL, SE ADVIERTE QUE EL PREDIO MATRIZ SE ENCUENTRA BAJO EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD (VARIOS PROPIETARIOS), EN TAL SENTIDO LA TOTALIDAD DE PROPIETARIOS INSCRITOS POR UNANIMIDAD DEBERÁN RATIFICARSE RESPECTO DE LA TRANSFERENCIA POR COMPRA-VENTA A FAVOR DE MARTÍN NEGRETE LUCIANO, ADECUAR AL DEC. LEG. 1049 (LEY DEL NOTARIADO).

[2] 2) SE SUSPENDE LA CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS A PRESENTAR, ASÍ COMO LA LIQUIDACIÓN RESPECTIVA.

BASE LEGAL: ART. 2011 C.C. ART. 971 C.C. DEC. LEG. 1049 ART. 44 R.I.R.P.

Artículo 2011° del Código Civil: “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 (...)”.

Artículo 2015° del Código Civil: “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”.

[...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando, entre otros, lo siguiente:

- Conforme consta de los antecedentes registrales de la partida N° 11033674, Aida Villavicencio Tafur (asiento C-4) adquiere el dominio y posesión de los derechos y acciones que sobre el inmueble tenía Lucila Tafur Espinoza (asiento C-1).

- Asimismo, Aida Villavicencio Tafur adquiere el dominio y posesión de la extensión de 78 ha y 5,972 m2 que corresponden a la parte alta del inmueble. Además, ha adquirido el dominio y posesión de 15 ha y 9,412 m2 en la parte baja.

- Conforme consta de los mismos antecedentes registrales de la partida N° 11033674, Jorge Mariano Villavicencio Tafur (C-10) adquiere los derechos y acciones de Aida Villavicencio Tafur, por testamento de escritura pública del 11/7/1983 ante notario Hermel Espinoza Rubio.

- Habiendo fallecido Jorge Mariano Villavicencio Tafur se procedió a la sucesión intestada, la misma que en forma definitiva ha sido registrada en la partida N° 11059570 del Registro de Sucesiones Intestadas de Huánuco a favor de José Manuel Villavicencio Meza y Pablo Sebastián Villavicencio Meza como únicos y universales herederos de Jorge Mariano Villavicencio Tafur.

- Mediante instrumento N° 954 del 20/10/2021, los herederos se ratifican en la compraventa efectuada por Jorge Mariano Villavicencio Tafur en representación de Aida Villavicencio Tafur celebrado ante notario público de Ambo Rodolfo José Espinoza Zevallos, respecto de la escritura pública de

RESOLUCIÓN No. 420 - 2022-SUNARP-TR

compraventa del 13/8/1900 otorgada ante notario público de Ambo Carlos Cornejo Tamayo. Estos hechos desvirtúan la necesidad de que todos los propietarios inscritos por unanimidad deben ratificarse en la transferencia por compraventa a favor de Martín Negrete Luciano.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 5201-PR que continúa en la partida N° 11033674 del Registro de Predios de Huánuco

En esta partida corre inscrito el inmueble denominado Fundo Ayancocha en el distrito y provincia de Ambo del departamento de Huánuco.

La Ficha N° 5201-PR continúa en la partida registral N° 11033674 del Registro de Predios de Huánuco donde consta el citado fundo rústico de Ayancocha, propiedad primigeniamente de Lucila Tafur y Espinoza, Dimas Villavicencio y Tafur, Carmen Rosa Villavicencio de Castillo, Héctor Villavicencio y Tafur, Aida Villavicencio y Tafur y Teresa Espinoza de Valdez, según consta del asiento c-1.

En el asiento c-5 consta que Aida Villavicencio Tafur adquirió el dominio y posesión de la extensión superficial de 78 ha y 5,972 m² que corresponden a la parte alta del predio, y 15 ha 8,412 m² en la parte baja correspondiente a terrenos agrícolas, en virtud de la división y partición judicial que ha seguido Aida Villavicencio Tafur con María Valdez y otros. (título archivado N° 7593 del 19/6/1980).

En el asiento b-2 constan anotadas la independización de 2,078 m² y de 10,500 m².

En el asiento b-3 consta inscrita la sentencia del 21/2/1978 expedida por el Juez de Tierras de Cerro de Pasco, Gonzalo Zegarra Ramírez, sobre división y partición seguidos por Aida Villavicencio Tafur con María Valdez y otros, adjudicándole a Aida Villavicencio Tafur las secciones determinadas en el peritaje practicado consistentes en 78 ha y 5,972 m² que corresponden a la parte alta del fundo Ayancocha y 15 ha 8,412 m² en la parte baja correspondiente a terrenos agrícolas (título archivado N° 7593 del 19/6/1980).

En el asiento b-4 fluye que en cumplimiento de la sentencia inscrita en el asiento c-5, se fijan los linderos y medidas perimétricas del predio de Aida Villavicencio Tafur que comprende 78 ha y 5,972 m² de la parte alta del predio, y 15 ha 8,412 m² de la parte baja (título archivado N° 7594 del 19/6/1980).

En el asiento b-5 consta que se independizaron 2,207 m² y 1,200 m².

En el asiento b-6 consta inscrita la declaratoria de fábrica a favor de Aida Villavicencio Tafur sobre un terreno de 618 m².

En el asiento b-7 consta las anotaciones de independizaciones de las siguientes áreas: 1) 100 m², 2) 1200 m², 3) 1750 m², 4) 1000 m², 5) 160 m², 6) 160 m², 7) 300 m², 8) 5,392.30 m², 9) 320 m², 10) 200 m², 11) 800 m², 12) 160 m², 13) 480 m², 14) 320 m², 15) 160 m², 16) 160 m², 17) 1430,3 m², 18) 240 m², 19) 320 m², 20) 160 m², 21) 700 a m², 22) 242 m², 23) 26,000 m², 24) 22,000 m², 25) 128 m², 26) 200 m²., 27) 1500 m², 28) 160 m², 29) 800 m², 30) 140 m², 31) 160 m², 32) 160 m², 33) 13,562 m², 34) 200 m² y 35) 1,650 m².

En el asiento c-10 consta la transferencia por sucesión testamentaria de la causante Ayda Fortunata Villavicencio Tafur a favor de Jorge Mariano

RESOLUCIÓN No. 420 - 2022-SUNARP-TR

Villavicencio Tafur, quien adquirió los derechos y acciones que le corresponden a la causante.

En el asiento C00001 consta inscrita la transferencia por sucesión intestada del causante Jorge Mariano Villavicencio Tafur a favor de sus hijos José Manuel Villavicencio Meza y Pablo Sebastián Villavicencio Meza.

En el asiento D00001 consta inscrita la autorización judicial para enajenar bienes inmuebles de menor, mediante la cual por Resolución Judicial N° 05-Ambo de fecha 14/3/2008, expedido por el Juez de Paz Letrado de Ambo, Julio Campos Solorzano y el Especialista Legal Widman Calderón Moya, Falla: Declarando fundada la solicitud presentada por Rosa Meza Chávez sobre licencia judicial para enajenar bienes inmuebles de menor, consecuentemente se le autoriza, en calidad de madre de los menores José Manuel Villavicencio Meza y Pablo Sebastián Villavicencio Meza para que pueda enajenar los bienes inmuebles consistentes en el fundo Ayancocha ubicado a inmediaciones de la ciudad de Ambo inscrito en la ficha 5201-PR y su continuación en la partida N° 11033674 del Registro de Propiedad Inmueble.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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

- Si el predio matriz materia de compraventa e independización se encuentra bajo el régimen de copropiedad y de ser el caso, están interviniendo la totalidad de propietarios inscritos.

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.

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.

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. 420 - 2022-SUNARP-TR

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. [...]

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumple los requisitos establecidos en dichas normas; [...].”

Como puede verse, las instancias registrales deben verificar la adecuación de los títulos con la partida registral y los antecedentes, así como la conformidad de los documentos que forman parte del título con las normas legales correspondientes.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa a favor de Martín Negrete Luciano y Estelista Valle Mesías de Negrete e independización del área de 105 m² que forma parte del inmueble inscrito en la partida N° 11033674 del Registro de Predios de Huánuco.

La registradora formula observación al título señalando que de la documentación presentada en el reingreso solo se ratifica la transferencia de compraventa por parte de los herederos del vendedor Jorge Mariano Villavicencio Tafur, cuando el predio matriz se encuentra bajo el régimen de copropiedad, por lo que la totalidad de propietarios inscritos deben por unanimidad ratificar la transferencia de compraventa a favor de Martín Negrete Luciano (numeral 1) y que se suspende la calificación de documentos a presentar, así como la liquidación definitiva (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.

4. Sobre el régimen de copropiedad, este se configura cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, conforme a lo dispuesto en el artículo 969 del Código Civil.

La copropiedad, entonces, importa que el derecho de propiedad sobre un mismo bien en estado de indivisión le pertenece a dos o más personas. Así, pues, se trata de un derecho de propiedad compartido que está representado por cuotas ideales que constituyen partes abstractas e inmateriales del bien, de tal forma que cada copropietario no ve materializado su derecho ya que ninguno de los copropietarios tiene derecho a propiedad exclusiva sobre parte alguna del bien. Sin embargo, su calidad de propietario con los atributos correspondientes la ejerce sobre todo el predio siempre que no perjudique el interés de los demás.

Los copropietarios actúan así en dos niveles: individual y colectivo, en este último supuesto los copropietarios se entienden vinculados en su actividad por la concurrencia con los demás o por las decisiones unánimes o mayoritarias, en la que su participación dependerá de la cuota ideal con la que cuenten.

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. 420 - 2022-SUNARP-TR

Si alguno de los copropietarios quiere materializar su derecho y de esa forma poner fin a la copropiedad deberá realizar la división y partición del predio, para lo cual se requerirá de la intervención de la totalidad de los copropietarios, ya que acorde con el artículo 986 del Código Civil, los copropietarios pueden hacer partición por convenio unánime, la que podrá hacerse también judicialmente.

5. Con relación a las decisiones del bien sujeto a copropiedad, el artículo 971 del Código Civil ha establecido lo siguiente:

“Artículo 971.- Decisiones sobre el bien común

Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.
2. Mayoría absoluta para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas. En caso de empate, decide el Juez por la vía incidental”.

Conforme al inciso 1 del artículo citado, se requiere la unanimidad de los copropietarios para disponer, gravar, arrendar, dar en comodato o introducir modificaciones sobre el bien, por lo que en los casos de compraventa de un predio sujeto a dicho régimen se requiere necesariamente la intervención de todos los copropietarios.

6. Cabe señalar que esta instancia ha analizado en anteriores pronunciamientos la situación de la partida N° 11033674 del Registro de Predios de Huánuco, como es el caso de las Resoluciones N°s 223-2015-SUNARP-TR-L del 30/1/2015 y 2486-2019-SUNARP-TR-L del 25/9/2019, siendo en esta última que se señala lo siguiente:

“[...].

5. En el presente caso, conviene remitirse previamente a los antecedentes registrales del predio de donde se pretende independizar el área transferida a favor de la Asociación de Mercado Mayorista de Ayancocha (hoy denominada Asociación de Vivienda Ayancocha), a efectos de evaluar su procedencia.

Así, se tiene que el fundo rústico Ayancocha se encuentra inscrito en la ficha N° 5201-PR que continúa en la partida registral N° 11033674, habiéndose trasladado todos los asientos de la partida N° 10409 y antecedentes (fojas 3 del tomo 18) a la citada ficha N° 5201-PR del Registro de Predios de Huánuco por corresponder a la sección especial de predios rurales.

Cabe señalar que dicho fundo contaba con una extensión de 115 Hás. y 80 “áreas” constituido por tierras altas y tierras bajas.

Según se aprecia de los primeros asientos de dominio (rubro c) el predio se encontraba sujeto al régimen de copropiedad, siendo una de las copropietarias Aida Fortunata Villavicencio Tafur.

En el asiento c-5 consta que **Aida Villavicencio Tafur adquirió el dominio y posesión de la extensión superficial de 78 Hás. y 5,972 m² que corresponden a la parte alta del predio, y 15 Hás. 8,412 m² en la parte baja** correspondiente a terrenos agrícolas, en virtud de la sentencia de división y partición del 21/2/1978 expedida por el Juez de Tierras de Pasco Gonzalo Zegarra Ramírez.

En el asiento b-4 fluye que en cumplimiento de la citada sentencia, se fijan los linderos y medidas perimétricas del predio de Aida Villavicencio Tafur que comprende **78 Hás. y 5,972 m² de la parte alta del predio, y 15 Hás. 8m412 m² de la parte baja.**

Luego en el asiento b-7 consta las anotaciones de independizaciones de diversas transferencias a favor de terceros.

RESOLUCIÓN No. 420 - 2022-SUNARP-TR

Posteriormente, en el asiento c-10 consta la transferencia por sucesión testamentaria de la causante Aida Fortunata Villavicencio Tafur a favor de Jorge Mariano Villavicencio Tafur, quien adquirió los derechos y acciones que le corresponden a la causante.

Finalmente, en el asiento C00001, se transfiere vía sucesión intestada los derechos y acciones del causante Jorge Mariano Villavicencio Tafur a favor de sus hijos José Manuel Villavicencio Meza y Pablo Sebastián Villavicencio Meza.

6. Del tenor de los asientos c-5 y b-4 señalados, se desprende que existe un predio debidamente determinado, pues se dejó constancia de su extensión superficial, así como la determinación de sus linderos y medidas perimétricas.

Asimismo, conforme a los asientos c-5, c-10 y C00001, dicho predio actualmente tiene como titulares registrales a José Manuel Villavicencio Meza y Pablo Sebastián Villavicencio Meza, por lo que se concluye que sí existe copropiedad, pero únicamente a favor de las mencionadas personas. [...]”. (Resaltado nuestro)

Entonces, como puede apreciarse, en esta resolución se concluye que en lo que respecta a Aída Villavicencio Tafur, esta persona era titular de un predio debidamente determinado, cuyos titulares registrales actuales son José Manuel Villavicencio Meza y Pablo Sebastián Villavicencio Meza.

7. Ahora bien, revisada la escritura pública de ratificación de compraventa del 20/10/2021, otorgada ante notario de Ambo Rodolfo José Espinoza Zevallos, consta lo siguiente:

“PRIMERO: Antecedentes.- POR ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA DE FECHA 13 DE AGOSTO DE 1990, OTORGADA ANTE NOTARIO PÚBLICO DE AMBO: CARLOS CORNEJO TAMAYO; POR EL VENDEDOR: JORGE MARIANO VILLAVICENCIO TAFUR, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE: AIDA FORTUNATA VILLAVICENCIO TAFUR, TRANSFIRIÓ: UN LOTE DE TERRENO URBANO UBICADO EN EL PUEBLO DE AYANCOCHA, COMPRENSIÓN DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE AMBO, DEPARTAMENTO DE HUÁNUCO; CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS CONSTAN EN LA ESCRITURA MATERIA DE RATIFICACIÓN.

LAS DEMÁS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE OBRAN EN EL INSTRUMENTO PÚBLICO EN MENCIÓN.

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA REGISTRADA EN REGISTROS PÚBLICOS EN LA FICHA N° 5201-PR Y EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11033674 DE REGISTROS PÚBLICOS DE HUÁNUCO.

SEGUNDO: Objeto del Contrato.- POR EL PRESENTE INSTRUMENTO LOS OTORGANTES CONVIENEN EN RATIFICAR LA COMPRA-VENTA EFECTUADA POR EL VENDEDOR: JORGE MARIANO VILLAVICENCIO TAFUR, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE: AIDA FORTUNATA VILLAVICENCIO TAFUR, A FAVOR DE: MARTIN NEGRETE LUCIANO CON DNI N° 04039526 Y ESTELISTA VALLE MESIAS DE NEGRETE CON DNI N° 04039463, LA MISMA QUE OBRA EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 13 DE AGOSTO DEL AÑO 1990, POR LO QUE TOMANDO CONOCIMIENTO Y CONCIENCIA DEL CONTENIDO DE DICHO INSTRUMENTO PÚBLICO A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA PRIMERA, LOS COPROPIETARIOS INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11033674 NOS RATIFICAMOS EN TODOS SUS EXTREMOS, POR LO QUE SUSCRIBE LA PRESENTE EN SEÑAL DE CONFORMIDAD”.

Como puede apreciarse, con el instrumento público precitado se está ratificando la compraventa del 13/8/1990 otorgada por Jorge Mariano Villavicencio Tafur en representación de Aída Fortunata Villavicencio Tafur a favor de la sociedad conyugal conformada por Martín Negrete Luciano y Estelista Valle Mesías de Negrete.

RESOLUCIÓN No. 420 - 2022-SUNARP-TR

8. En dicho contrato ratificado puede apreciarse -entre otros- lo siguiente:

“Primera.- Es materia de la presente Compra Venta un lote de terreno urbano ubicado en el pueblo de Ayancocha, comprensión del distrito y provincia de Ambo, departamento de Huánuco, el mismo que formando mayor extensión superficial lo ha adquirido la citada vendedora doña Aída Fortunata Villavicencio Tafur a mérito de la división y partición Judicialmente celebrada con su condómino don Mario Valdez, concluido por sentencia del Tribunal Agrario, con fecha trece de Marzo de mil novecientos setenta y nueve, inscrito en el asiento catorce de fojas tres y siguientes del tomo dieciocho del Registro de la Propiedad Inmueble de Huánuco, y otros títulos inscritos en el mismo Registro.
[...].”

En tal sentido, de la revisión del texto transcrito, claramente se advierte que la compraventa está referida a un área del predio matriz que inicialmente fue adjudicada a favor de Aida Villavicencio Tafur (conforme a la división y partición inscrita en el asiento c-5), y que actualmente es de propiedad de José Manuel Villavicencio Meza y Pablo Sebastián Villavicencio Meza (conforme al asiento C00001), quienes intervienen para ratificar la referida transferencia.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que la presente compraventa e independización es otorgada por todos los propietarios registrales respecto de un área del predio matriz, la cual se encuentra debidamente determinada, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Huánuco.

9. La registradora ha suspendido la calificación por considerar que estamos ante una copropiedad la cual es descartada por esta instancia.

Sobre esto, en el 208° Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo:

REENVÍO

El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General.

Conforme a dicho acuerdo, esta instancia debe reenviar el título a primera instancia cuando el registrador no haya realizado la calificación registral y cuando no pueda aplicar el principio pro-inscripción.

El acuerdo se sustenta en que de conformidad con el artículo 23 de la Ley N° 26366 – Ley de Creación de la Sunarp, “el Tribunal Registral es el órgano que conoce en segunda y última instancia administrativa registral los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los registradores en primera instancia”. Esto es, corresponde a los Registradores Públicos efectuar calificación registral en primera instancia y al Tribunal Registral en segunda instancia.

10. Así, a través de la apelación (medio impugnatorio devolutivo – sustitutivo) el Tribunal Registral efectúa calificación integral en segunda instancia, pudiendo con respecto a la calificación realizada en primera instancia: revocarla, confirmarla o incluso ampliar la denegatoria (en los supuestos expresamente establecidos), entre otras decisiones que puede emitir este colegiado ante la apelación interpuesta.

La norma no señala que el Tribunal Registral pueda pronunciarse en caso de ausencia de calificación en primera instancia. Sin embargo, conforme al

RESOLUCIÓN No. 420 - 2022-SUNARP-TR

acuerdo citado, si se presentara el caso en que el Registrador no hubiera efectuado calificación registral, y el Tribunal Registral considerará que el título está apto para su inscripción, procederá a disponer su inscripción.

En cambio, en aquellos casos de ausencia de calificación del registrador, si el Tribunal Registral al revisar el título encontrara defectos, deberá reenviar el título a la primera instancia para que el usuario tenga la posibilidad de recurrir ante esta segunda instancia administrativa si el Registrador –ante el reenvío-, al efectuar calificación registral, formulara denegatoria.

11. En consecuencia, en concordancia con los fundamentos expuestos y el criterio adoptado como acuerdo, esta Sala considera que corresponde **revocar el numeral 2 de la observación y reenviar el título a la primera instancia registral** para que, conforme a la normativa registral, cumpla con realizar la calificación registral correspondiente. De este modo, el administrado podrá tener la garantía de una doble instancia registral conforme lo regula la Ley N° 26366.

Cabe precisar que al disponerse que la primera instancia registral prosiga con la calificación no se está contraviniendo el derecho del usuario de obtener una decisión de la Administración en un plazo razonable, pues se ha atendido el recurso de apelación dentro del plazo legal para resolver.

Con la intervención de la vocal suplente Karina Figueroa Almengor, autorizada mediante Resolución N° 010-2022-SUNARP/PT del 14/1/2022 y la vocal suplente Rosa Isabel Quintana Livia, autorizada mediante Resolución N° 028-2022-SUNARP/PT del 31/1/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Huánuco y **REMITIR** el título a la registradora a cargo de la calificación del título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución, a efectos que realice la calificación registral en primera instancia.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Presidente (e) de la Tercera Sala

KARINA FIGUEROA ALMENGOR

ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA

/FEC