



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 2204-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 22 de mayo de 2023

**APELANTE** : **AGUSTINA TEODORA GUZMÁN VÍLCHEZ VDA. DE SÁNCHEZ**  
**TÍTULO** : **1191926-2023 del 26.4.2023**  
**RECURSO** : **409-2023 H.T. 46418 DEL 10.5.2023**  
**PROCEDENCIA** : **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA**  
**REGISTRO** : **DE PREDIOS DE LIMA**  
**ACTO(S)** : **INSCRIPCIÓN DE TRANSFERENCIA DE POSESIÓN**  
**SUMILLA(S)** :

***La posesión: acto no inscribible***

*De conformidad con el artículo 2021 del Código Civil, los actos o títulos referentes a la sola posesión no son inscribibles. Sin embargo, si del título se desprenden otros elementos referidos a un acto inscribible, debe disponerse la observación del título para su aclaración por las partes intervinientes.*

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Se solicita la inscripción de la transferencia del derecho de posesión respecto del predio inscrito en la partida P03170403 del Registro de Predios de Lima.

Para dicho propósito se presentó la escritura pública del 14.11.2006 otorgada ante el notario de Lima Juan Gustavo Landi Grillo.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA:**

El título fue tachado de manera especial por la registradora pública Vilma Salazar Montoya mediante la esquila de fecha 8.5.2023. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

“(…)

## RESOLUCIÓN N.º 2204-2023-SUNARP-TR

De conformidad con lo establecido por lit. a) del art. 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a tachar el presente título por lo siguiente:

- Es materia de rogatoria según escritura pública de fecha 14/11/2006 la transferencia de posesión del Lote 9 de la Mz. 12, Jr. Manuel Barreto 369, Urb. Ciudad de Dios, San Juan de Miraflores, con un área de 61.66 m2. (P03170403), sin embargo, dicho acto resulta no inscribible de conformidad con Art. 2019 y 2021 del Código Civil.

-Por tanto, se procede a la tacha especial del presente título de conformidad con la norma citada.

(...)"

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Guzmán interpuso recurso de apelación contra la citada tacha del presente título. Los argumentos de la impugnación son los siguientes:

- El registrador considera que se **trata de un acto no inscribible**, sin embargo, no ha advertido que el inciso 1, del artículo 2019, reza lo siguiente: "**Los actos y contratos que constituyen**, declaren, transmitan extingan, modifiquen o limiten **los derechos reales sobre inmuebles.**"
- Esto es, cualquier acto jurídico y contrato que constituya un derecho real, en el caso que nos ocupa se trata de un **CONTRATO TIPICO DE TRANSFERENCIA** mientras que el registrador se ha fijado en el **NOMEN IURIS** del mismo y no en el contenido del referido contrato, en la **PRIMERA CLAUSULA SE EXPLICA SOBRE LOS LINDEROS DEL PREDIO, EN EL TERCERO EL PRECIO DE VENTA, y, así sucesivamente.**
- Asimismo, tiene una **PARTIDA REGISTRAL** asignada con P03170403, y, se encuentra como **PROPIETARIO REGISTRAL** las personas de ANA YOLANDA LOPEZ YARLEQUE y REYNALDO MORANTE ROSAS.
- Existe suficiente jurisprudencia registral que ha opinado que el registrador debe interpretar el contenido de los contratos y no el *nomen iuris*.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

## RESOLUCIÓN N.º 2204-2023-SUNARP-TR

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la partida P03170403 del Registro de Predios de Lima.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal José Arturo Mendoza Gutiérrez. El informe oral estuvo a cargo del abogado Moisés Claudio Condoma Meza.

El título recurrido ha sido tachado de manera especial porque se refiere a una transferencia de posesión y esta no constituye un acto inscribible en el Registro de Predios. La apelante, en su defensa, sostiene que el acto sí es inscribible y que el registrador no ha revisado bien el contenido del contrato.

En tal sentido, la controversia gira en torno a determinar cuál es el acto a inscribir contenido en el contrato alzado y si este resulta un acto inscribible.

### VI. ANÁLISIS:

1. Se ha presentado la escritura pública del 14.11.2006, la cual ha sido denominada *transferencia de posesión*. Como ha señalado esta instancia en innumerable jurisprudencia, la calificación registral del contrato debe hacerse sobre la base de su contenido, esto es, de las cláusulas que lo integran, y no de su epígrafe. Teniendo en cuenta ello, acudiremos a analizar las cláusulas pertinentes que exteriorizan la voluntad de las partes intervinientes, conforme lo prescribe el artículo 168 del Código Civil<sup>1</sup>.
2. En la primera cláusula los transferentes declaran ser *poseSIONARIOS* del predio que describen. Vale decir, no se reconocen como propietarios del bien. Añaden en la parte final que el derecho indicado lo prueban con una *constancia de posesión* del año 2006 concedida por la Municipalidad de San Juan de Miraflores.

Culminada la redacción de la cláusula primera, se aprecia a modo de título la palabra «COMPRAVENTA», a continuación, encontramos la cláusula segunda, en la cual literalmente se señala «[p]or el presente instrumento LOS TRANSFERENTES dan en venta real y enajenación perpetua a favor de LA ADQUIRENTE la posesión del inmueble (...), transferencia que se realiza con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde al bien, sin limitación». Seguidamente, la cláusula tercera está referida al *precio* pagado de la transferencia, la cuarta

---

<sup>1</sup> **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.

## RESOLUCIÓN N.º 2204-2023-SUNARP-TR

reitera que existe un *precio de venta* y la quinta, menciona que se trata de la *compraventa de un bien*.

3. De otro lado, ¿es posible inscribir la transferencia de la posesión? Al respecto, la recurrente ha argumentado en su escrito impugnatorio que el inciso 1 del artículo 2019 del Código Civil establece que ello es factible, porque la posesión es un derecho real y, según este dispositivo legal, son inscribibles los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, etc. derechos reales sobre predios. No obstante, la apelante obvió mencionar el artículo 2021<sup>2</sup> del Código Civil -citado por la registradora- que expresamente excluye a la posesión como un acto inscribible. Conforme a esta norma, los actos o títulos relativos a la sola posesión no son inscribibles. Sobre el particular, Gonzales Barrón manifiesta que con el artículo 2021 del Código Civil “(...) se niega acceso a la sola posesión, no solo como título de primera inscripción, sino incluso para inscripciones sucesivas”<sup>3</sup>.
4. Asimismo, también es cierto que el artículo 1529 del Código Civil establece que «[p]or la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero», entonces, no resultaría legalmente admisible que la posesión como derecho real sea pasible de un contrato de compraventa. Además, según la partida vinculada la señora Ana Yolanda Lopez Yarleque tiene derecho de propiedad registrado.
5. Sin embargo, como hemos visto de la descripción de los derechos reales que se pretenden transferir [posesión - propiedad], no queda claro cuál de ellos es materia de transmisión; por ende, esta circunstancia amerita que sean las propias partes las que aclaren tal situación mediante el instrumento público correspondiente.

Se deja constancia que luego de dicha aclaración, y siempre que la propiedad sea el derecho que las partes han corroborado, el registrador deberá continuar con la calificación registral del acto inscribible.

En consecuencia, corresponde revocar la tacha especial decretada por la primera instancia y disponer la observación del título.

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

---

<sup>2</sup> **Artículo 2021.**- Los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva, no son inscribibles.

<sup>3</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Segunda Edición, 2004, Jurista Editores, p. 732.

## RESOLUCIÓN N.º 2204-2023-SUNARP-TR

### VII. RESOLUCIÓN:

**REVOCAR** la tachadura especial del presente título, y **DISPONER SU OBSERVACIÓN** de acuerdo con los fundamentos desarrollados en esta resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo:**

**JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ**

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

**DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA**

Vocal del Tribunal Registral

## RESOLUCIÓN N.º 2204-2023-SUNARP-TR

### VOTO EN DISCORDIA DEL VOCAL WALTER E. MORGAN PLAZA

Estoy en desacuerdo con el voto en mayoría. A continuación expongo mi posición:

1. Se ha presentado la escritura pública del 14.11.2006, la cual ha sido denominada *transferencia de posesión*. Como ha señalado esta instancia en innumerable jurisprudencia, la calificación registral del contrato debe hacerse sobre la base de su contenido, esto es, de las cláusulas que lo integran, y no de su epígrafe. Teniendo en cuenta ello, acudiremos a analizar las cláusulas pertinentes que exteriorizan la voluntad de las partes intervinientes, conforme lo prescribe el artículo 168 del Código Civil: *“El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe”*.
2. En la primera cláusula los transferentes declaran ser **posesionarios** del predio que describen. Vale decir, no se reconocen como propietarios del bien. Añaden en la parte final que el derecho indicado lo prueban con una **constancia de posesión** del año 2006 concedida por la Municipalidad de San Juan de Miraflores. En la cláusula segunda los transferentes textualmente señalan: “Por el presente instrumento LOS TRANSFERENTES **dan en venta real y enajenación perpetua a favor de EL ADQUIRENTE la posesión** del inmueble descrito en la cláusula precedente, (...)” (la negrilla es mía). En la cláusula siguiente fijan el precio de transferencia. Si bien en el contrato emplean el término venta o compraventa, y establecen un precio en dinero por dicho bien, ello no significa en absoluto que la transferencia sea del derecho de propiedad, sino que la transferencia es a título oneroso, pues –como he manifestado en el considerando primero- la naturaleza jurídica del contrato se determina del análisis de su contenido y en él puede apreciarse de manera explícita que el objeto es la transferencia onerosa del derecho de posesión. También debe tenerse en consideración que si el derecho ostentado o declarado por los otorgantes es la posesión entonces la transferencia no podría versar sobre el derecho de propiedad, porque nadie puede trasladar mayor derecho que el que tiene.

En definitiva, concluyo que el acto contenido en el título apelado es una transferencia del derecho de posesión del predio en cuestión, tal como se anuncia en el rótulo de la escritura pública del 14.11.2006.

3. Ahora bien, ¿es posible inscribir la transferencia de la posesión? Al respecto, la recurrente ha argumentado en su escrito

## RESOLUCIÓN N.º 2204-2023-SUNARP-TR

impugnatorio que el inciso 1 del artículo 2019 del Código Civil establece que ello es factible, porque la posesión es un derecho real y, según este dispositivo legal, son inscribibles los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, etc. derechos reales sobre predios. No obstante, la apelante obvió mencionar el artículo 2021 del Código Civil -citado por la registradora- que expresamente excluye a la posesión como un acto inscribible. Conforme a esta norma, los actos o títulos relativos a la sola posesión no son inscribibles. Sobre el particular, Gonzales Barrón manifiesta que con el artículo 2021<sup>4</sup> del Código Civil "(...) se niega acceso a la sola posesión, no solo como título de primera inscripción, sino incluso para inscripciones sucesivas"<sup>5</sup>.

En consecuencia, corresponde confirmar la tachada especial decretada por la primera instancia.

4. Finalmente, se advierte que en la partida vinculada se ha extendido la anotación de apelación de la tachada especial, cuando la norma que la regula establece explícitamente que ello no rige en este supuesto, por lo tanto, en aplicación del artículo 43-A del TUO del RGRP la registradora procederá a levantar dicha inscripción.

En consecuencia, mi voto es para que se confirme la tachada especial decretada por la primera instancia.

**WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA**

Vocal del Tribunal Registral

---

<sup>4</sup> **Artículo 2021.-** Los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva, no son inscribibles.

<sup>5</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Segunda Edición, 2004, Jurista Editores, p. 732.