



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 3162 -2022-SUNARP-TR

Lima, 12 de agosto del 2022

**APELANTE** : **EMMA NATACHA ÁLVAREZ RETAMOZO DE GALLEGOS.**  
**TÍTULO** : N° 1229370 del 28/4/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 16379 del 19/7/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Arequipa.  
**ACTO** : Adjudicación y rectificación de la calidad del bien.  
**SUMILLA** :

#### **RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DEL BIEN**

La rectificación de la calidad del bien, regulada en el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se sustenta en la manifestación errada del estado civil por el adquirente al momento de la adquisición del dominio.

#### **FACULTADES DE REPRESENTACIÓN**

Para inscribir actos celebrados a través de representante, corresponde verificar si éste cuenta con facultades suficientes y vigentes a la fecha de celebración del acto.

#### **DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA**

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

#### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación que otorga la Asociación de Vivienda Telefónica Arequipa a favor de Juan Eleuterio Gallegos Rosado, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11141105 del Registro de Predios de Arequipa, así como la rectificación de la calidad del bien que otorga Emma Natacha Álvarez Retamozo de Gallegos.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de adjudicación N° 1432 del 21/4/2010 otorgada ante notario de Arequipa José Luis Concha Revilla.

## RESOLUCIÓN No. - 3162 -2022-SUNARP-TR

- Parte notarial de la escritura pública de rectificación de la calidad del bien N° 1742 del 27/4/2022 otorgada ante notario de Arequipa Augusto Morote Valenza.

Con el recurso de apelación se presenta copia certificada del acta de matrimonio de Juan Eleuterio Gallegos Rosado y Emma Natacha Álvarez Retamozo, expedida por Mery Rivera Aco jefa de la Oficina de Registro Civil de la Municipalidad Distrital de Mollebaya el 5/5/2022.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Arequipa Delni Cuadros Escobedo observó el título en los siguientes términos:

**(Se reenumera para un mejor resolver)**

(...)

1. Se deberá de presentar nuevo parte notarial de la Escritura Pública de fecha 21.04.2010, el cual deberá de ser emitido de conformidad con el Art. 85 de la Ley del Notariado, teniendo en cuenta que en el adjuntado en la conclusión la impresión dactilar de dos otorgantes está ilegible.

2. Además, existe discrepancia en el estado civil del adjudicatario (Casado) según escritura N°1432 y (Divorciado) según el Registro Personal. Sírvase aclarar mediante escritura aclaratoria el estado civil del adjudicatario.

3. Asimismo, se deberá presentar escritura pública ratificatoria otorgada por los representantes de la asociación debidamente facultados, teniendo en cuenta que de la revisión de la partida Nro. 11013698 del Registro de Personas Jurídicas se observa que los representantes de la asociación no cuentan con facultades de disposición de bienes, se procede de conformidad con el Art. 162 del Código Civil.

4. Se deberá de presentar la respectiva partida de matrimonio del titular del bien emitida con fecha posterior al título de adquisición del predio, la misma que deberá de ser emitida por la municipalidad respectiva, teniendo en cuenta que el inserto está incompleto, falta fecha de certificación, se procede de conformidad con el Art. 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación señalando, entre otros, lo siguiente:

- Lo señalado por el registrador en el sentido que se deberá presentar nuevo parte notarial de la escritura pública de adjudicación, por encontrarse ilegible las huellas dactilares de los intervinientes, no tiene asidero legal, en razón que de la revisión del artículo 85 del D. Legislativo 1049, no se advierte que se solicite la huella dactilar. Téngase en cuenta

## RESOLUCIÓN No. - 3162 -2022-SUNARP-TR

que el parte notarial presentado guarda todas las formalidades de ley y cumple lo señalado por el artículo 2010 del Código Civil, al ser un instrumento público.

- El registrador se está extralimitando a sus funciones establecidas por el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos y el artículo 2011 del Código Civil, al solicitar nuevo parte notarial donde obre la huella dactilar legible de todos los intervinientes, por lo que se debe dejar sin efecto la observación en este extremo.

- En relación a la discrepancia del estado civil del adjudicatario se debe señalar que, el señor Juan Eleuterio Gallegos Rosado contrajo sus primeras nupcias con la señora Manuela Jesús Begazo Gallegos, sometiéndose posteriormente (9/12/1994) a una sustitución de régimen patrimonial, la misma que quedó inscrita en la partida N° 01035104 del Registro Personal de Arequipa. Posteriormente, mediante sentencia de vista del 30/3/1995 se registró en la partida N° 01036691 del Registro Personal de Arequipa el divorcio de los citados cónyuges.

- Luego de la separación de su primera cónyuge el señor Juan Eleuterio Gallegos Rosado contrae segundas nupcias con Emma Natacha Álvarez Retamozo de Gallegos el 14/12/2001, con quien se encuentra actualmente casado conforme se puede apreciar de la partida de matrimonio que se adjunta. El caso es que, si bien el citado adjudicatario se divorció en el año 1994, a la fecha de la adquisición del predio (2010) tenía el estado civil de casado con Emma Natacha Álvarez Retamozo. En ese sentido, está claro y preciso que el estado civil del adjudicatario es de casado. Por lo que se debe revocar la observación en este extremo.

- En relación a que los representantes de la Asociación de Vivienda Telefónica Arequipa no tendrían facultades para transferir el predio materia de rogatoria, está fuera de la realidad, ya que de la revisión de los antecedentes registrales de la partida N° 11013698 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa se advierte que los representantes de la asociación sí cuentan con facultades de disposición, y no es la única propiedad que ha sido adjudicada, prueba de ello nos podemos remitir a las partidas N° 11141106, 11141102, 11141107, 11141104, 11141108 y 11141103, todos ellos adjudicados mediante escrituras públicas a Juan Eleuterio Gallegos Rosado, todas firmadas por los mismos representantes de la asociación, y evidentemente inscritas en los Registros Públicos. Por lo que se debe revocar la observación en este extremo.

- Finalmente, se adjunta el acta de matrimonio celebrado el 14/12/2001 entre el adjudicatario Juan Eleuterio Gallegos Rosado y Emma Natacha Álvarez Retamozo, la misma que sido expedida con fecha posterior a la adquisición del predio, ello con la finalidad de que se proceda con la rectificación de la calidad del bien materia de adjudicación, al haber sido

## RESOLUCIÓN No. - 3162 -2022-SUNARP-TR

adquirido dentro de la vigencia de la sociedad de gananciales. Siendo ello así, también se debe revocar la observación en este extremo.

- Por todo lo expuesto, solicito que se revoquen todas las observaciones y se disponga la inscripción del presente título.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### **Partida electrónica N° 11141105 del Registro de Predios de Arequipa**

En la citada partida corre inscrito el predio ubicado en la Mz. K, Lote 4, Urbanización Residencial Las Terrazas de Cayma, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, con un área de extensión de 640.24m<sup>2</sup>; correspondiendo la titularidad primigenia a la Asociación de Vivienda Telefónica Arequipa.

#### **Ficha N° 7581 que continúa en la partida electrónica N° 11013698 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa**

La Asociación de Vivienda Telefónica Arequipa corre inscrita en la ficha N° 7581 que continúa en la partida electrónica N° 11013698 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa.

En el asiento 001 de la citada ficha se encuentra inscrita la constitución y estatuto de la referida asociación.

En el asiento B00001 de la citada partida se encuentra inscrita el otorgamiento de facultades para que el presidente Yamandu Armando Ampuero Vizcarra y el tesorero de la junta directiva Gonzalo Buenaventura Linares Ponce, para que actuando mancomunadamente puedan transferir a título oneroso los bienes de la asociación. (Inscripción realizada en mérito al título archivado N° 18256 del 26/6/2002).

En el asiento B00002 de la citada partida corre inscrito el nombramiento de la junta directiva para el periodo del 15/10/2006 al 15/10/2011, conformado de la siguiente manera:

#### **JUNTA DIRECTIVA**

<b>CARGO</b>	
Presidente	Yamandu Armando Ampuero Vizcarra
Vicepresidente	Elías Yery Jorge Delgado
Secretario	Sonia Esther Mercedes Oré Villegas
Tesorero	Gonzalo Buenaventura Linares Ponce
Vocal	Daysi Margot Bustinza Escalante
Vocal	Luis Enrique Medina Polar

## RESOLUCIÓN No. - 3162 -2022-SUNARP-TR

### 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 las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Cuál es el supuesto para la rectificación de la calidad del bien?
- Si los representantes de la asociación cuentan con facultades suficientes para realizar actos de disposición.
- Si procede presentar documentación subsanatoria de los defectos u obstáculos consignados por el registrador, con el primer recurso de apelación o ante el Tribunal Registral.

### VI. ANÁLISIS

1. 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.

2. En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, 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.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

“[...]”

## RESOLUCIÓN No. - 3162 -2022-SUNARP-TR

- c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
- 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 cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;
- g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos Registros; [...].”

En ese sentido, la calificación registral supone la evaluación formal y de fondo de los títulos presentados al Registro.

**3.** En el presente caso, se solicita la inscripción de la adjudicación que otorga la Asociación de Vivienda Telefónica Arequipa a favor de Juan Eleuterio Gallegos Rosado respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11141105 del Registro de Predios de Arequipa, así como la rectificación de la calidad del bien que otorga Emma Natacha Álvarez Retamozo de Gallegos.

El registrador cuestiona la solicitud de inscripción señalando en resumen lo siguiente: (i) se deberá presentar nuevo parte notarial, ya que de la revisión del parte presentado se aprecia que la huella dactilar de los intervinientes está ilegible; (ii) se deberá aclarar el estado civil del adjudicatario, ya que en la escritura N° 1432 señala que es casado y de la revisión del Registro Personal se aprecia que está divorciado; (iii) se deberá presentar escritura ratificatoria, ya que revisados los antecedentes registrales de la Asociación de Vivienda Telefónica Arequipa los representantes no ostentan facultades para transferir inmuebles; y, (iv) se deberá presentar la partida de matrimonio del titular del bien emitida con fecha posterior al título de adquisición del predio.

La recurrente cuestiona dicha decisión de acuerdo a los fundamentos expuestos en el rubro III de la presente resolución, interponiendo el recurso de apelación venida en grado. Por lo que corresponde determinar si procede la inscripción solicitada.

**4.** En relación al numeral 1 de la esquila de observación, se debe señalar que de acuerdo al literal j) del artículo 59 del Decreto Legislativo N° 1049 la conclusión de la escritura pública contendrá:

“La impresión dactilar y suscripción de todos los otorgantes así como la suscripción del notario, con la indicación de la fecha en que firma cada uno de los otorgantes así como cuando concluye el proceso de firmas del instrumento.”

## RESOLUCIÓN No. - 3162 -2022-SUNARP-TR

De lo transcrito, se puede apreciar que la obligación de verificar si los intervinientes pusieron su impresión dactilar en la escritura pública respectiva es de exclusiva responsabilidad del notario ante quien se extiende los instrumentos públicos protocolares con arreglo a ley. Téngase en cuenta, además, que el notario tiene la obligación de conservar el original de la escritura pública y expedir los traslados que la ley determina, es por ello, que cuando las inscripciones se realizan en mérito a una escritura pública (la cual obra en el protocolo notarial) lo que se presenta al Registro es el parte notarial, mas no la escritura en original en la cual obra la impresión dactilar y suscripción de los intervinientes.

5. Ahora bien, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en cuanto a la inscripción en mérito a escritura pública señala lo siguiente:

**“Artículo 6.- Inscripción en mérito a escritura pública**

Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública, se presentará **el parte expedido por el Notario** o Cónsul, o el traslado respectivo extendido por el funcionario que conserva en su poder la matriz.”

(Lo resaltado es nuestro).

De lo transcrito, podemos apreciar que las inscripciones en el Registro de Predios se harán en mérito al parte expedido por notario o cónsul, según corresponda. Siendo ello así, es menester remitirnos al artículo 85 del Decreto Legislativo N° 1049 que señala lo siguiente:

**“Artículo 85.- El Parte**

El parte contiene la transcripción íntegra del instrumento público notarial con la fe que da el notario de su identidad con la matriz, la indicación de su fecha y **con la constancia de encontrarse suscrito por los otorgantes y autorizado por él**, rubricado en cada una de sus fojas y expedido con su sello y firma, con la mención de la fecha en que lo expide.

El parte debe constar en papel notarial de seguridad que incorpore características especiales que eviten la falsificación o alteración de su contenido." (Lo resaltado es nuestro).

De lo transcrito, podemos apreciar que dentro de las características que debe revestir el parte notarial, que será expedido para su presentación al Registro correspondiente, se señala que deberá indicarse -entre otros- la constancia de encontrarse suscrito por los otorgantes.

En el presente caso, el notario indica en la conclusión de firmas de la escritura pública del 21/4/2010 lo siguiente: "(...) los otorgantes proceden a suscribirlo y estampar la huella digital del dedo índice de su mano derecha (...); de lo que doy fe". Por lo que, se ha dado cumplimiento a la norma acotada.

## RESOLUCIÓN No. - 3162 -2022-SUNARP-TR

En ese sentido, **corresponde revocar el numeral 1 de la observación formulada** por la primera instancia.

6. En relación al numeral 2 de la esquila de observación se debe señalar que, el registrador solicita que mediante escritura pública aclaratoria se aclare el estado civil del adjudicatario, en razón, que en la escritura pública N° 1432 del 21/4/2010 compareció en calidad de casado con separación de patrimonios inscrito en la partida N° 01035104 del Registro Personal de Arequipa y de la revisión del Registro Personal se advierte que el citado adjudicatario tiene el estado civil de divorciado.

En ese sentido, corresponde determinar de los documentos presentados y de la revisión de los antecedentes registrales el estado civil que tenía el adjudicatario al momento de adquirir el predio *submateria*.

7. Ahora bien, revisado el parte notarial de la escritura pública de adjudicación del 21/4/2010 (N° 1432) otorgada ante notario de Arequipa José Luis Concha Revilla, se advierte la siguiente información:

“(…) comparecieron en mi oficio (...) de una parte, don Yamandú Armando Ampuero Vizcarra (...) y don Gonzalo Buenaventura Linares Ponce, (...) ambos proceden en sus calidades de Presidente y Tesorero, respectivamente de la Asociación de Vivienda Telefónica Arequipa, (...); de la otra parte, don **Juan Eleuterio Gallegos Rosado, casado con separación de patrimonios inscrita en la partida número 01035104 del Registro Personal de Arequipa, (...)**. El presente instrumento se extiende con la minuta de adjudicación en propiedad, que contiene la declaración de voluntad de los otorgantes, está autorizada por letrado, la conservo archivada y la inserto literalmente.

MINUTA NÚMERO 1076

Señor Notario Dr.

Extienda Ud. en su Registro de Escrituras Públicas una de ADJUDICACIÓN que celebran de una parte como ADJUDICANTE la “ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TELEFÓNICA-AREQUIPA” (...) y de la otra parte como ADJUDICATARIO el Sr. JUAN ELEUTERIO GALLEGOS ROSADO identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. 29323192 domicilio en Prolongación Los Arces s/n distrito de Cayma comprensión de esta provincia, **quien cuenta con régimen de Separación de Patrimonios inscrito en la Partida N°. 01035104 del Registro Personal de la Oficina Registral Regional N° XII Sede Arequipa**; en los términos siguientes:

(...)

SEGUNDO: IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE MATERIA DE ADJUDICACIÓN

Habrà de ser materia de la adjudicación la transferencia en propiedad del lote de terreno signado con el N° 4 de la manzana “K” (...) con las características que se encuentran descritas en Partida Electrónica

## RESOLUCIÓN No. - 3162 -2022-SUNARP-TR

N° 11141105 del Registro de Predios de la Oficina Registral N° XII Sede Arequipa.

TERCERO: DE LA ADJUDICACIÓN

Por el presente la ADJUDICANTE "ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TELEFÓNICA-AREQUIPA, adjudica en forma perpetua la propiedad del lote de terreno referido en el término segundo del presente a favor del ADJUDICATARIO Sr. JUAN ELEUTERIO GALLEGOS ROSADO, por el valor S/. 31 781,51 (...); dinero que declara haber recibido la ADJUDICANTE en efectivo y con anterioridad a la firma del presente documento. (...)" (Lo resaltado es nuestro).

8. Por otro lado, de la revisión de la partida N° 01035104 (antes ficha N° 2031) del Registro Personal de Arequipa, se advierte que mediante escritura pública del 8/7/1994 otorgada ante notario de Arequipa Gorky Oviedo Alarcón, los esposos Juan Eleuterio Gallegos Rosado y Manuela Jesús Begazo Gallegos sustituyen el régimen de sociedad de gananciales por el régimen de separación de patrimonios, inscribiéndose dicho acto en mérito del título archivado N° 55590 del 29/11/1994.

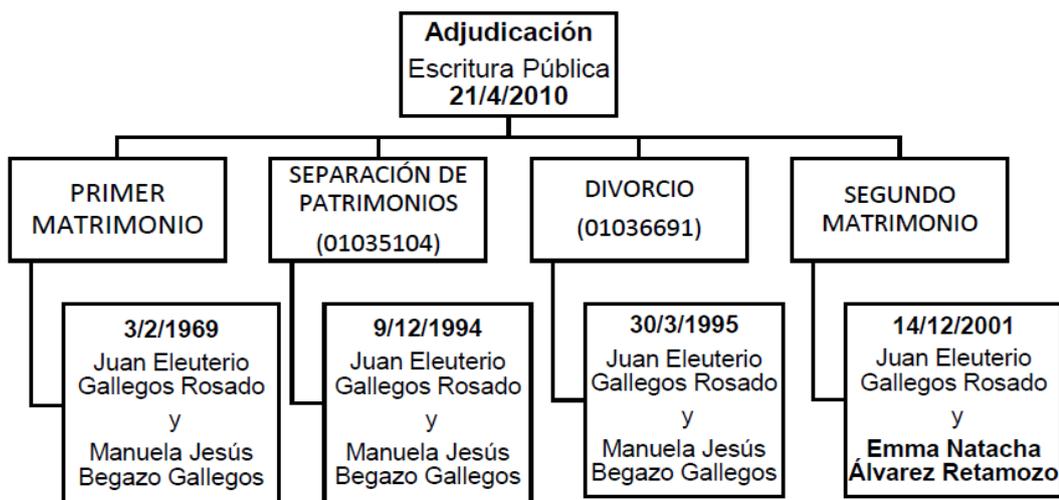
Asimismo, verificada la partida N° 01036691 del Registro Personal de Arequipa, podemos observar que en virtud a la resolución judicial del 16/12/1994 otorgada por Juez del Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Arequipa, y sentencia de vista del 30/3/1995 expedida por la 1° Sala Civil de Arequipa, se declaró disuelto el vínculo matrimonial que unía a **Juan Eleuterio Gallegos Rosado y Manuela Jesús Begazo Gallegos**.

Hasta aquí, revisados los antecedentes registrales, podemos concluir que a la fecha de adquisición del predio *submateria* (21/4/2010) el señor **Juan Eleuterio Gallegos Rosado** se encontraba divorciado, pues el vínculo matrimonial contraído con **Manuela Jesús Begazo Gallegos** había concluido desde el año 1995.

Sin embargo, también es cierto que Juan Eleuterio Gallegos Rosado contrajo segundas nupcias con Emma Natacha Álvarez Retamozo ante la Municipalidad Distrital de Mollebaya el 14/12/2001, conforme el acta de matrimonio adjuntado en el título.

En ese sentido, sin bien el adjudicatario declaró tener el estado civil de casado bajo el régimen de separación de patrimonios con su primera cónyuge, cuando compareció en la escritura pública de adjudicación del predio *submateria*, ya se encontraba divorciado, pero a la vez se encontraba casado con su segunda cónyuge Emma Natacha Álvarez Retamozo. Se inserta un gráfico para mejor entendimiento:

## RESOLUCIÓN No. - 3162 -2022-SUNARP-TR



Por lo expuesto, del título materia de grado se advierte que lo que se busca es que además de que se inscriba la adjudicación del predio a favor de Juan Eleuterio Gallegos Rosado, es la rectificación de la calidad del bien *submateria*, en mérito al parte notarial de la escritura pública de rectificación de la calidad del bien N° 1742 del 27/4/2022 otorgada ante notario de Arequipa Augusto Morote Valenza. Siendo ello así cabe precisar que, la rectificación de la calidad del bien regulada en el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se sustenta en la manifestación errada del estado civil por el adquirente al momento de la adquisición del dominio. En ese sentido, si bien el señor Juan Eleuterio Gallegos Rosado consignó como estado civil casado, lo hizo haciendo referencia a un matrimonio que ya se había disuelto, evidenciándose ahí el error que le atribuye a los bienes adquiridos en calidad de propios.

Por lo tanto, sí procede aplicar lo dispuesto en el dispositivo normativo indicado, pues adquirió a su favor un predio al que la ley le atribuye la calidad de social como consecuencia de la manifestación errada de su estado civil. Por lo que al estar claro el estado civil que ostentaba el adjudicatario al momento de adquirir el bien, no resulta necesario que se presente escritura pública aclaratoria.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia registral en la Resolución N° 2541-2022-SUNARP-TR del 1/7/2022.

Bajo las consideraciones expuestas, **corresponde revocar el numeral 2 de la observación formulada** por la primera instancia.

**9.** En relación al numeral 3 de la esquila de observación se debe señalar que, revisados los antecedentes registrales de la partida N° 11013698 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa donde obra inscrita la Asociación de Vivienda Telefónica Arequipa, se advierte que en el asiento

## RESOLUCIÓN No. - 3162 -2022-SUNARP-TR

B00001 de la citada partida se encuentra inscrito el otorgamiento de facultades para que el presidente Yamandu Armando Ampuero Vizcarra y el tesorero de la junta directiva Gonzalo Buenaventura Linares Ponce, actuando mancomunadamente puedan transferir a título oneroso los bienes de la asociación.

Asimismo, se procedió a revisar el título archivado N° 18256 del 26/8/2002, que sustentó la citada inscripción, en el cual consta el siguiente acuerdo de asamblea del 8/11/2001:

“(…)

Los asociados por unanimidad acordaron la reforma del Art. 23 de los Estatutos y la autorización al **Presidente y Tesorero de la Junta Directiva para que mancomunadamente estén autorizados para transferir a título oneroso los bienes de la Asociación, sean muebles o inmuebles (...).**”

(Lo resaltado es nuestro).

De lo transcrito, se puede advertir que las facultades mancomunadas que se otorgaron en la asamblea de asociados son para que el presidente y el tesorero, en calidad de tal, puedan transferir los bienes de la asociación a título oneroso, es decir que las facultades que se otorgaron es al cargo que ostentan dentro de la directiva tanto el presidente y el tesorero.

En ese sentido, de la verificación de la última junta directiva que corre inscrito en la partida N° 11013698 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa, se advierte que a la fecha en el que se otorgó y suscribió la escritura pública de adjudicación del 21/4/2010, Yumandu Armando Ampuero Vizcarra y Gonzalo Buenaventura Linares Ponce ostentaban el cargo de presidente y tesorero, respectivamente, y por ende gozaban de las facultades suficientes para transferir los bienes de la Asociación Vivienda Telefónica Arequipa.

Por lo expuesto, **corresponde revocar el numeral 3 de la observación formulada** por la primera instancia.

**10.** Finalmente, en relación al numeral 4 de la esquila de observación se debe señalar que, el registrador ha solicitado que se adjunte la respectiva partida de matrimonio del titular del bien emitida con fecha posterior al título de adquisición del predio, la misma que deberá de ser emitida por la municipalidad respectiva, teniendo en cuenta que el inserto está incompleto y no se puede visualizar la fecha de certificación.

Al respecto, de debe señalar que revisado el parte notarial de la escritura pública de rectificación de la calidad del bien otorgada el 27/4/2022 ante notario de Arequipa Emma Natacha Álvarez Retamozo de Gallegos, se aprecia que se ha cumplido con insertar el acta de matrimonio, ello en cumplimiento de lo señalado por el artículo 15 del Reglamento de

## RESOLUCIÓN No. - 3162 -2022-SUNARP-TR

Inscripciones del Registro de Predios; sin embargo, se advierte que la partida de matrimonio ha sido insertada de manera incompleta, ya que no se puede visualizar la fecha de expedición de la misma.

Se debe tener en consideración que el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que:

“Artículo 15.- Rectificación de la calidad del bien

Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde hubiere inscrito a su favor un predio al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, la rectificación de la calidad del bien se realizará en mérito a la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino o sus sucesores, **insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición.**

Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.”

(Lo resaltado es nuestro).

De lo transcrito, se advierte que para que proceda la rectificación de la calidad del bien se debe insertar o adjuntar la partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en la que consta la adquisición, hecho que no puede ser corroborado, ya que la partida de matrimonio inserta en la escritura de rectificación de la calidad del bien está incompleta.

11. Ahora bien, con el recurso de apelación la recurrente acompañó la siguiente documentación complementaria:

- Copia certificada del acta de matrimonio de Juan Eleuterio Gallegos Rosado y Emma Natacha Álvarez Retamozo, expedida por Mery Rivera Aco, jefa de la Oficina de Registro Civil de la Municipalidad Distrital de Mollebaya el 5/5/2022.

Con relación a la documentación presentada, es pertinente señalar que en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria modalidad presencial el 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo.

### 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”.

En consecuencia, en aplicación del citado acuerdo, esta instancia procederá con la calificación de la documentación subsanatoria remitida

## RESOLUCIÓN No. - 3162 -2022-SUNARP-TR

por la recurrente, para así determinar si la observación consignada en el numeral 4 por el registrador aún subsiste.

**12.** Revisada la copia certificada del acta de matrimonio presentada, se advierte que corresponde al matrimonio celebrado entre Juan Eleuterio Gallegos Rosado y Emma Natacha Álvarez Retamozo el 14/12/2001 ante la Municipalidad Distrital de Mollebaya. Asimismo, se aprecia que la citada acta ha sido expedida por Mery Rivera Aco, jefa de la Oficina de Registro Civil de la Municipalidad Distrital de Mollebaya el 5/5/2022, es decir, ha sido expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición del predio submateria, cumpliendo con ello a la exigencia establecida por el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En ese sentido, **corresponde dejar sin efecto el numeral 4 de la observación formulada** por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR los numerales 1, 2 y 3 y DEJAR SIN EFECTO el numeral 4 de la observación** formulada por el registrador público del Registro de Predios de Arequipa, y **disponer la inscripción** del título referido en el encabezamiento, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**

Vocal del Tribunal Registral

**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**

Vocal del Tribunal Registral