



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 2162-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 19 de mayo de 2023

APELANTE : ALEXANDER ANTONIO ESTRADA MEJÍA
TÍTULO : 3520943-2022 del 23.11.2022 [SID]
RECURSO : 272-2023 con escrito del 28.3.2023
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA
REGISTRO : DE PREDIOS DE LIMA
ACTO(S) : COMPRAVENTA
SUMILLA(S) :

Adecuación del título con la partida vinculada

De conformidad con el literal a) del artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, en la calificación registral se debe 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 sus antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquellos.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita inscribir la compraventa del predio correspondiente a la partida P01403938 del Registro de Predios de Lima, otorgada por la Cooperativa Agraria de Trabajadores «Caudivilla, Huacoy y Punchauca» Ltda. a favor del señor Alexander Antonio Estrada Mejía. Para ello, se adjuntó el parte de la escritura pública de compraventa n.º 612 de fecha 18.11.2022 extendida y expedido por el notario Marcos Vainstein Blanck de la provincia de Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por la registradora pública Lourdes Tumi Pachas mediante la esquila de fecha 7.3.2023, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

Revisada la partida n.º 01403938 del registro de predios, se advierte que el predio inscrito en dicha partida es una matriz, siendo que en el asiento 00013 (PÁGINA 18) consta inscrita la habilitación urbana de oficio, la misma que señala como área útil total: 78 LOTES.

Sírvase aclarar el instrumento público bajo análisis, ya que existe inadecuación con los antecedentes registrales y precisar su rogatoria. BASE LEGAL.- Art. 2010 y 2011 del C.C., Art. 31, 32 y ss del RGRP, Art. 48 del D. Leg. 1049.

RESOLUCIÓN N.º 2162-2023-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Alexander Antonio Estrada Mejía interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Se está solicitando la inscripción de una compraventa, respecto del predio inscrito en la partida P01403938, cuyo expropietario fue la Cooperativa Agraria de Trabajadores Caudivilla, Huacoy y Punchauca Ltda., para tal fin se adjuntó el parte notarial expedido por el notario de Lima, Marcos Vainstein Blanck.
- Mediante el presente procedimiento se está transfiriendo la integridad de la partida P01403938, el cual comprende todos los derechos que se encuentran en dicha partida. Por lo tanto, la transferencia de la propiedad debe realizarse sin ningún tipo de restricción.
- Se debe entender que la partida registral incorpora los 78 lotes, siendo este el nuevo propietario, el cual en su oportunidad independizará ejerciendo el derecho de propiedad.
- La compraventa no es por extensión o cabida, sino *ad corpus*, se ha violado entonces el artículo 1577 del Código Civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la P01403938 del Registro de Predios de Lima.

Cabe señalar que en el asiento 00013 de la precitada partida consta inscrita la habilitación urbana de oficio aprobada por la Municipalidad de Carabaylo, con un área útil total (78 lotes) de 11,551.41 m², un área de recreación pública (parque n.º 1) de 1,229.44 m² y un área de vías públicas de 6,766.08 m².

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

¿Existe adecuación entre el título y los asientos de inscripción de la partida vinculada?

VI. ANÁLISIS:

1. Dentro del marco de la calificación registral es obligación del registrador público confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, tal como lo señala el literal a) del artículo 32

RESOLUCIÓN N.º 2162-2023-SUNARP-TR

del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. En base a este cotejo debe establecerse con total certeza, tratándose de la transferencia del derecho de propiedad de un predio, cuál es el inmueble 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, por ejemplo: información relacionada al propietario con derecho inscrito, la existencia de obstáculos en la partida, etc.

2. En el presente caso, con el título venido en apelación se solicita inscribir la compraventa del predio correspondiente a la partida P01403938 del Registro de Predios de Lima, otorgada por la Cooperativa Agraria de Trabajadores «Caudivilla, Huacoy y Punchauca» Ltda. a favor del señor Alexander Antonio Estrada Mejía.

No obstante, la registradora Tumi deniega lo solicitado, por cuanto en la referida partida «consta registrada una habilitación urbana de oficio, la cual señala un área útil total de 78 lotes»; por esta razón, la primera instancia asegura que «existe inadecuación con los antecedentes registrales, debiendo precisarse la rogatoria».

El recurrente, por su parte, afirma que «se está transfiriendo la integridad de la partida P01403938, lo cual comprende todos los derechos que se encuentren en dicha partida», es decir, «debe entenderse que la partida registral incorpora los 78 lotes», los que serán independizados en su oportunidad por el nuevo propietario.

3. Veamos, si nos remitimos a la partida P01403938 del Registro de Predios de Lima, podemos apreciar que inicialmente el predio de 19,546.93 m² fue independizado a favor de la Cooperativa Agraria de Trabajadores «Caudivilla, Huacoy y Punchauca» Ltda; sin embargo, en el asiento 00013 de la mencionada partida registral consta inscrita la habilitación urbana de oficio aprobada por la Municipalidad de Carabaylo, con un área útil total (78 lotes) de 11,551.41 m², un área de recreación pública (parque n.º 1) de 1,229.44 m² y un área de vías públicas de 6,766.08 m².

Como se puede advertir, toda el área inscrita del predio matriz fue abarcada por la habilitación urbana de oficio, de esta manera el área primigenia de la partida P01403938 quedó distribuida en área útil para vivienda (manzanas y lotes), área de recreación pública (parque n.º 1) y área de vías públicas.

4. Pues bien, considerando los términos de la impugnación, en donde el administrado reitera su intención de registrar la transferencia de propiedad del inmueble inscrito en la partida P01403938 del Registro de Predios de Lima, debemos mencionar que -de conformidad con el asiento 00014 de la misma partida- todos los 78 lotes fueron independizados de la precitada partida matriz, quedando en dicha

RESOLUCIÓN N.º 2162-2023-SUNARP-TR

partida solamente las áreas destinadas a recreación pública y vías públicas.

Precisamente, sobre este asunto en particular, debemos resaltar el contenido del asiento 00013 (habilitación urbana de oficio) de la referida partida vinculada, por cuanto la propia autoridad municipal precisa lo siguiente: «Aclarar que las áreas de vías y recreación pública (parque), de acuerdo al D.S. 007-2008-VIVIENDA – Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, constituyen bienes de dominio y uso público».

5. Al respecto, los bienes de dominio público son definidos en el subnumeral 3.3 del artículo 3 del Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA —que aprobó el Reglamento de la Ley N.º 29151— como «aquellos destinados al uso público como playas, plazas, **parques, infraestructura vial**, vías férreas, **caminos** y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; [...]. **Tienen el carácter de inalienables**, imprescriptibles e inembargables. **Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.** [...]» (el énfasis es nuestro).

Entonces, los bienes de dominio público son aquellos bienes que están destinados al uso público o están afectados por algún servicio público, es en razón de este carácter público que la ley prescribe que son inalienables e imprescriptibles, ya que por su propia naturaleza están destinados al servicio de la comunidad, mientras que -por otro lado- los bienes de dominio privado son aquellos que no están afectos a tales servicios.

6. En consecuencia, resulta que en la partida P01403938 del Registro de Predios de Lima, la cual es objeto de la rogatoria del administrado, solo constan registradas áreas consideradas legalmente como bienes de dominio público (parque, infraestructura vial y caminos), lo cual imposibilita la transferencia de propiedad a favor del señor Alexander Antonio Estrada Mejía, tanto por su carácter de inalienables como porque ya no son de propiedad de la vendedora (Cooperativa Agraria de Trabajadores «Caudivilla, Huacoy y Punchauca» Ltda.).

En este caso, subrayamos que la inadecuación del título no proviene únicamente de la confrontación de este con la partida registral, sino con una realidad dominial que viene determinada por la ley.

Debe indicarse que el defecto advertido constituye uno de carácter insubsanable (artículo 42 inciso a) del TUO del RGRP) al haber establecido certeramente que no puede practicarse la inscripción de la transferencia objeto de la rogatoria formulada por el administrado.

Entonces, corresponde dejar sin efecto la observación formulada, y disponer la tacha sustantiva del presente título.

RESOLUCIÓN N.º 2162-2023-SUNARP-TR

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

VII. RESOLUCIÓN:

DEJAR SIN EFECTO la observación del título venido en apelación y **DISPONER LA TACHA SUSTANTIVA**, 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