



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 395 - 2021 – SUNARP-TR-L

Lima, 26 de febrero 2021

**APELANTE** : **FERNANDO CESAR MATIAS VIDAL**  
**TÍTULO** : N° 2119715 del 16/11/2020.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 000926 del 8/1/2021.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Reconocimiento de obligaciones.

#### SUMILLA

#### ACTO NO INSCRIBIBLE

El reconocimiento de obligaciones no constituye acto inscribible en el Registro de Predios.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del reconocimiento de obligaciones declarado por María Florencia Romero Palma en la partida N° 07052999 del Registro de Predios de Lima, que obra en el título archivado N° 2011-1045737.

A tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Solicitud de fecha 16/11/2020 suscrita por Fernando Cesar Matías Vidal.
- Certificado literal de la partida electrónica N° 07052999 del Registro de Predios de Lima.
- Copia simple de escritura pública de compraventa de fecha 7/12/2011, otorgada ante notario de Lima J. Antonio Vega Erausquin.
- Copia simple del testamento de Armando Wenceslao Romero Alvarado

#### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Carmen Elizabeth Martínez Galván, formuló tacha sustantiva al título en los siguientes términos:

#### “TACHA SUSTANTIVA

Revisada su solicitud mediante la cual, señala que no se trata de una renuncia de herencia, sino de un reconocimiento por parte de MARIA FLORENCIO ROMERO PALMA, se advierte que no constituye un acto



## RESOLUCIÓN No. -395 -2021-SUNARP-TR-L

inscribible en el registro de predios; en todo caso, lo que si correspondería inscribir, sería la renuncia de herencia, la cual debe estar realizada conforme el Art. 675° del Código Civil, circunstancia que no se verifica porque la escritura pública que menciona solo incluye una cláusula que reconoce la satisfacción de una herencia recibida y que no le queda nada más por reclamar. En todo caso se debe proceder a una división y partición del predio con las adjudicaciones respectiva, con las formalidades de ley.

Se tacha el presente título conforme al Art. 42 Inc B del TUO del RGRP.  
Base Legal: Art. 2011° del Código Civil, art. 42° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.”

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala *-entre otros-* los siguientes fundamentos:

- La declaración de María Florencia Romero Palma constituye un acto jurídico de reconocimiento de obligaciones, en tanto se reconoce que se extingue la copropiedad surgida en la herencia de sus padres Armando Wenceslao Romero Alvarado y Florencia Palma Beas de Romero.
- Efectivamente, si bien existía un régimen de copropiedad, se reconoce que ya ha sido asignada la parte que le corresponde a María Florencia Romero Palma, es formalmente uno de los actos previos a la división y partición.
- Es evidente que resulta necesario publicitar ante terceros, de acuerdo con el artículo 2012 del Código Civil que, si bien María Florencia Romero Palma es heredera de Armando Wenceslao Romero Alvarado y Florencia Palma Beas de Romero, no le corresponde ningún derecho hereditario sobre el inmueble inscrito en la partida electrónica N° 07052999, que forma parte de la masa hereditaria.
- De acuerdo con los principios de legalidad y rogación, que regula el artículo 2011 del Código Civil, es pertinente que el reconocimiento expreso de María Florencia Romero Palma se anote en la referida partida electrónica N° 07052999, pues para su publicidad no tiene eficacia que obre en el título archivado N° 2011-1045737 que corresponde a la partida electrónica N° 466499044 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en la cual obra inscrita la compraventa.
- Es necesaria una publicidad real de dicho reconocimiento con referencia a que, con el precio de la referida compraventa, que recibió María Florencia Romero Palma, completó e incluso superó su parte de la herencia de sus padres, por lo que reconoce que tiene la obligación de ceder el derecho que no le correspondería en los otros bienes de la masa hereditaria, entre los que se encuentra el inmueble inscrito en la partida electrónica N° 07052999.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

**Tomo 1094 foja 493 que continúa en la partida electrónica N° 07052999 del Registro de Predios de Lima**

En la presente partida se encuentra inscrito el predio constituido por el lote 8 de la manzana 412 frente al jirón Antonio Alarco y el parque El Pino de



## RESOLUCIÓN No. -395 -2021-SUNARP-TR-L

la Urbanización San Pablo ubicado en el distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1 del tomo 1094 foja 493, consta inscrito el dominio del predio en favor de la sociedad conyugal conformada por Armando Romero Alvarado y Florencia Palma Beas de Romero.

En el asiento C00001 de la partida citada, consta inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de la causante Florencia Palma Beas Romero, en favor de sus herederos Armando Wenceslao Romero Alvarado, Celso Jesús Gamarra Palma, Luz Haydee Romero Palma, Adela Elvira Romero Palma, Zenón Armando Romero Palma, Juana Ludgarda Romero Palma, Gladys Delfina Romero Palma y **María Florencia Romero Palma**.

En el asiento C00002, consta inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de la causante Juana Ludgarda Romero Palma, en favor de su heredero Armando Wenceslao Romero Alvarado.

En el asiento C00003, consta inscrito el traslado de dominio por sucesión testamentaria de Armando Wenceslao Romero Alvarado, en favor de sus herederos Adela Elvira Romero Palma, Gladys Delfina Romero Palma, Luz Haydee Romero Palma y Zenón Armando Romero Palma.

En el asiento C00004, consta inscrita la compraventa de la totalidad de acciones y derechos del inmueble que le correspondían a Zenón Armando Romero Palma en favor de Rosalbina Nely Blas Ubaldo.

En el asiento C00005, consta inscrita la compraventa de la totalidad de acciones y derechos del inmueble que le correspondían a Celso Jesús Gamarra Palma y Luz Haydee Romero Palma de Ortiz en favor de la sociedad conyugal conformada por César Elvis Mejía Camacho y Aurora Cahua Chauca.

En el asiento C00006, consta inscrita la compraventa del 15% de acciones y derechos del inmueble que le correspondían a la sociedad conyugal conformada por César Elvis Mejía Camacho y Aurora Cahua Chauca en favor de Rosalbina Nely Blas Ubaldo.

En el asiento C00007, consta inscrita la compraventa de la totalidad de acciones y derechos del inmueble que le correspondían a la sociedad conyugal conformada por César Elvis Mejía Camacho y Aurora Cahua Chauca en favor de Elisavet De La Yda Paredes Flores.

**Tomo 1315 foja 427 que continúa en la partida electrónica N° 46649044 del Registro de Predios de Lima**

En la presente partida se encuentra inscrito el lote 10 de la manzana O del Fundo Canto Grande – Segunda Etapa ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, de la provincia y departamento de Lima.



## RESOLUCIÓN No. -395 -2021-SUNARP-TR-L

En el asiento 2 del tomo 1315 foja 427, consta inscrito el dominio del predio en favor de la sociedad conyugal conformada por Armando Romero Alvarado y Florencia Palma Beas de Romero.

En el asiento C00001 de la partida citada, consta inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de la causante Florencia Palma Beas Romero, en favor de sus herederos Armando Wenceslao Romero Alvarado, Celso Jesús Gamarra Palma, Luz Haydee Romero Palma, Adela Elvira Romero Palma, Zenón Armando Romero Palma, Juana Ludgarda Romero Palma, Gladys Delfina Romero Palma y **María Florencia Romero Palma**.

En el asiento C00002, consta inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de la causante Juana Ludgarda Romero Palma, en favor de su heredero Armando Wenceslao Romero Alvarado.

En el asiento C00003, consta inscrito el traslado de dominio por sucesión testamentaria de Armando Wenceslao Romero Alvarado, en favor de sus herederos Adela Elvira Romero Palma, Gladys Delfina Romero Palma, Luz Haydee Romero Palma y Zenón Armando Romero Palma.

En el asiento C00004 consta inscrita la compra venta de la totalidad de acciones y derechos sobre el inmueble que correspondían a Celso Jesús Gamarra Palma, Gladys Delfina Romero Palma, Luz Haydee Romero Palma, **María Florencia Romero Palma** y Zenón Armando Romero Palma en favor de Papelera del Perú SAC, en mérito a la escritura pública del 7/12/2011 otorgada ante notario de Callao Jesús Antonio Vega Erausquin. **(Título archivado N° 1045737 presentado en fecha 12/12/2011).**

Posteriormente, constan otros asientos de dominio.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- Si el reconocimiento de obligaciones constituye acto inscribible en el Registro de Predios.

### VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen minucioso y riguroso 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



## RESOLUCIÓN No. -395 -2021-SUNARP-TR-L

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 resulte 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 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 en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

Asimismo, el literal c) del artículo 32 del RGRP establece como uno de los alcances de la calificación registral, el 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.

2. Los actos que son inscribibles en el Registro de Predios, han sido descritos en el artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP), que dispone:

“(...) El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales”.

Al respecto, el artículo 2019 del Código Civil establece lo que son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
2. Los contratos de opción.
3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
6. Los contratos de arrendamiento.
7. Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.
8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

De la lectura de los citados artículos se colige que sólo los actos previstos legislativamente podrán tener acceso al registro, con lo cual se configura la tipicidad de los actos registrales.



## RESOLUCIÓN No. -395 -2021-SUNARP-TR-L

3. Así, Pau Pedrón<sup>1</sup>, señala dos argumentos fundamentales para acoger el principio de tipicidad:

“(…) Existen, además, argumentos decisivos para sostener el principio de tipicidad:

a) Si se deja abierto el Registro a personas o actos no previstos por el legislador, a la inscripción de esos actos no previstos no puede atribuírsele la eficacia propia del Registro: los terceros no sabrían si figuran o no en el Registro, y no acudirían al Registro a consultarlos

b) Si se inscribieran actos no previstos, y necesariamente carentes de eficacia registral, se recargaría el contenido de la hoja, lo que disminuiría la claridad del Registro – y con ello se dificultaría la comprensión de la publicidad formal – y se desvirtuaría la eficacia de los actos inscribibles, al aparecer confusamente involucrados con actos no inscribibles. (…)”.

4. Por las características del Registro de Predios, la tipicidad debe circunscribirse a los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles y excepcionalmente a actos de naturaleza obligacional, siempre y cuando el legislador los haya previsto expresamente. Desconocer lo antes descrito sería vulnerar la naturaleza misma de los derechos reales que los hace oponibles *erga omnes* y con ello, la razón de ser del Registro de Predios.

En todos los supuestos la efectividad de la publicidad está relacionada con la claridad de lo publicitado y además con la predictibilidad respecto a los actos que pueden acceder al Registro, de allí que la tipicidad no podría estar al arbitrio de los particulares o del Registrador, caso contrario no podría dársele al Registro la eficacia respectiva, pues los terceros, ignorantes de lo que puede acceder, no acudirían al Registro.

5. Entonces, de la relación de actos inscribibles a que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, se desprende que en este Registro se inscribirán todos aquellos actos que importan una mutación jurídico real del predio; es decir, aquellos mediante los cuales se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales vinculados al predio registrado.

También se registran ciertos derechos obligacionales, tales como el derecho de opción o el contrato de arrendamiento; sin embargo, estos últimos solo son inscribibles porque la norma así lo contempla de manera excepcional.

6. De otro lado, el artículo 969 del Código Civil contempla que existe copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. Esta copropiedad se ejerce sobre la totalidad del bien o bienes, en los porcentajes que a cada uno le corresponde y ninguno de los copropietarios tendrá derecho exclusivo sobre parte material determinada.

---

<sup>1</sup> PAU PEDRON, Antonio. Curso de Práctica Registral, Universidad Pontificia Comillas – Publicaciones, Madrid 1995, p. 192.



## RESOLUCIÓN No. -395 -2021-SUNARP-TR-L

La copropiedad se caracteriza por ser temporal, y corresponde a sus titulares ponerle fin en la forma y modo que la ley o la concurrencia de voluntades determinen, y a partir de ese momento ejercerán derecho exclusivo sobre la porción material asignada a uno de los copropietarios.

7. El artículo 992 del Código Civil establece cuáles son las causales de extinción de la copropiedad, siendo éstas las siguientes:

1. División y partición del bien común.
2. Reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario.
3. Destrucción total o pérdida del bien.
4. Enajenación del bien a un tercero.
5. Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios.

8. Así, el artículo 983 del Código Civil define a la partición como el acto por el cual permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican. En este sentido, a partir del momento de la partición, cada uno de los copropietarios deja de ser titular de cuotas ideales respecto de la totalidad de los bienes para convertirse en propietario de cada porción adjudicada.

9. Ahora bien, con el título venido en grado se solicita la inscripción del reconocimiento de obligaciones, declarado por María Florencia Romero Palma en la partida N° 07052999 del Registro de Predios de Lima, la cual obra en el título archivado N° 2011-1045737. Señala el apelante que, con la declaración se reconoce que se extingue la copropiedad surgida en la herencia de sus padres Armando Wenceslao Alvarado y Florencia Palma Beas de Romero.

10. Al respecto, de la revisión del título archivado en mención, se aprecia que contiene la escritura pública del 7/12/2011 otorgada ante notario del Callao Jesús Antonio Vega Erausquin, la misma que dio mérito a la extensión del asiento C00004 de la partida N° 46649044 del Registro de Predios de Lima, sobre compraventa de la totalidad de acciones y derechos del inmueble que correspondían a Celso Jesús Gamarra Palma, Gladys Delfina Romero Palma, Luz Haydee Romero Palma, María Florencia Romero Palma y Zenón Armando Romero Palma en favor de Papelera del Perú SAC.

En el referido instrumento público, en su cláusula tercera sobre el precio de compraventa, consta lo siguiente:

“(…)

**TERCERO:** El precio de los derechos y acciones de propiedad de los vendedores, (...) asciende a la suma de US\$ 696,442.00 (seis cientos noventa y seis mil cuatrocientos cuarenta y dos y 00/100 dólares americanos), que los compradores cancelarán, por expresa instrucción de los vendedores, de la manera siguiente:

(…)



## RESOLUCIÓN No. -395 -2021-SUNARP-TR-L

B.- A la fecha de suscripción de la escritura pública que esta minuta genere, mediante cheques de gerencia girados de la manera siguiente:

(...)

Cheque de gerencia girado a nombre de María Florencia Romero Palma por la suma de US\$ 80,000.00 (Ochenta mil y 00/100 dólares americanos).

(...)

**Doña María Florencia Romero Palma declara libre y voluntariamente que con la suma de US\$ 80,000.00** (Ochenta mil y 00/100 dólares americanos) que por el presente instrumento recibe, **queda plenamente compensada en el 100%** (cien por ciento) **de los derechos y acciones que le corresponden en todos los bienes de la sucesión de sus señores padres don Armando Wenceslao Romero Alvarado y doña Florencia Palma Beas de Romero** siendo que inclusive dicha suma de dinero, al exceder ampliamente aquellos derechos y acciones, se le otorga en calidad de donación en la parte que corresponda, como muestra de buena fe y aprecio de toda su familia, **obligándose a no iniciar o en su caso a desistirse de cualquier proceso judicial o administrativo en contra de sus hermanos.**

(...)” (El resaltado es nuestro)

De texto precitado, se tiene que el último párrafo de la cláusula tercera del instrumento público contiene la declaración de la vendedora María Florencia Romero Palma, en el sentido que con la suma de US\$ 80,000.00 (que recibió de la compraventa), queda plenamente compensada de los derechos y acciones que le corresponden en todos los bienes de la sucesión de sus señores padres don Armando Wenceslao Romero Alvarado y doña Florencia Palma Beas de Romero, obligándose a no iniciar o en su caso a desistirse de cualquier proceso judicial o administrativo en contra de sus hermanos.

En tal sentido, dicha declaración constituye un reconocimiento de obligación de no hacer por María Florencia Romero Palma en favor de sus hermanos, respecto a la herencia de sus padres. Y no una forma de extinción de la copropiedad que pueda existir entre herederos, como es la división y partición.

**11.** Bajo este contexto, el apelante solicita la inscripción de dicha declaración en el inmueble inscrito en la partida N° 07052999 del Registro de Predios de Lima, toda vez que según los antecedentes registrales señalados en el acápite IV de la presente resolución, se tiene que en el asiento C00001 consta inscrito el dominio del predio en favor de María Florencia Romero Palma y otros herederos, en mérito a la sucesión intestada de quien en vida fue su madre Florencia Palma Beas Romero.

Sin embargo, acorde con lo indicado en los numerales 4 y 5 del presente análisis, dicho acto no es susceptible de ingresar al Registro de Predios toda vez que no altera de modo alguno la situación jurídica real del inmueble. Más bien, constituye un derecho obligacional que se ejerce contra el obligado en la eventual división y partición de bienes comunes que es una forma de extinguir la copropiedad.





## RESOLUCIÓN No. -395 -2021-SUNARP-TR-L

Por lo tanto, no procede inscribir el reconocimiento de obligación, siendo que no está contemplado como acto inscribible en el artículo 2019 del Código Civil.

Por consiguiente, **se confirma la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA**

Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**

Vocal del Tribunal Registral

**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**

Vocal del Tribunal Registral

Resoluciones 2021/2119715-2020

P. Klat