

**PERÚ****Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos****Superintendencia Nacional
de Registros Públicos**

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N°749-2023-SUNARP-TR

Arequipa, 20 de febrero de 2023

APELANTE : JAVIER ERNESTO HOLGUÍN GONZALES
TÍTULO : N.º 3199420 del 25.10.2022
RECURSO : N.º 018847 del 05.12.2022
REGISTRO : PREDIOS – MADRE DE DIOS
ACTO : ADJUDICACIÓN
SUMILLA :

CONTRATOS DE COMPRAVENTA AL AMPARO DE LOS DECRETOS LEYES N° 19330 Y N° 21635

Los contratos de compraventa celebrados al amparo de los Decretos Leyes N° 19330 y N° 21635 constituyen documentos privados.

APLICACIÓN DE LA QUINTA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

No procede la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes en mérito de documento privado con firmas certificadas por notario, al amparo de normas especiales anteriores a la Ley N° 27755, cuando se presentan al Registro con posterioridad al 31 de octubre de 2008.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de adjudicación del bien inmueble ubicado en la Manzana 9-L Lote 14, del Asentamiento Humano Pilar Nores de García, distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, inscrito en la partida N° P57006371 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Título de propiedad N° 01605, de fecha 24.12.1987 otorgado por la Municipalidad Provincial de Tambopata.

RESOLUCIÓN N°749-2023-SUNARP-TR

- Informe técnico N°016467-2022-ZRN°X-SEDE CUSCO/UREG/CAT suscrito por el Especialistas de Catastro Enrique Genaro Saucedo Veliz con fecha 14.11.2022.
- Escrito que contiene el recurso de apelación firmada por Javier Ernesto Holguín Gonzales con sello de recepción de SUNARP con fecha 05.12.2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la esquila de observación formulada por el registrador público Julio César Álvarez Fuentes del Registro de Predios de Madre de Dios, en los siguientes términos:

“(…)

El área de catastro a través de informe técnico 16467-2022-Z.R.N°X-SEDE-CUSCO/UREG/CAT identificó al predio materia de adjudicación, el cual figura inscrito en la partida P57006371.

Ahora bien, revisado el título de propiedad, se advierte que no figura el precio pactado de I/ 162.92, asimismo las partes introdujeron una formalidad adicional al contrato, la cual se establece en el artículo décimo primero y que consiste en la certificación notarial de las firmas de los contratantes, circunstancia que no figura en el título presentado

(…)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- El título de propiedad data de los años 80, habiendo cumplido con todos los requisitos y contando con todos los documentos necesarios para su inscripción de acuerdo a ley.
- Respecto del precio pactado de I/162.92, es imposible conservar una factura a razón del tiempo transcurrido.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la **partida registral N.° P57006371** del Registro de Propiedad Inmueble de Puerto Maldonado, se encuentra inscrito el inmueble

RESOLUCIÓN N°749-2023-SUNARP-TR

denominado Lote 14 en la Manzana 9-L, del Asentamiento Humano Pilar Nores de García, distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios.

- En el Asiento 0001 corre inscrito el plano de trazado y lotización del inmueble, el cual tiene como titular a COFOPRI.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

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

- Si los contratos de compraventa otorgados de conformidad con el D.L. 19330 constituyen documentos privados ¿qué formalidad era la requerida?
- Si procede la inscripción de transferencias en mérito a documento privado con firmas certificadas ante Notario al amparo de normas especiales anteriores a la Ley N° 27755, cuando se presentan al Registro con posterioridad al 31.10.2008.

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 resulta del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del TUO 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

RESOLUCIÓN N°749-2023-SUNARP-TR

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.

2. Por su parte, el artículo 32¹ del RGRP, en concordancia con la norma sustantiva antes citada, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentra:

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

(...)

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;

(...)

3. Ahora bien, conforme al artículo 7 del Reglamento General de Registros Públicos (de ahora en adelante RGRP) define como “título” para efectos registrales al *“documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia”*; señalándose en el artículo 8 del citado dispositivo que *“las inscripciones se efectuarán sobre la base de los documentos señalados en cada reglamento específico y, en su defecto, por las disposiciones que regulen la inscripción del acto o derecho respectivo”*.

Asimismo, el artículo 9 del RGRP establece que:

“Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario”.

De acuerdo a lo antes indicado como principio general las inscripciones se realizan en mérito de instrumento público, salvo disposición en

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

RESOLUCIÓN N°749-2023-SUNARP-TR

contrario; en razón que el documento auténtico está ligado al concepto de fe pública, el mismo que supone la certeza y creencia en una verdad manifestada por una persona pública.

4. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación del Lote 14 en la Manzana 9-L – del Asentamiento Humano Pilar Nores de García, distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, inscrito en la partida P57006371 del Registro de Predios de Madre de Dios

Para tal efecto se adjunta el contrato de compra-venta denominado Título de Propiedad N° 01605 de fecha 24.12.1987, suscrito por el entonces Alcalde de la Municipalidad Provincial de Tambopata, Juan Gualberto Aguirre Pérez y los adjudicatarios Marcos A. Holguín Aguirre y su cónyuge Fortunata Gonzales Watanave.

Título de transferencia de dominio que, en la cláusula décima primera, señala lo siguiente:

“(…)

Décimo primero: para la inscripción de los Registros de la Propiedad Inmueble, la transferencia e independización del inmueble materia de **este Contrato de Compra – Venta, de conformidad con lo dispuesto por el D.L. N° 19330, únicamente requerirá legalización notarial de firmas, siendo de aplicación el artículo 10 del D.L. N° 21635**; así como también los pagos correspondientes a favor de los Registros Públicos, en función y cumplimiento del Reglamento de la indicada Institución.

(…)”

El registrador observó el título, entre otras razones, por considerar que, no se ha cumplido con la formalidad que establece el contrato en su artículo décimo primero, que consiste en la certificación notarial de las firmas de los contratantes. Así mismo, refiere que del título de propiedad no se ha consignado el precio pactado de I/ 162.92

El recurrente sostiene que se ha cumplido con todas las formalidades y requisitos establecidos por ley, además que es imposible conservar una factura del precio pactado que data de 1987.

5. Respecto del extremo referido a que no se ha consignado en el título de propiedad el precio pactado de I/ 169.92, se debe tener en

RESOLUCIÓN N°749-2023-SUNARP-TR

cuenta que de la cláusula cuarta consta expresamente el precio individual, de la siguiente forma:

Cuarto.- El precio total del terreno matriz, es materia de Compra - Venta del presente Título de Propiedad y será abonado en la Tesorería de la Municipalidad de Tambopata por el monto de I/. **3,738.42**, que es el resultado de la valorización por concepto de costas, impuestos, derechos, gastos administrativos y otros, que genere el otorgamiento del presente Título de Propiedad y que son de cuenta exclusiva del adjudicatario. **I/. 169.92 Precio Individual.**

En tal sentido, consta del contrato de compraventa –título de propiedad– el precio individual que es de cuenta exclusiva del adjudicatario, el mismo que asciende a la suma de I/. 169.92. Por lo cual, a criterio de esta instancia, **se deja sin efecto este extremo de la observación.**

Por tanto, corresponde a este colegiado dilucidar si en este caso resulta procedente la inscripción, en mérito al contrato de compraventa otorgado en fecha 24.12.1987.

6. Como se ha señalado en el cuarto considerando del análisis, con el título venido en grado se solicita en mérito al contrato de compraventa de fecha 24.12.1987, la transferencia que otorga la Municipalidad Provincial de Tambopata a favor de Marcos A. Holguín Aguirre y su cónyuge Fortunata Gonzales Watanave; siendo que del contenido del documento se advierte que es otorgado en aplicación del D.L. N° 19330 y el art. 10 del D.L. 21635.

Con el Decreto Ley N° 19330 (publicado el 29.03.1972) se otorgaron facilidades para contratos de construcción de vivienda económicos, estableciendo en su artículo único lo siguiente: *“Los contratos de compraventa de vivienda de tipo económico, de terrenos destinados a la construcción de este tipo de vivienda y/o los de constitución de garantías inmobiliarias que celebren los organismos públicos autorizados para el efecto, así como las Asociaciones Mutuales de Crédito para Vivienda y Cajas de Ahorro y Préstamo para Vivienda, podrán celebrarse por documento privado con legalización notarial de firmas; y serán inscritos por su simple mérito, en los Registros de la Propiedad Inmueble”*. Es decir, que mediante este dispositivo legal se dieron facilidades para que los contratos de compraventa puedan suscribirse mediante **documentos privados con firmas legalizadas**.

Por otro lado, el Decreto Ley N° 21635 (dado el 21.09.1976), a su vez, en su artículo 10 señala que:

RESOLUCIÓN N°749-2023-SUNARP-TR

“Artículo 10.- Las traslaciones de dominio a que se refieren los artículos 8² y 9³ del presente Decreto-Ley **podrán celebrarse por documento privado con legalización notarial de firmas.**

Dicho documento constituirá título suficiente para todos los efectos legales y se extenderá en tanto ejemplares como partes contratantes intervengan, más dos ejemplares, uno de los cuales los Notarios conservarán en el archivo especial que para el efecto aperturen, debiendo el otro remitirlo para su inscripción en los Registros Públicos. Los Registros Públicos y los Notarios harán conocer a los contratantes los datos referentes a la inscripción y/o archivo de los contratos mencionados y deberán otorgarles las certificaciones o copias que les soliciten.”

(Lo resaltado es nuestro).

Consecuentemente, tal como lo señalaban el D.L. N° 19330 y el D.L. N° 21635 tenemos que el contrato de compraventa contenido en el título venido en grado **constituye un documento privado**, el mismo que no cuenta con firmas legalizadas.

Siendo así, por la fecha de sus firmas (24.12.1987) bajo las normas legales antes mencionados, la formalidad de la legalización notarial de firmas no se cumplió.

7. Sin perjuicio de lo anterior, resulta pertinente tener en consideración las disposiciones referidas a los títulos fehacientes (formularios registrales o documentos privados con firma legalizada) que contienen actos de disposición emanados por la voluntad de las partes.

Así, el artículo 2010 del Código Civil, concordante con el artículo III del Título Preliminar del RGRP⁴, consagra el principio de titulación auténtica,

² **Artículo 8. del DL 21635** - En la primera transferencia de dominio de viviendas de tipo económico que se produzca a partir de la vigencia del presente Decreto Ley, el comprador estará exonerado del impuesto de alcabala en los porcentajes señalados por el Artículo anterior. En este mismo caso, el vendedor estará exonerado de la totalidad del tributo adicional de alcabala. El régimen de exoneraciones establecido en el presente artículo será también de aplicación a la siguiente transferencia de dominio que se produzca como consecuencia de la rescisión de la primera.

³ **Artículo 9.-** Tratándose de lotes urbanos que se adquieran para la construcción de vivienda de tipo económico, las exoneraciones y beneficios establecidos serán de aplicación según sea el caso en la primera traslación de dominio que se produzca a partir de la vigencia del presente Decreto-Ley. En los contratos respectivos deberá establecerse en cláusula expresa la obligación del adquirente de construir viviendas de tipo económico.

⁴ Artículo III del Título Preliminar:

“Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. (...)”.

RESOLUCIÓN N°749-2023-SUNARP-TR

por el cual la inscripción se realiza en mérito de instrumento público, salvo disposición contraria. En virtud de la salvedad establecida en la citada norma sustantiva, mediante sucesivas disposiciones de rango infralegal se permitió la inscripción sobre la base de documentos privados, con la sola exigencia de contar con firmas certificadas notarialmente.

Posteriormente, mediante el artículo 7 de la Ley N° 27755, Ley de Creación del Registro de Predios, se dispuso que a partir de la entrada en vigencia de dicha Ley (16.06.2004), todas las inscripciones en dicho Registro debían realizarse en virtud de escritura pública o formulario registral legalizado por notario.

8. El Decreto Supremo N° 007-2004-JUS al reglamentar el artículo 7 de la Ley señaló que la formalidad de los títulos inscribibles, prevista en el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley, está referida a los actos de disposición emanados de la voluntad de las partes, con excepción de aquellos que por mandato de ley o por voluntad de las partes deben celebrarse por escritura pública bajo sanción de nulidad, casos en los que la inscripción sólo se efectuará en mérito a ésta.

El 30.09.2008 entró en vigencia el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, hoy derogado. La Sétima Disposición Transitoria de dicho Reglamento tenía el texto siguiente:

“SÉTIMA.- Título Inscribible para actos de disposición

En aplicación del artículo 7 de la Ley N° 27755, para la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes sólo se admitirán escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755.

Los formularios registrales certificados por Notario o abogado fedatario y los documentos privados legalizados por Notario, con anterioridad al 16 de junio de 2004, referidos a los actos a que se refiere el párrafo anterior, **sólo se admitirán hasta el 31 de octubre de 2008**”. (El resaltado es nuestro).

9. Esta norma ha sido reproducida en la Quinta Disposición Transitoria del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP),

RESOLUCIÓN N°749-2023-SUNARP-TR

aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, señalando lo siguiente:

“QUINTA.- Título inscribible para actos de disposición

En aplicación del artículo 7 de la Ley N° 27755, para la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes sólo se admitirán escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755.

Los formularios registrales certificados por Notario o abogado fedatario y los documentos privados legalizados por Notario, con anterioridad al 16 de junio de 2004, referidos a los actos a que se refiere el párrafo anterior, **sólo se admitirán hasta el 31 de octubre de 2008.**” (El resaltado es nuestro).

Norma sustentada en la protección a la seguridad jurídica que el Registro está obligado a ofrecer a la comunidad y en su labor de lucha contra la problemática de la falsificación documentaria. Además, de tratarse de una decisión institucional que no puede ser cuestionada por las instancias registrales.

10. Conforme a la norma reglamentaria, los títulos fehacientes (formularios registrales o documentos privados con firma legalizada) que contuvieran actos de disposición emanados por la voluntad de las partes sólo podían admitirse a calificación hasta el 31.10.2008. Luego de esa fecha, y con arreglo a lo previsto por la Ley N° 27755, sólo se efectuarían las inscripciones en mérito de títulos auténticos (escritura pública o formulario registral legalizado por notario regulados por la referida Ley).

El requisito de la titulación auténtica derivado de la Ley N° 27755 y reglamentado por la Quinta Disposición Transitoria del RIRP constituye un requisito expreso y taxativamente previsto por la Ley para todas las inscripciones a partir del 01.11.2008.

11. Regresando al caso concreto, el registrador denegó la inscripción, debido a la formalidad del documento privado de fecha 24.12.1987, en virtud del cual se pretende inscribir la compraventa. Al respecto, cabe precisar que en lo que se refiere a la aplicación en el tiempo de la Ley N° 27755, el criterio del Tribunal Registral fue que sí procedía la inscripción en mérito de documentos privados con legalización notarial

RESOLUCIÓN N°749-2023-SUNARP-TR

de firmas, cuando fueron otorgados durante la vigencia de las normas derogadas, lo que se plasmó en el 12° Pleno del Tribunal Registral, en el que se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria, publicado el 13.09.2005 en el diario oficial “El Peruano”:

“INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE PREDIOS EN MÉRITO DE DOCUMENTOS PRIVADOS CON LEGALIZACIÓN NOTARIAL DE FIRMAS

En virtud del artículo 7 de la Ley N° 27755, a partir del 16/6/2004 (fecha de unificación del Registro de Predios), han quedado derogadas tácitamente las disposiciones legales que establecían inscripciones en mérito de documentos privados con legalización de firmas. Sin embargo, sí procede la inscripción en mérito a dichos documentos, si fueron otorgados durante la vigencia de las normas derogadas”⁵.

Es decir que, conforme el precedente glosado, si los documentos privados con legalización de firmas habían sido otorgados antes del 16 de junio de 2004 -esto es, cuando se encontraban vigentes las normas especiales que prescribían dicha formalidad para la inscripción-, podían acceder al Registro. Ello en aplicación del denominado “Principio de Irretroactividad de la Ley”, no pudiendo en consecuencia aplicarse retroactivamente la Ley N° 27755 a actos que habían sido otorgados válidamente en fecha anterior, en la que se encontraban vigentes normas especiales que permitían la inscripción en mérito a documentos privados con certificación de firmas.

Sin embargo, el precedente citado fue modificado⁶ por la Sétima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN del 28/8/2008, hoy derogado, pero incorporada a la Quinta Disposición Transitoria del actual RIRP aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, las mismas que, conforme se ha señalado anteriormente, establecieron que tales documentos solamente se admitirán hasta el 31 de octubre de 2008.

⁵ Criterio sustentado en las Resoluciones N° 223-2004-SUNARP-TR-T del 7/12/2004, N° 371-2005-SUNARP-TR-L del 1/7/2005 y N° 196-2005-SUNARP-TR-L del 7/4/2005.

⁶ De conformidad con el art. 158 del Reglamento General de los Registros Públicos, los precedentes de observancia obligatoria adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.

RESOLUCIÓN N°749-2023-SUNARP-TR

12. Ahora bien, siendo el presente contrato de compraventa del 24.12.1987, el cual no cuenta con firmas certificadas por notario, pero en igual sentido de contar con ellas, no podrá ser considerado título inscribible atendiendo a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley N° 27755 y la Quinta Disposición Transitoria del RIRP, pues dicho documento debió ser presentado en original al Registro de Predios hasta el 31.10.2008.

En tal sentido y dado que el asiento de presentación del título venido en grado es del 25.10.2022, la presentación es extemporánea, por lo que a la fecha el referido documento privado no podrá acceder al Registro de Predios.

En consecuencia, se verifica que el contrato de compraventa que se adjuntó no cumple con la formalidad de titulación auténtica (escritura pública o formulario registral) para acceder al Registro.

Por tal razón, este colegiado advierte que, al haberse presentando el documento en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible con formalidad distinta a la prevista para su inscripción; esta circunstancia conlleva a disponer la tachadura especial del título venido en apelación, de conformidad con lo previsto en el literal e) del artículo 43-A del RGRP⁷.

Por consiguiente, corresponde **confirmar la denegatoria de inscripción** formulada por el registrador, **disponiendo la tachadura especial del título submateria**.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 016-2023-SUNARP-TR-PT de fecha 23.01.2023 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 170-2022-SUNARP/SN de fecha 21.12.2022.

⁷ “Artículo 43-A.- Tachadura especial

El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando:
(...)

e) **El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado** o, lo haya sido en copia simple no autorizada por norma expresa o **con formalidad distinta a la prevista para su inscripción**. (...). (El resaltado es nuestro).

RESOLUCIÓN N°749-2023-SUNARP-TR

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por el registrador público del Registro de Predios de Madre de Dios, disponiéndose la **TACHA ESPECIAL del título** señalado en el encabezamiento, conforme a los argumentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral