



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - *1998* -2014-SUNARP-TR-L

Lima, 23 OCT. 2014



**APELANTE** : **DOMINGO ARNALDO SILVA CANCINO.**  
**TÍTULO** : N° 614304 del 17/6/2014.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 80096 del 11/9/2014.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Arrendamiento.

**SUMILLA** :

### TITULACIÓN AUTÉNTICA

*"La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria".*

### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de dos contratos de arrendamiento celebrados por María Cecilia Acevedo Claeysen en favor de Ricardo Rey Lopera Coronel y de Avril Filomeno Nuñez, respecto del predio ubicado en Calle Manco Cápac N° 473 Miraflores, primer piso, inscrito en la partida registral N° 47048451 del Registro de Predios de Lima.

A dicho efecto se adjunta:

- Reproducción certificada por notario de Lima Luis Urrutia Castro el 16/6/2014 del contrato de arrendamiento celebrado entre María Cecilia Acevedo Claeysen y Ricardo Rey Lopera Coronel, respecto del predio ubicado en Calle Manco Cápac N° 473 Miraflores, primer piso.
- Reproducción certificada por notario de Lima Luis Urrutia Castro el 16/6/2014 del contrato de arrendamiento celebrado entre María Cecilia Acevedo Claeysen y Avril Filomeno Nuñez, respecto del predio ubicado en Calle Manco Cápac N° 473 Miraflores, primer piso.
- Copias simples de dos cartas notariales del 23/6/2014 y 9/6/2014 por las que se requiere la desocupación del inmueble submateria.
- Copia simple de una invitación a conciliar del 11/7/2014.
- Copia del D.N.I. de Domingo Arnaldo Silva Cancino.
- Copias simples de asientos de inscripción correspondientes al Registro de Predios y Registro de Mandatos y Poderes.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Carmen Alicia Valdivia Silva, observó el título en los términos siguientes:

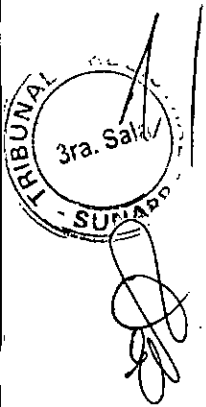
*"De acuerdo a lo establecido por el principio de legalidad contemplado en el Art. 2011 del Código Civil en concordancia con el numeral V, artículos 31 y*



32 del Reglamento General de los Registros Públicos, los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción, comprendiendo dicha calificación la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto del que contenida en aquel, constituye causa directa e inmediata de la inscripción, se observa el presente título por lo siguiente:

Vistos los documentos presentados estos constituyen copias legalizadas de contrato de arrendamiento las cuales no dan mérito alguno a calificación. En consecuencia, cumpla con presentar escritura pública respecto del contrato de arrendamiento que se solicita inscribir. Es necesario señalar que de acuerdo al principio de prioridad preferente consagrado por el artículo IX del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece que los efectos de los asientos registrales se retrotraen a la fecha de presentación del título, la escritura pública deberá ser de fecha anterior a la fecha de presentación de este título.

Base legal.- Arts. 2010 y 2011 del Código Civil; y Arts. 31, 32 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos."



### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso en los siguientes argumentos:

- La Registradora no motiva su observación, lo único que indica es que las copias legalizadas de los contratos no dan mérito para ser calificadas. Conforme indica el artículo 6 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, para que una resolución esté motivada debidamente, debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de hechos y la exposición de razones jurídicas y normativas que justifiquen el acto adoptado. La Registradora ha expuesto de manera parca que los documentos presentados no son calificables, lo cual no es aceptable como motivación conforme al numeral 6.3 de la Ley precitada. Los actos y documentos rogados por nuestra parte sí tienen la condición de calificables dado que se trata de documentos privados cuya copia ha sido legalizada por notario.

- Lo que se pretende es que con la inscripción de los documentos presentados se advierta en el Registro la existencia de contratos de arrendamiento vigentes y dar publicidad a dichos negocios jurídicos, ya que se ha registrado en la partida del predio un testamento nombrando como única heredera a María Lucila Dibos Cauvi de Acevedo, quien pretende desalojar a los inquilinos a pesar que los contratos de arrendamiento se celebraron en fecha anterior a la inscripción del testamento.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de rogatoria se ubica con frente a la Calle Manco Cápac N° 473, distrito de Miraflores, se encuentra registrado a fojas 25 del tomo 666 que continúa en la partida electrónica N° 47048451 del Registro de Predios de Lima.

Conforme al asiento C00002 rectificado en el asiento C00003 de la citada partida registral, la titularidad de dominio del inmueble corresponde a María Lucila Dibos Cauvi, al haberlo adquirido del causante Enrique Acevedo, en mérito del título N° 388214 del 21/4/2014.





## RESOLUCIÓN No. - 1998 -2014-SUNARP-TR-L

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- ¿Resulta procedente admitir la inscripción de un acto en el Registro de Predios en virtud de una copia legalizada?



### ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de dos contratos de arrendamiento celebrados por María Cecilia Acevedo Claeysen en favor de Ricardo Rey Lopera Coronel y de Avril Filomeno Nuñez, respecto del predio ubicado en Calle Manco Cápac N° 473 Miraflores, primer piso, inscrito en la partida registral N° 47048451 del Registro de Predios de Lima.

La Registradora formuló observación señalando que las copias legalizadas por notario no dan mérito a calificación, señalando que debe cumplirse con presentar escritura pública que contenga los contratos de arrendamiento agregando que la fecha de las escrituras públicas debe ser anterior a la fecha del asiento de presentación del título en virtud del principio de prioridad.

Corresponde en consecuencia analizar si la documentación presentada es idónea para el acceso del acto rogado al Registro.

2. De acuerdo con lo previsto por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, 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 el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, 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 en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

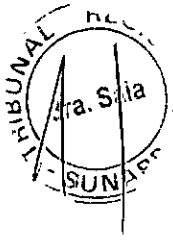
Concordante con ello, el Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos:

"(...).



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. (...)"



3. El artículo 2010 del Código Civil concordante con el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>1</sup> regula que la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

A este principio de titulación auténtica se refiere Antonio Manzano Solano<sup>2</sup>, expresando que "No basta, sin embargo cualquier título o documento, sino que además, ha de ser documento público y auténtico. Ésta sería la segunda nota básica del procedimiento registral en nuestro sistema: principio de documentación pública frente al principio de documentación privada. Es insuficiente, pues, que los documentos que contengan derechos inscribibles estén solamente suscritos por los interesados; precisa que en su creación haya intervenido una persona dotada por el Estado de facultades legales para conferirles carácter de públicos y auténticos".

4. Doctrinariamente se distingue entre título material y título formal. El primero está referido a la causa o razón justificativa de la adquisición del derecho o de su modificación o extinción. El segundo, al documento en el cual consta la causa del pacto o contrato que se desea inscribir.

En cuanto al título formal, debe tenerse en cuenta que el artículo 9 del Reglamento General de los Registros Públicos, ha previsto que las inscripciones que se realizan en mérito a instrumentos públicos, sólo tendrán acogida registral cuando se traten de 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. Asimismo, el artículo 10 del citado reglamento, ha previsto que cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito de documentos privados, deberá presentarse el documento original con firmas legalizadas notarialmente, salvo disposición en contrario que establezca formalidad distinta.

5. Asimismo, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en su quinta disposición transitoria dispone 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."

6. De lo expuesto, se puede concluir que la inscripción de actos en el Registro se realizará, por regla general, en mérito a un instrumento público.

<sup>1</sup> 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. (...)"

<sup>2</sup> MANZANO SOLANO, Antonio Derecho Registral Inmobiliario, Volumen 11, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1994.





## RESOLUCIÓN No. - 1998 -2014-SUNARP-TR-L

En ese sentido, que el artículo 235 del Código Procesal Civil establece:

"Artículo 235.- Es documento público:

1. El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones; y
2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia.

La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por Auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda."

En ese sentido, para que un documento sea un instrumento público debe haber sido otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones o tratarse de una escritura pública u otro documento otorgado ante o por notario, de conformidad con el citado artículo.

7. En el presente caso se ha adjuntado copias certificadas de dos contratos de arrendamiento, los que -conforme a lo expuesto en los considerandos que antecede-, no constituyen instrumentos públicos, por lo que no procede la inscripción del acto contenido en las citadas copias, debiendo confirmarse la denegatoria de inscripción formulada por la Registradora.

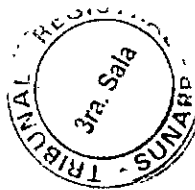
8. Por otro lado, conforme prescribe el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, la calificación registral comprende el confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. Así, en el presente caso, en los contratos de arrendamiento presentados, actúa en calidad de arrendadora María Cecilia Acevedo Claeysen; y, siendo que conforme al asiento C00002 rectificado en el asiento C00003 de la partida electrónica N° 47048451 del Registro de Predios de Lima, la titularidad de dominio del inmueble corresponde a María Lucila Dibos Cauvi, debe acreditarse contar con facultades otorgadas por la citada propietaria a efectos de arrendar el inmueble; por lo que el título adolece además del defecto señalado en el presente numeral.


Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento; y señalar que adolece además del defecto anotado en el numeral 8 del análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



  
**SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS**  
Presidente de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral.



**ELENA ROSA VASQUEZ TORRES**  
Vocal del Tribunal Registral

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2014/614304-2014.doc  
L.JA

Lpderecho.pe