



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1433-2023-SUNARP-TR

Lima, 31 de marzo del 2023.

APELANTE : **BLANCA FLOR CASTILLO TORRES.**
TÍTULO : N° 3880880 del 29/12/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 3188 del 10/2/2023.
REGISTRO : Predios de Sullana.
ACTO : Adjudicación.
SUMILLA :

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

La identificación del bien objeto de transferencia cuya inscripción es materia de rogatoria debe efectuarse considerando la conexión existente entre los datos que se desprendan del título con los antecedentes registrales.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación otorgada por la Municipalidad Distrital de Bellavista a favor de Blanca Flor Castillo Torres respecto del pasaje municipal, lote 31 de la manzana C de 137.80 m² ubicado en el asentamiento humano Esteban Pavletich II etapa que forma parte de la lotización efectuada respecto del inmueble inscrito en la partida 03001244 del Registro de Predios de Sullana.

Para dicho efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Título definitivo de propiedad 0032 del 15/1994 suscrito por el alcalde de la Municipalidad Distrital de Bellavista Santos Reto Neyra y por Blanca Flor Castillo Torres.
- Resolución de Alcaldía 000692 del 29/12/2022 expedida por la Municipalidad Distrital de Sullana.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Sullana Juan Carlos Zapata More dispone la tacha sustantiva del título en los términos que se reproducen a continuación:

RESOLUCIÓN No. 1433 - 2023-SUNARP-TR

ANOTACIÓN DE TACHA

[...]

Revisada la Partida Matriz 03000462 se advierte que el presente lote ya se encuentra adjudicado a favor de otra persona en la Partida N° 05008211, en cuyo caso no resulta procedente la adjudicación solicitada, por obstáculo insalvable en la partida, motivo por el cual se procede a tacha el presente título.

DECISIÓN: Por lo antes expuesto se TACHA el presente título.

Base Legal: Art. 42 inciso a) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

[...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso señalando que la calificación registral constituye un examen minucioso y riguroso que efectúa el registrador, lo cual, de acuerdo con esta evaluación efectuada por el registrador, constituye un error, en el presente caso, ya que el título que se pretende inscribir tiene otras características técnicas, lo cual en la resolución aclaratoria presentada se especifica.

IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

Ficha 6049 que continúa en la partida 03001244 del Registro de Predios de Sullana

En esta partida obra inscrito el inmueble ubicado en el asentamiento humano Esteban Pavletich II Etapa en el distrito de Bellavista de la provincia de Sullana del departamento de Piura.

En el asiento 1-c) de la ficha señalada consta que la inmatriculación se efectuó a favor de la Municipalidad Distrital de Bellavista, en virtud de la Resolución de Alcaldía 0345-98-MDB-S/A del 27/6/1998 expedida por la Municipalidad Distrital de Bellavista.

En el asiento 2-b) de la ficha señalada consta el manzaneo y lotización del asentamiento humano Esteban Pavletich Segunda Etapa, en virtud de la Resolución de Alcaldía 347-98-MDB.S/A del 30/7/1998 expedida por la Municipalidad Distrital de Bellavista.

Ficha 4762 que continúa en la partida 05008211 del Registro de Predios de Sullana

En esta partida corre inscrito el lote 31 de la manzana C de 150 m² ubicado con frente a la calle Madre de Dios del asentamiento humano Esteban Pavletich en el distrito y provincia de Sullana del departamento de Piura. El antecedente registral de este inmueble se encuentra inscrito en la ficha 3338 que continúa en la partida 03000462 del mismo registro.

RESOLUCIÓN No. 1433 - 2023-SUNARP-TR

En el asiento 1-c) se registró el dominio de Andrés Lachira Adrián en virtud del título del 15/1/1994 otorgado por el Concejo Provincial de Bellavista.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- ¿De qué manera se efectúa la identificación del inmueble objeto de transferencia para efectos de su inscripción?

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

¹ Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley 31309, publicada el 24/7/2021 en el diario oficial El Peruano.

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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.

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

RESOLUCIÓN No. 1433 - 2023-SUNARP-TR

presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, de manera complementaria, de los antecedentes que obran en el Registro.

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

Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. [...]
- 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; [...].

En ese sentido, la calificación registral supone la evaluación formal y de fondo de los títulos presentados al Registro, así como su adecuación con los antecedentes registrales.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la adjudicación otorgada por la Municipalidad Distrital de Bellavista a favor de Blanca Flor Castillo Torres respecto del pasaje municipal, lote 31 de la manzana C de 137.80 m² ubicado en el asentamiento humano Esteban Pavletich II etapa que forma parte de la lotización efectuada respecto del inmueble inscrito en la partida 03001244 del Registro de Predios de Sullana.

El registrador dispone la tacha sustantiva del título señalando que el lote en cuestión ya se encuentra adjudicado a favor de otra persona (Partida 05008211), por lo que no resulta procedente la adjudicación materia de rogatoria.

La 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. Cabe señalar que 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

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

RESOLUCIÓN No. 1433 - 2023-SUNARP-TR

“determinación”, recogido por el artículo IV⁴ del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante el RGRP) hoy reconocido con rango de ley en el artículo 2917 A del Código Civil.

En opinión de García y García⁵ “[e]ste 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 al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación”.

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

5. De este modo, es obligación del registrador al ejercer la función de calificación registral, “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 aquellos. [...]”, como lo señala el literal a) del artículo 32 del RGRP.

La confrontación referida supone determinar con total certeza, en el caso de transferencia del derecho de propiedad respecto de un predio, cuál es el predio objeto de transferencia y cuál es la partida registral en la que obra inscrito. A partir de estos datos el registrador efectuará la confrontación del título con los asientos de la partida registral (propietario inscrito, obstáculos en la partida, etc.).

La identificación del predio se verifica a partir de su descripción, la misma que debe constar en el título traslativo de dominio dado que es requisito sustancial del contrato de compraventa determinar el bien, descripción que se confronta con la que consta en la partida registral.

6. Para identificar al predio objeto de transferencia lo usual es consignar su ubicación. Así, tratándose de predios urbanos, el predio quedará identificado si se indica la calle y numeración o lote, manzana y urbanización, además de precisar el distrito y provincia en que se ubica. El predio también quedará identificado si en el título se indica la partida registral en la que obra inscrito, siempre que se trate de predios independizados. Tratándose de predios rústicos, quedará identificado si

⁴ 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 [...].

⁵ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I. Editorial Civitas S.A., Madrid, 1999, pág. 552.

RESOLUCIÓN No. 1433 - 2023-SUNARP-TR

se consigna el nombre del predio, el valle en el que se ubica y/o accidentes geográficos que determinen su ubicación.

En lo que respecta a la indicación de la partida registral, si bien este dato puede omitirse en el título, por regla general debe consignarse en la solicitud de inscripción, tal como lo dispone el artículo 12 del RGRP. La norma añade que este requisito puede omitirse por razones justificadas, con autorización del funcionario encargado del Diario.

Para describir al predio también puede consignarse su área, linderos y medidas perimétricas. Sin embargo, estos datos por sí solos no identificarán plenamente al predio, pudiendo emplearse de manera complementaria. Igualmente, en ocasiones se consignan en el título de transferencia datos relativos al modo en que el transferente adquirió la propiedad, datos que también se pueden emplear de manera adicional para la identificación del predio.

7. Ahora bien, en ocasiones existen discrepancias entre la descripción del bien en el título y en la partida registral. Sobre la materia, el Tribunal Registral aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005:

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo.

Este precedente encontró sustento en las Resoluciones N° 507-2001-ORLC/TR del 14/11/2001, 464-1997-ORLC/TR del 12/12/1997, 305-2000-ORLC/TR del 28/9/2000 y 45-2002-ORLC/TR del 24/1/2002.

Por el indicado criterio interpretativo de observancia obligatoria se estableció una pauta a seguir en la labor de verificar la adecuación del título con la partida registral, concordante con la obligación de las instancias registrales de propiciar y facilitar las inscripciones como dispone el segundo párrafo del artículo 31 del RGRP y el artículo 2011 del Código Civil.

Conforme a ello, no se exigirá que la descripción del bien objeto de la transferencia contenida en el título sea idéntica a la inscrita, sino que dentro de los márgenes de razonabilidad y en el marco de la discrecionalidad de la función registral, el registrador puede concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio.

8. Asimismo, el referido precedente de observancia obligatoria ha sido materia de precisión en el CIX Pleno del Tribunal Registral realizado los

RESOLUCIÓN No. 1433 - 2023-SUNARP-TR

días 28 y 29 de agosto de 2013, aprobándose el siguiente acuerdo plenario:

PRECISIÓN DE PRECEDENTE APROBADO EN X PLENO. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación. Cuando los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente para determinar si requieren ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes.

Este acuerdo posibilita, en caso exista discrepancia respecto a la identificación del bien objeto de transferencia, se busquen elementos suficientes que permitan su identificación y si los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título fueran el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepan con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente. Es decir, que los márgenes de tolerancia se aplicarán, siempre y cuando los únicos datos consignados en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y los mismos discrepen con el antecedente registral.

9. En este caso, en el título de propiedad que se acompaña al presente título consta que el lote materia de adjudicación forma parte del inmueble inscrito a fojas 213 del tomo 309 (continúa en la partida 03000462) del Registro de Predios de Sullana, describiéndose con el siguiente detalle:

- Lote 31 de la manzana C ubicado en pasaje municipal del **asentamiento humano Esteban Pavletich**.
- Área 137.80 m²
- Linderos y medidas perimétricas:
 - Por el frente con pasaje sin nombre con 6.50 ml
 - Por la derecha entrando con lote 30 con 21 ml
 - Por la izquierda entrando con transv. Luciano Castillo con 21.40 ml
 - Por el fondo con el lote 52 con 6.50 ml

La primera instancia efectúa la calificación de los datos contenidos en el título de propiedad determinando que el lote adjudicado se independizó en la partida 05008211 a partir de lo cual verifica que ya ha sido adjudicado a otra persona, por lo que no corresponde inscribir la presente rogatoria. En tal sentido, revisada la partida 05008211 se describe al lote siguiente:

- Lote 31 de la manzana C del **asentamiento humano Esteban Pavletich**.
- Área 150 m²
- Linderos y medidas perimétricas:

RESOLUCIÓN No. 1433 - 2023-SUNARP-TR

Por el frente con la calle Madre de Dios con 6.00 ml
 Por la derecha entrando con la Sra. Carolina con 25 ml
 Por la izquierda entrando con Sr. Ceferino Mendoza con 25 ml
 Por el fondo con sr. Pablo Córdova García con 6.00 ml

Comparados los datos del inmueble inscrito en la partida 05008211 (señalada por el registrador) con el título de propiedad vemos que ambos discrepan en cuanto al área, linderos y medidas perimétricas.

10. No obstante, cabe señalar que a través de la Resolución de Alcaldía 000692-2022-A/MDB-S del 29/12/2022, que también forma parte del presente título, se rectifican algunos datos del título de propiedad, corrigiendo/precisando dos datos que consideramos relevantes para el presente análisis. El primero referente a la etapa del asentamiento humano, pues con esta resolución se consigna que el lote 31 de la manzana C se ubica en la **II etapa del asentamiento humano Esteban Pavletich**.

El segundo dato concierne a la partida registral, pues en el título de propiedad se consigna a la foja 213 del tomo 309, la cual continúa en la partida 03000462 que corresponde al asentamiento humano Esteban Pavletich; sin embargo, en la resolución de alcaldía se precisa que lo correcto es que corresponde a la partida 03001244.

Revisada la mencionada partida, podemos apreciar que su titular es la Municipalidad Distrital de Bellavista (adjudicante) y que corresponde a la lotización de la **Segunda Etapa del asentamiento humano Esteban Pavletich**, encontrándose dentro de esta lotización el lote 31 de la manzana C, el cual no se encuentra independizado; sin embargo, en la memoria descriptiva que obra en el título archivado de la lotización (T.A. 1998-2693) se describe a dicho lote de la siguiente manera:

DESCRIPCION DE LA MANZANA "C "			
NUMERO DE LOTES 54			
MEDIDAS Y LINDEROS :		LOTE Nº 31	
Limita :			
Por el frente con	: PASAJE SIN NOMBRE	, y mide :	6.50 ml.
Por el lado derecho entrando con	: LOTE 30	, y mide :	21.00 ml.
Por el lado izquierdo entrando con	: TRANSV.LUCIANO CASTILLO	, y mide :	21.40 ml.
Por el fondo con	: LOTE 32	, y mide :	6.50 ml.
Area :	137.80 M2	Perímetro :	55.40 ml.

Como puede apreciarse, evaluados conjuntamente el título de propiedad y la resolución de alcaldía que lo rectifica es posible establecer que el lote materia de adjudicación forma parte del inmueble inscrito en la partida 03001244 del Registro de Predios de Sullana, siendo posible llegar a este convencimiento a partir de la correspondencia existente entre los datos

RESOLUCIÓN No. 1433 - 2023-SUNARP-TR

descriptivos del predio contenidos en el presente título con la memoria descriptiva de la lotización inscrita en la partida señalada.

En consecuencia, corresponde **revocar la tacha sustantiva** dispuesta por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva dispuesta por el registrador público del Registro de Predios de Sullana, y **disponer la inscripción del título**, previo pago de los derechos registrales que corresponden, conforme al análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

/FEC