



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 785-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 24 de febrero de 2023

APELANTE : ELDEN RAÚL LINARES MENDOZA
TÍTULO : 3481505-2022 del 21.11.2022
RECURSO : 1060-2022 H.T.Nº 20782 del 27.12.2022
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° III– SEDE MOYOBAMBA
REGISTRO : PREDIOS DE MOYOBAMBA
ACTO : INSCRIPCIÓN DE COMUNIDAD DE BIENES DE UNA UNIÓN DE HECHO EN EL REGISTRO DE PREDIOS

SUMILLA :

Inscripción de comunidad de bienes de una unión de hecho en el registro de predios.

No corresponde inscribir en el Registro de Predios la comunidad de bienes cuando ninguno de los integrantes que conforman la unión de hecho son titulares registrales del predio.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción del reconocimiento de unión de hecho entre Elden Raúl Linares Mendoza y Tesalia Izquierdo Cobos y la comunidad de bienes en la partida 11009516 del Registro de Predios de Moyobamba.

Para ello, se adjuntó la siguiente documentación:

- Oficio N°1352-2022-JM-CI-R-(0047-2012-CI) NLGV de fecha 14.11.2022 extendida por la Jueza Civil de Rioja, Margarita Belinda Estela Rioja.
- Copias certificadas de la resolución judicial N°17 de fecha 17.03.2014 y de la resolución judicial N°18 de fecha 09.06.2014, ambas por Daysi Rojas Meléndez y suscritas por Carlos Raphael García Lynch, Juez Supernumerario del 1º Juzgado Mixto de Rioja.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue tachado por la registradora pública Lady Karla Llontop Ruiz el 25.11.2022, bajo los siguientes fundamentos:

RESOLUCIÓN N.º 785-2023-SUNARP-TR

[Se reenumera para mejor análisis]

I.- ANTECEDENTES:

ACTO SOLICITADO: UNIÓN DE HECHO

II. IDENTIFICACION DE LOS DEFECTOS INSUBSANABLES:

2.1. Mediante el presente título, se solicita la inscripción de reconocimiento de unión de hecho entre ELDEN RAÚL LINARES MENDOZA y TESALIA IZQUIERDO COBOS, en mérito a resolución judicial N° 17 de 17.03.2014 (sentencia), y resolución judicial N° 18 de 09.06.2014.

Realizada la búsqueda por nombre de ELDEN RAÚL LINARES MENDOZA y TESALIA IZQUIERDO COBOS en el registro personal, se ha identificado que el reconocimiento de unión de hecho entre los mencionados ya se encuentra inscrito en el asiento A00001 de la partida N° 11096821, y en mérito a las mismas resoluciones judiciales presentadas en el título en estudio, bajo el título archivado 2017-2703501 de 15.12.2017.

Por lo expuesto, se *TACHA el presente título de conformidad con el literal b) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto existen obstáculos insalvables que emanan de la partida registral.*

2.2. Sin perjuicio de lo anterior, el usuario ha señalado en la solicitud registral, que solicita la inscripción, también, de la existencia de comunidad de bienes sobre la partida N° 11009516 del registro de predios. Al respecto, cabe señalar que dicho acto no es acto inscribible en el registro personal, por cuanto no se encuentra regulado en el artículo 2030 del código civil, donde se señala los actos que son inscribibles en dicho registro.

Por otro lado, consultada la P.E 11009516 del Registro de Predios, se advierte que el actual titular registral es Emilio Grandez Ortiz, quien no ha intervenido en el proceso de reconocimiento de unión de hecho, por lo que no existe compatibilidad entre el título (sentencia) con el derecho inscrito.

III. BASE LEGAL:

- Artículo 2030 del código civil
- Reglamento General de los Registros Públicos

Artículo 42.-Tacha sustantiva

El registrador tachara el título presentado cuando:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;
- b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El recurrente Elden Raúl Linares Mendoza interpuso recurso de apelación mediante escrito ingresado el 27.12.2022 y autorizado por la abogada Karen Jessenia Sánchez Ríos. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen a continuación:

- El reconocimiento de unión de hecho entre Elden Raul Linares Mendoza y Tesalia Izquierdo Cobos ya ha sido inscrito, sin embargo, también se ha solicitado la inscripción de la comunidad de bienes en la partida 11009516 del Registro de Predios de Moyobamba y la registradora no puede oponerse a efectuar la inscripción sólo porque el titular registral en la actualidad es un

RESOLUCIÓN N.º 785-2023-SUNARP-TR

tercero que no ha intervenido en el proceso judicial de unión de hecho y ello no deberá enervar el derecho adquirido por sentencia judicial.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida N° 11009516 del Registro de Predios de Moyobamba

Esta unidad de registro contiene al inmueble ubicado en el Jr Iquitos n° 655 lote A Sector Barrio Quinapata, distrito y provincia de Rioja, región San Martín.

En el asiento C00003, mediante título 6727-2012 del 27.4.2012, se inscribió la compraventa del inmueble a favor de Tesalia Izquierdo Cobos.

En el asiento C00004, mediante título 8192-2012 del 30.5.2012, se inscribió la compraventa del inmueble a favor de Lina María Trauco Gómez.

En el asiento C00005, mediante título 17107-2013 del 13.12.2013, se inscribió la compraventa del inmueble a favor de Santos Abel Micha Infante.

En el asiento C00006, mediante título 2757-2014 del 28.2.2014, se inscribió la compraventa del inmueble a favor de Emilio Grandez Ortiz.

En el asiento C00007, mediante título 3481506-2022 del 21.11.2022, se inscribió el mandato judicial de nulidad de acto jurídico, asiento C00004 de esta partida, indicándose que se mantiene la adquisición de dominio a favor de Emilio Grandez Ortiz del asiento C00006 de esta partida.

Partida N° 11096821 del Registro de Personal de Moyobamba

Consta inscrita la declaración judicial de la unión de hecho entre Elden Raúl Linares y Mendoza Tesalia Izquierdo Cobos, desde el año 2002 hasta el 20.5.2012, fecha en que terminó ésta.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez.

Es preciso indicar que el apelante dirige expresamente su contradicción contra el extremo comprendido en el ítem 2.2 de la esquila de tachar reenumerada, sin formular reparos en relación al extremo comprendido en el numeral 2.1; por lo que al estar desprovisto de objeción será excluido del presente análisis.

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

- Si corresponde inscribir en el Registro de Predios la comunidad de bienes cuando ninguno de los integrantes que conforman la unión de hecho figuran como titulares registrales del predio.

RESOLUCIÓN N.º 785-2023-SUNARP-TR

VI. ANÁLISIS:

1. En la Constitución Política Peruana de 1979, la unión de hecho era definida como la unión estable de un varón y una mujer libres de impedimento matrimonial que forman un hogar de hecho por el tiempo y en las condiciones que señalaba la ley, dando lugar a una sociedad de bienes que estaba sujeta al régimen de la sociedad de gananciales en cuanto era aplicable.

Luego, el Código Civil de 1984 incluyó en su artículo 326, dentro del capítulo de sociedad de gananciales, la norma que establece que la unión de hecho voluntariamente realizada y mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos.

Por eso, debe tenerse en consideración que de existir una unión de hecho, esta debe ser previamente reconocida notarial o judicialmente e inscrita en el Registro Personal correspondiente, de acuerdo a lo señalado en el literal d) del numeral 5.4 de la Directiva 002-2011-SUNARP/SA, que establece los criterios registrables para la inscripción de las uniones de hecho, su cese y otros actos inscribibles directamente vinculados, aprobado por Resolución N° 088-2011-SUNARP-SA y de conformidad con el artículo 2030 del Código Civil que prescribe que el reconocimiento de unión de hecho es un acto inscribible en el Registro Personal.

Cabe mencionar que el Tribunal Constitucional a través de la sentencia emitida en el expediente 06572-2006-AA ha señalado que «[...] el reconocimiento de la comunidad de bienes implica que el patrimonio adquirido durante la unión de hecho pertenece a los dos convivientes. Con ello, se asegura que, a la terminación de la relación, los bienes de tal comunidad puedan repartirse equitativamente con lo que se erradicarían los abusos e impedirían el enriquecimiento ilícito».

2. En el presente caso, en mérito a la resolución judicial N°17 del 17.3.2014 y a la resolución judicial N°18 del 9.6.2014 **ya se ha inscrito el reconocimiento de unión de hecho entre Elden Raul Linares Mendoza y Tesalia Izquierdo Cobos desde el 2002 hasta el 20.05.2012**, tal y como consta en el asiento A00001 de la partida 11096821 del Registro Personal de Moyobamba, por lo que el apelante solicita la inscripción de la comunidad de bienes, pues mediante las resoluciones antes referidas también se declara su existencia en el predio inscrito en la partida 11009516 del Registro de Predios de Moyobamba.

Entonces, conviene nuevamente describir los antecedentes registrales de la partida de predios antes indicada:

RESOLUCIÓN N.º 785-2023-SUNARP-TR

- **En el asiento C00003** consta inscrito el derecho de propiedad de Tesalia Izquierdo Cobos, quien adquiere dicho predio en mérito a una compraventa.
- **En el asiento C00004** consta inscrito el derecho de propiedad de Lina María Trauco Gómez, quien adquiere dicho predio en mérito a la compraventa efectuada por la anterior propietaria, Tesalia Izquierdo Cobos.
- **En el asiento C00005** consta inscrito el derecho de propiedad de Santos Abel Micha Infante, quien adquiere dicho predio en mérito a la compraventa efectuada por la anterior propietaria.
- **En el asiento C00006** consta inscrito el derecho de propiedad de Emilio Grandez Ortiz, quien adquiere dicho predio en mérito a la compraventa efectuada por la anterior propietaria, Santos Abel Micha Infante.
- **En el asiento C00007** consta inscrita una sentencia de nulidad de acto jurídico en la que se declara nulo el asiento C00004, a favor de Lina María Trauco Gómez; **manteniéndose la adquisición de dominio a favor de Emilio Grandez Ortiz**, inscrita en el asiento C0006.

De manera que, en virtud del propio mandato judicial del asiento C00007, el titular registral actual del predio es Emilio Grandez Ortiz.

3. Así pues, de conformidad con el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, 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. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;

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 [...].

[el resaltado es nuestro]

Lo que concuerda con el segundo párrafo del artículo V del título preliminar de la norma antes indicada que establece que la calificación comprende también la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

La necesaria adecuación del título presentado con los antecedentes registrales se sustentan en el principio registral de tracto sucesivo, según

RESOLUCIÓN N.º 785-2023-SUNARP-TR

el cual, los derechos que se incorporan al registro deben emanar a su vez de un derecho previamente inscrito, sin que se admitan vacíos o falta de eslabones en la cadena registral.

En ese sentido, en este caso, se advierte que Tesalia Izquierdo Cobos ya no es titular registral del predio al haberlo transferido mediante compraventa y a pesar de que existe mandato judicial que declara nulo el asiento C00004 que sostuvo dicha compraventa, el juez no ha dejado sin efecto las transferencias sucesivas, habiendo dispuesto expresa constancia que el último adquirente del inmueble [Emilio Grandez Ortiz] mantiene la adquisición de su derecho de propiedad; por lo que no corresponde inscribir el acto rogado, de conformidad con el artículo 42 literal b) del Reglamento General de los Registros Públicos¹, entonces, **se debe confirmar la tacha sustantiva decretada por la primera instancia.**

Así también se ha pronunciado este Tribunal en la Resolución 1289-2016-SUNARP-TR-L de fecha 24.06.2016, en los siguientes términos: «No corresponde inscribir en el rubro F) del Registro de Predios el reconocimiento de unión de hecho registrado en el Registro Personal, si ninguna de las personas que conforman la sociedad reconocida figuran como propietarios del inmueble».

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por la primera instancia conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.
Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA.

Vocal del Tribunal Registral

¹ «El registrador tachará el título presentado cuando: b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral [...]»