



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°3505-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 05 de setiembre de 2022.

APELANTE : ERICK JESÚS ZÚÑIGA POLANCO
TÍTULO : N.º 1524781 del 25.05.2022
RECURSO : N.º 08670 del 13.07.2022
REGISTRO : PREDIOS – CUSCO
ACTO : COMPRAVENTA
SUMILLA :

REENVÍO

El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que el registrador aún no haya emitido pronunciamiento, sin perjuicio de la aplicación del criterio de 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.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa, en el inmueble inscrito en el asiento 1 del tomo 305 folio 373 que continúa en la partida registral N° P31004352 del Registro de Predios de Cusco.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Testimonio de la escritura pública N° 583 del 12.08.2002, extendida ante notario público Gualberto Paucar Vitorino, expedido el 23.05.2022 por el director del Archivo Regional de Cusco.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Cusco, Euler Carrillo Cruz, en los siguientes términos:

RESOLUCIÓN N°3505 -2022-SUNARP-TR

“ACTO ROGADO: COMPRA Y VENTA Tomo 305, folio 373 (PE. 11014833) continua P31004352.

Problema: Inadecuación con antecedentes registrales.

ANALISIS:

De calificación se advierte que los vendedores transfieren 211.54 m2, por lo que previamente se deberá hacer la independización del área a transferir para proceder con su rogatoria. (art. 60 RIRP)

Pendiente de calificación conforme se tenga del reingreso.

SUGERENCIA: Cumpla con lo indicado en el rubro de Análisis.

BASE LEGAL

Art. 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Art 32 y 40 del T.U.O ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Si bien es cierto que sobre el citado inmueble no existe independización, esta parte no ha solicitado la inscripción de la independización sino del acto jurídico de la compraventa propiamente dicha, la que deberá recaer sobre los derechos y acciones que corresponden a los 211.54 mts2 respecto del área total.
- En consecuencia, deberá regirse por el mérito del artículo 6, 93 y 96 del Reglamento de inscripciones de los registros públicos, por tener una escritura pública que sustenta el acto jurídico de transferencia, carece de legalidad la denegatoria del registrador, por lo que solicito que se declare fundada la apelación y se ordene la inscripción de la compraventa.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En el **Tomo 305, folio 373**, que continúa en la **partida electrónica N° 11014833** del Registro de Predios de Cusco, obra inscrita la casa ubicada en el terminal de la calle Zepita y el jirón Solitaria del distrito de Urcos, provincia de Quispicanchi, departamento de Cusco.

RESOLUCIÓN N°3505 -2022-SUNARP-TR

- ❖ El dominio de dicho predio lo ostentan los esposos Martín Álvarez Oviedo y Ceferina Sarmiento Solorzano.
- ❖ Dicha partida fue cerrada, conforme a lo solicitado por COFOPRI mediante Resolución N° 010-2004-COFOPRI/OJACUS del 17.11.2004.
- En la **partida registral N.° P31004352** del Registro de Predios de Cusco, obra inscrito el predio urbano ubicado en el Centro Poblado Urcos Mz C1 Lote 5 del distrito de Urcos, provincia de Quispicanchi, departamento de Cusco.
 - ❖ En el Asiento 0002 corre inscrito el traslado de inscripción del derecho de propiedad, a favor de don Martín Álvarez Oviedo y esposa Ceferina Sarmiento Solorzano.
 - ❖ En el Asiento 0003 corre inscrita la desmembración del predio, dando lugar a los siguientes predios resultantes:
 - Lote 5A (206.90 m2) – Partida P31009492
 - Lote 5B (182.30 m2) – Partida P31009493
 - Lote 5C (485.33 m2) – Partida P31009494
 - Lote 5D (219.78 m2) – Partida P31009495

Procediendo al cierre de la presente partida registral.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como Vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si resulta procedente efectuar la inscripción de la compraventa de derechos y acciones, cuando en el título otorgado por los celebrantes se verifica la voluntad de transferir un área determinada.

VI. ANÁLISIS

- 1.** La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador

RESOLUCIÓN N°3505 -2022-SUNARP-TR

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 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.

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

2. Los alcances de la calificación registral se encuentran regulados en el artículo 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP). Este dispositivo establece que 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 (...).

b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción. (...)”

3. En el ámbito registral, la necesidad de la determinación de los bienes y derechos que son objeto del tráfico jurídico está amparada en el principio registral de “especialidad” o “determinación”, recogido por el artículo IV¹ del Título Preliminar del TUO del RGRP.

En opinión de García y García²: *“este principio está relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro (...) La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y*

¹ **IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno (...).

² GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I. Editorial Civitas S.A., Madrid, 1999, pág. 552.

RESOLUCIÓN N°3505 -2022-SUNARP-TR

al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación”.

Agrega el citado autor que, *“en cuanto a la finca, se trata de que conste perfectamente descrita, con todos sus datos que lleven a su plena identificación”.*

4. Ahora bien, es pertinente señalar que en toda transferencia de bienes es fundamental identificar indubitadamente cuál es el bien objeto de transferencia. Por ello, en todo título en virtud del cual se solicita la inscripción de la transferencia de un bien debe constar con claridad cuál es el bien transferido. Si no fuera así, esto es, si no se indicara cuál es el bien objeto de transferencia o la indicación fuera vaga, ambigua, imprecisa o contradictoria, debe formularse observación. Ello es fundamental en atención a los efectos de la inscripción, principalmente la legitimación y la fe pública registral.

Así, la identificación precisa del bien objeto de transferencia permite en primer lugar determinar la partida registral en la que corre registrado el bien, conforme al principio de folio real, según el cual por cada predio se abrirá una partida registral. Una vez determinada la partida registral que corresponde al bien materia de transferencia, el registrador podrá evaluar si se cumple con el principio de tracto sucesivo y si existen obstáculos en la partida que impidan la inscripción.

5. Asimismo, **debe constar con claridad en el título si se transfiere la propiedad exclusiva del bien o una cuota ideal del mismo**. Al respecto, un bien puede pertenecer a una sola persona o a dos o más personas. Cuando un bien pertenece a dos o más personas, estamos ante la figura de la copropiedad, conforme a la que el bien pertenece por cuotas ideales a sus copropietarios. En la copropiedad, regulada en los artículos 969° y siguientes del Código Civil, cada copropietario tiene derecho a usar y disfrutar íntegramente el bien común.

Ninguno de los copropietarios tiene derecho a propiedad exclusiva sobre parte alguna del bien.

Así, la copropiedad es el derecho real que recae sobre un bien por cuotas ideales o partes indivisas, de manera que cada condómino puede disponer libremente de su parte indivisa.

RESOLUCIÓN N°3505 -2022-SUNARP-TR

6. El artículo 96° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), establece con relación a la transferencia de cuotas ideales que:

*“En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13³, **la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.** (...)”* (Resaltado nuestro).

Esta norma tiene por finalidad publicitar con precisión los alcances del derecho inscrito, para brindar una información completa a terceros, de conformidad con el principio registral de especialidad.

7. En el caso que nos ocupa, se advierte que es objeto de rogatoria la inscripción de la compraventa del inmueble signado con el N° 137, ubicado en la calle Solitaria del distrito de Urcos, provincia de Quispicanchi, departamento del Cusco, respecto de un área de 211.54 m², para lo cual indica en su solicitud de inscripción (formulario), que consta inscrito en el Tomo 305, Folio 373, Asiento N° 01.

Al respecto, el Registrador a cargo de la calificación del título indica al interesado que el inmueble inscrito en el **Tomo 305, folio 373**, continúa en la partida electrónica N° **11014833** y actualmente consta inscrito en la partida N° **P31004352**, el cual comprende una mayor extensión a la transferida en el instrumento público presentado; por lo que previamente deberá independizar el área a transferir a fin de proceder con lo solicitado.

Frente a ello, el apelante indica en su escrito de apelación, que no ha sido materia de rogatoria la inscripción de la independización del predio, debiendo inscribir la compraventa de los “derechos y acciones que corresponden a los 211.54 m², respecto del área total”, por existir un instrumento público que sustenta la transferencia.

³ **Artículo 13°.** - **Contenido del asiento de inscripción**

“El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este reglamento, contendrá:

(...)

d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquélla de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales, deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.

RESOLUCIÓN N°3505 -2022-SUNARP-TR

En ese sentido, corresponde determinar la procedencia de lo solicitado, respecto a la inscripción de la compraventa de derechos y acciones, pese a que en el título otorgado por los celebrantes se verifica la voluntad de transferir un área determinada.

8. Para ello resulta necesario establecer con claridad cuál es el objeto de la compraventa celebrada, la cual se encuentra contenida en el instrumento público celebrado por las partes y que ha sido presentado a calificación.

Así, verificado el testimonio de la escritura pública N° 583 del 12.08.2002, extendida ante notario público Gualberto Paucar Vitorino, expedido el 23.05.2022 por el director del Archivo Regional de Cusco, se advierte que corresponde a la compraventa celebrada por Martín Álvarez Oviedo y esposa Ceferina Sarmiento Solórzano a favor de Vicentina Ccasa Medina, en cuya cláusula primera, se indica lo siguiente:

“PRIMERO.- Es materia del presente acto jurídico, la venta de un inmueble terreno casa signado con el No. 137 que se encuentra ubicado en la calle Solitaria del distrito de Urcos, provincia de Quispicanchi, departamento del Cusco, que tiene la extensión superficial de doscientos once punto cincuenticuatro metros cuadrados, y un perímetro de 61.65 ml, cuyos linderos son: Por el Frontis, con el Jr. Solitaria, con 11.20 ml; Entrando por la mano Derecha, con el Lote No. 2, de propiedad de Martín Álvarez Oviedo, con 18.95 ml; Entrando por la mano Izquierda, con propiedad de Salomé Flores, con 10.90ml; y por el Fondo, con el Lote No. 4, de propiedad de Martín Álvarez Oviedo, con 11.20 ml; el inmueble casa consta de tres habitaciones, horno, de dos pisos, tiene servicio como agua, desagüe, fluido eléctrico y otros.

(...)

TERCERO.- Nosotros los esposos: ALVAREZ – SARMIENTO, con el derecho de ser dueños legítimos damos en venta real y enajenación perpetua en su integridad con todos sus usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho que reconoce el bien en favor de la Sra. Vicentina Ccasa Medina, en el precio pactado y convenido por la suma de SIETE MIL DOLARES AMERICANOS, suma que los vendedores declaran haber recibido todo conforme y no tienen derecho a reclamar en lo posterior.

(...)”

Como vemos, es objeto de transferencia el inmueble que comprende una extensión de **211.54 m2**, y no la cuota ideal que equivale con relación a la totalidad del predio.

RESOLUCIÓN N°3505 -2022-SUNARP-TR

Por lo que en aplicación del artículo 168 del Código Civil:

Artículo 168.- El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

En ese sentido, no corresponde a las instancias registrales modificar la voluntad de las partes, plasmada en un instrumento público. Vale decir, si el objeto del acto jurídico celebrado corresponde a una transferencia de área material de un bien, debe calificarse como tal, y no variar la voluntad a una transferencia de derechos (como se solicita), cuando ello no se desprende de la documentación presentada.

9. Sin perjuicio de lo anterior, verificados los antecedentes registrales, se aprecia que el inmueble inscrito en el Tomo 305, folio 373, continúa en la partida electrónica N° **11014833** del Registro de Predios de Cusco, el cual corresponde a la casa ubicada en el terminal de la **calle Zepita y el jirón Solitaria** del distrito de Urcos, provincia de Quispicanchi, departamento de Cusco, siendo sus titulares registrales, los esposos Martín Álvarez Oviedo y Ceferina Sarmiento Solorzano.

Sin embargo, dicha partida se encuentra actualmente cerrada, al haber asumido competencia COFOPRI, y de acuerdo a lo dispuesto mediante Resolución N° 010-2004-COFOPRI/OJACUS del 17.11.2004.

Como consecuencia de ello, se asignó el código de predio N.° **P31004352** del Registro de Predios de Cusco, correspondiente al inmueble ubicado en el **Centro Poblado Urcos Mz C1 Lote 5** del distrito de Urcos, provincia de Quispicanchi, departamento de Cusco, encontrándose inscrito en el asiento 00002 el traslado de inscripción del derecho de propiedad sobre dicho bien, el cual recae en los esposos Martín Álvarez Oviedo y esposa Ceferina Sarmiento Solorzano.

Asimismo, se verifica que en el asiento 0003 corre inscrita la desmembración del predio, dando lugar a los siguientes lotes resultantes:

- Lote 5A (206.90 m2) – Partida P31009492
- Lote 5B (182.30 m2) – Partida P31009493
- Lote 5C (485.33 m2) – Partida P31009494
- Lote 5D (219.78 m2) – Partida P31009495

RESOLUCIÓN N°3505 -2022-SUNARP-TR

Procediendo al cierre de la presente partida registral N° P31004352, por no quedar área útil.

10. Ahora bien, de acuerdo a los antecedentes registrales, la inscripción solicitada no podría realizarse sobre la partida electrónica N° 11014833 del Registro de Predios de Cusco, por cuanto dicha partida se encuentra cerrada, al haber asumido competencia COFOPRI.

Sin embargo, tampoco podría realizarse sobre la partida P31004352 del Registro de Predios de Cusco, como lo sugiere el Registrador en la esquila de observación, debido a que como consecuencia de la inscripción de la desmembración inscrita en el asiento 0003, se ha procedido al cierre de la indicada partida, en tanto se ha dado lugar a 4 lotes resultantes, inscritos en las partidas mencionadas en el fundamento anterior.

Por lo que resultaría pertinente verificar si alguno de los predios independizados corresponde al inmueble objeto de transferencia y resultaría procedente la inscripción solicitada en alguno de ellos, de acuerdo a la descripción contenida en el instrumento público presentado a calificación.

11. Asimismo, 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”*. La norma no señala que pueda pronunciarse en caso de ausencia de denegatoria y, menos aún, sin que exista impugnación del interesado de por medio.

Cuando conoce en segunda instancia el Tribunal Registral se pronuncia, entre otros, revocando o confirmando las decisiones de los registradores o abogados certificadores (conforme al artículo 156 del TUO del RGRP), pero no suplantándolos en sus funciones.

Lo que se busca con esta decisión es que el usuario tenga la posibilidad – de ser el caso – de recurrir en una segunda instancia administrativa si el resultado de la calificación dista de la inscripción del título.

RESOLUCIÓN N°3505 -2022-SUNARP-TR

Así, se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 485-2018-SUNARP-TR-L del 1/3/2018, N° 1698-2016-SUNARP-TR-L del 25/4/2016 y N° 1790-2016-SUNARP-TR-L del 7/9/2016, entre otros.

12. En ese mismo sentido, en el CCVIII 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”.

Esta Sala considera que este último acuerdo resulta aplicable al caso materia de análisis, por cuanto la registradora no cumplió con efectuar la calificación integral del título.

En consecuencia, a fin de no afectar el derecho del usuario esta Sala dispone el reenvío del título a la primera instancia registral para que, conforme a la normativa registral, cumpla en forma inmediata, con efectuar la calificación registral correspondiente, conforme a lo indicado en el fundamento décimo de la presente.

13. Finalmente, conforme a lo previsto por el artículo 152 del TUO del RGRP, una vez recepcionado el recurso de apelación por parte del Registrador, como paso previo a su elevación al Tribunal Registral, debe efectuar la anotación de dicho recurso en la partida o partidas vinculadas al acto rogado. Verificadas las partidas N.° P31009492, P31009493, P31009494 y P31009495 del Registro de Predios de Cusco, se advierte que no se ha cumplido con la disposición indicada, por lo que en ejecución de la presente resolución, el registrador a cargo deberá regularizar dicha anotación.

Por lo tanto, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

RESOLUCIÓN N°3505 -2022-SUNARP-TR

VII. RESOLUCIÓN

- 1. REVOCAR** la observación formulada al título apelado y **REMITIR** el título a la primera instancia para su calificación, conforme a los fundamentos noveno y décimo de la presente resolución.
- 2. DISPONER**, que en ejecución de la presente resolución, se proceda a efectuar la anotación de apelación señalada en el décimo tercero considerando.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral