



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N°291-2021-SUNARP-TR**

Arequipa, 17 de mayo 2021.

**APELANTE** : **LIDIA COPARI ILLACHURA**  
**TÍTULO** : N° 305019 del 01.02.2021  
**RECURSO** : N° 001947 del 04.03.2021  
**REGISTRO** : **PREDIOS – TACNA**  
**ACTO** : **COMPRAVENTA Y CAUSALES DE REVERSIÓN**  
**SUMILLA** :

**TRACTO SUCESIVO**

*“El principio de tracto sucesivo, obliga al Registrador a verificar si quien efectúa el acto de disposición o de quien deriva el derecho aparece como titular registral del derecho, correspondiendo rechazar todo acto traslativo que no provenga del titular inscrito”.*

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa y causales de caducidad y reversión, respecto del lote 14-A, inscrito en la partida N°11085107 del Registro de Predios de Tacna, efectuada por la Municipalidad Provincial de Tacna a favor Lidia Copari Illachura.

Para ello se presenta la siguiente documentación:

- a) Formato de Solicitud de Inscripción que contiene la rogatoria.
- b) Título de Propiedad N°035-2014 de fecha 02.05.2014 expedido por la Municipalidad Provincial de Tacna.
- c) Copia certificada de la Resolución de Gerencia N°4141-17-GDU-MPT de fecha 02.07.2017.
- d) Copia certificada de la Adenda de Aclaración e intervención de fecha 12.06.2017
- e) Escrito que contiene el recurso de apelación.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**



## RESOLUCIÓN N°291-2021-SUNARP-TR

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público (e) Máximo Omar Carrasco Cayetano, en los siguientes términos:

“(…)

### 2. ANÁLISIS JURÍDICO

*Conforme al artículo VI del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.*

#### VI. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

*“Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.*

*Discrepa el titular inscrito y el transferente. Según la partida 11085017 del Registro de Predios es propietario EL ESTADO, representado por la Municipalidad Provincial de Tacna. La citada municipalidad no es propietaria del predio inscrito. De ser el caso, efectuar la inscripción de la transferencia previa. (...)”*

### III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

El apelante sustenta su recurso impugnatorio en los siguientes fundamentos:

- En la calificación de los actos administrativos, el Registrador verificará la competencia de funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter de inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho y derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales
- Además, es de aplicarse el artículo 9 de la Ley N°27444 Ley de Procedimiento Administrativo General, según el cual todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridades administrativas o jurisdiccionales.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida N° 11085107** del Registro de Predios de Tacna corre inscrito el lote 14 A, ubicado en el sector Cono Sur, distrito Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento de Tacna.
  - ❖ Conforme al asiento C00001 la titularidad del predio le corresponde al Estado representado por la Municipalidad Provincial de Tacna.



## RESOLUCIÓN Nº291-2021-SUNARP-TR

### V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el Vocal Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, la cuestión a determinar es:

- Si procede la inscripción de la transferencia de propiedad, cuando se advierte que el transferente no cuenta con derecho inscrito.

### VI. ANÁLISIS

1. El artículo 2011 del Código Civil regula el principio de legalidad, señalando que los Registradores Públicos 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.

A fin de garantizar que al Registro ingresen actos válidos y en concordancia con el antecedente registral, es que se otorgan facultades especiales de calificación al Registrador Público, que se va a encargar de verificar si el título que se solicita inscribir reúne los requisitos necesarios para su acceso.

Señala además que la calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquel y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Del mismo modo, el inciso a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que el Registrador y el Tribunal Registral, entre otros aspectos deberán:

*“a) 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 aquellos (...)”*

2. El artículo 2015 del Código Civil establece lo siguiente: *“Ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”*



## RESOLUCIÓN N°291-2021-SUNARP-TR

La aplicación del principio de tracto sucesivo en los sistemas registrales basados en el folio real es universalmente aceptada. Así, el Reglamento General de los Registros Públicos en el artículo VI del Título Preliminar señala: *“Ninguna inscripción salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”*.

Esto tiene su razón de ser en que la seguridad que brinda el Registro está sustentada en la concatenación o secuencia enlazada de actos que acceden al registro, esto es, que la inscripción de un derecho se sustenta en el anterior.

El carácter formal del principio de tracto sucesivo obliga al Registrador a verificar si quien efectúa el acto de disposición o de quien deriva el derecho aparece como titular registral del derecho, correspondiente rechazar todo acto dispositivo o de transmisión de derecho que no provenga del titular inscrito.

Aplicando el referido principio a las transferencias de propiedad, resulta necesario que el transferente cuente con derecho de propiedad inscrito o se inscriba su derecho de propiedad.

3. Con el título apelado se solicita la inscripción de la compraventa y de las causales de caducidad y reversión, respecto del lote 14-A, inscrito en la partida N° 11085107 del Registro de Predios de Tacna, efectuada por la Municipalidad Provincial de Tacna a favor Lidia Copari Illachura.

El Registrador formula observación señalando que existe discrepancia entre el titular inscrito y el transferente, debido a que según la partida N°11085017 el propietario del predio es el Estado representado por la Municipalidad Provincial de Tacna, mas no la citada municipalidad.

4. Ahora bien, revisada la partida N°11085107 se tiene que en el asiento C0001 relativo a los títulos de domino, se ha señalado lo siguiente:

### **“C) TITULOS DE DOMINIO**

*C00001) INDEPENDIZACIÓN a favor del ESTADO representado por la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TACNA, al haberse convertido en definitiva la anotación preventiva de independización y fraccionamiento del asiento B00014 de la partida matriz 11078238. Al haber transcurrido, el plazo de treinta (30) días calendario de efectuada la inscripción provisional sin que haya mediado oposición de una entidad estatal ante la SBN o judicial de terceras personas, según consta de declaración expresa en el Oficio N°1062-2013-SGABP/MPT de fecha*



## RESOLUCIÓN N°291-2021-SUNARP-TR

*03 de octubre del 2013. Suscrito por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Tacna Ing. Fidel Carita Monroy. Se adjunta también el Oficio N°217-2013-SGABP/MPT de fecha 29 de octubre del 2013, suscrito por el Arq. Jesús Marco Aurelio Tapia Llapa. Se procede de conformidad con lo prescrito por el Artículo 11 del D.S.130-2001-EF*

*(...) Tacna 16 de diciembre de 2013.*

*(Resaltado es nuestro.)*

Como se aprecia, la inscripción de la titularidad del predio se efectuó en el año 2013, en virtud del D.S.130-2001-EF.

5. El saneamiento de la propiedad, tanto de los derechos que se tienen sobre los predios como de su descripción física, es una cuestión que interesa por igual a las personas (naturales y jurídicas) y al Estado, debido a los beneficios que proporciona un derecho debidamente saneado, entendiendo por saneamiento al hecho que la información que consta en los Registros Públicos refleje la realidad.

En este sentido, en el caso de la propiedad estatal, a lo largo de los años se han emitido diversas disposiciones normativas orientadas a facilitar el saneamiento de los bienes de propiedad estatal, como es el caso del artículo 35 del Reglamento de Inscripciones regulado por la Ley 5097, el Decreto de Urgencia N° 071-2001, la Ley N° 26512, ampliada a todos los organismos e instituciones del sector público con la Ley N° 27493 y el Decreto Supremo N° 130-2001-EF.

6. No obstante, los referidos dispositivos normativos fueron derogados por el Decreto Legislativo N° 1358 que -entre otros- reguló el procedimiento especial de saneamiento físico legal de inmuebles estatales en sus artículos 17-D y siguientes, actualmente consolidados en los artículos 21 y siguientes del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, TUO de la Ley N° 29151); sin embargo, los dispositivos derogados se aplicaron transitoriamente de forma ultractiva en todo lo que no contravenía a las nuevas disposiciones de dicho procedimiento especial.

Es así que, los aspectos sustantivos del procedimiento especial de saneamiento de la propiedad estatal se encontraban regidos por el TUO de la Ley N° 29151, mientras que los aspectos procedimentales (como requisitos y etapas del procedimiento) se encontraban regidos por la normatividad anterior, esto es el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, conforme ha sido señalado anteriormente por esta instancia en la



## RESOLUCIÓN N°291-2021-SUNARP-TR

Resolución N° 492-2019-SUNARP-TR-A y se desprende del numeral 22.3 del artículo 22 del TUO de la Ley N° 29151.

Mediante D.S. 008-2021-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 11.04.2021 se aprobó el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, cesando también la aplicación ultractiva de la normatividad citada en los párrafos anteriores<sup>1</sup>, derogándose expresamente -entre otras normas-, el D.S.130-2021-EF.

De esta manera, el Estado cuenta con un marco normativo que permite el saneamiento de sus predios debido a que los mismos se encuentran permanentemente vinculados al cumplimiento de los fines institucionales de las entidades que lo conforman, y por ello orientados a la realización de los deberes que el ordenamiento jurídico impone.

7. Ahora bien, en el caso bajo análisis el asiento de inscripción de la titularidad (asiento C00001) fue extendido en el año 2003 esto es, cuando se encontraba vigente el Decreto Supremo N°130-2001-EF.

El referido decreto en su artículo 10 señala lo siguiente

*“Artículo 10.- En el caso que la entidad cuente con títulos comprobatorios de dominio que por sí solos no son suficientes para su inscripción registral, el dominio se inscribirá a favor del Estado representado por dicha entidad.*

*Cuando la entidad se encuentre ejerciendo actos posesorios sin contar con títulos comprobatorios de dominio, la inscripción de dominio del predio se efectuará a favor del Estado, inscribiéndose en el rubro correspondiente las cargas y gravámenes que hubieren.*

*Las inscripciones que no se efectúen según lo dispuesto en este artículo, deberán ser rectificadas a solicitud de la entidad que efectuó el saneamiento o, en su defecto, a solicitud del Gobierno Regional o de la SBN.”*

---

<sup>1</sup> La Única Disposición Complementaria Derogatoria del D.S. 008-2021-Vivienda derogó expresamente las siguientes normas:“(…)

1. **El Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA**, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, modificado por los Decretos Supremos N° (...)
2. **El Decreto Supremo N° 014-95-MTC**, Decreto Supremo que dicta disposiciones referidas al saneamiento legal de los bienes inmuebles del Sector Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.
3. **El Decreto Supremo N° 130-2001-EF**, Decreto Supremo que dicta medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal, modificado por la Única Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y el artículo 1 del Decreto Supremo N° 017-2009-VIVIENDA.
4. **El Decreto Supremo N° 136-2001-EF**, Decreto Supremo que amplía los alcances del Reglamento del Saneamiento Técnico, Legal y Contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas a todos los organismos e instituciones a que se refiere la Ley N° 27493.



## RESOLUCIÓN N°291-2021-SUNARP-TR

Lo señalado en el citado artículo, se esquematiza en el siguiente cuadro:

Supuesto de hecho	Consecuencia jurídica
Con título comprobatorio de dominio que no resulta suficiente para su inscripción registral.	Inscripción del dominio se realiza Estado representado por la entidad.
No cuenta con título comprobatorio de dominio, pero sí con posesión.	Inscripción del dominio a favor del Estado.

En estos casos, la inscripción se realizaba a favor del Estado representado por la entidad que realiza el saneamiento, cuando esta última sí contaba con títulos comprobatorios de dominio; sin embargo, estos no eran suficientes para la inscripción registral.

Por otro lado, cuando la entidad no contaba con título de dominio, la inscripción se realizaba a favor del Estado; sin embargo, no se inscribía ninguna afectación en uso en el rubro de cargas y gravámenes

8. En el caso materia de análisis nos encontramos ante el primer supuesto contenido en el artículo 10 del Decreto Supremo N°130-2001-EF.

En ese sentido, si bien la entidad, es decir la Municipalidad Provincial de Tacna contaba con títulos de dominio sobre el predio, estos no fueron suficientes para acreditar e inscribir la propiedad del predio a su favor, por lo que el dominio se registró a favor del Estado.

Siendo el Estado el titular del Predio y no la Municipalidad Provincial de Tacna, el título presentado no se adecua a la partida registral en cuanto a la titularidad registral del vendedor, constituyendo ello una infracción al principio de tracto sucesivo, debiéndose **confirmar** la observación formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N°190-2020-SUNARP/SN de fecha 29.12.2020.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N°094-2021-SUNARP-TR-PT de fecha 19.04.2021, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

### VII. RESOLUCIÓN



## RESOLUCIÓN Nº291-2021-SUNARP-TR

**CONFIRMAR** la observación formulada al título apelado por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

### Regístrese y comuníquese

**Fdo**

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL.**

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**

Vocal del Tribunal Registral

**ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI.**

Vocal del Tribunal Registral

LPDERECHO.PE