



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 15 75-2013-SUNARP-TR-L

Lima, 27 SET. 2013

APELANTE : ROBERTO CÉSAR CABRERA SUÁREZ.
TÍTULO : N° 2476 del 7/6/2013.
RECURSO : Registro N° 2 del 12/7/2013.
REGISTRO : Predios de Nasca.
ACTO (s) : Compraventa.

SUMILLA :

PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

En aplicación del principio de prioridad excluyente, no puede acceder al registro un título incompatible con otro ya inscrito, de modo tal que no procede registrar en el Registro de Predios, la compraventa celebrada por persona que ya no tiene dominio inscrito por haberlo transferido a un tercero.

EFFECTOS DE LA SENTENCIA DE INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

La declaración de ineficacia de un acto jurídico (acción pauliana) da lugar a que el acto jurídico fraudulento que ha sido cuestionado judicialmente sea inoponible solo frente al acreedor demandante de la acción, pero no frente a terceros. Dicha acción no tiene efecto erga omnes, de modo que frente a todos los demás distintos del acreedor demandante, el acto jurídico traslativo de dominio es perfecto.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

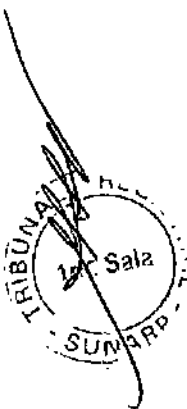
Con el presente título se solicita la inscripción de la compraventa que celebra José Víctor Ali Espinoza y Elena Isabel Calderón López a favor de Liliana y Roberto César Cabrera Suárez respecto del inmueble ubicado en la calle Fermín del Castillo N° 411 del distrito y provincia de Nasca, departamento de Ica, inscrito en la partida N° 02001406 del Registro de Predios de Nasca.

Para dicho efecto se adjunta copia del DNI del presentante y parte notarial de la escritura pública del 27/11/2012 otorgado ante notario de Nasca Luis Ernesto Libón Urrutia.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública (e) del Registro de Predios de Nasca Lesly Díaz Agudo tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

"Concurre como vendedor del predio en referencia don JORGE VÍCTOR ALI ESPINOZA y ELENA ISABEL CALDERÓN SUÁREZ, sin embargo dichos intervinientes no tienen facultad para efectuar la transferencia del predio en la medida que éste ya salió de su esfera patrimonial al haber





celebrado el contrato de compra venta a favor de ULISES ALI ESPINOZA y su cónyuge ROSA AGUILAR ATAHUA conforme se publicita en el asiento 3-C de la ficha N° 2492 C.U. 010504 continuada en la partida N° 02001406. Que si bien consta del asiento 1-F de la partida N° 02001406 la inscripción de la declaración de ineficacia de la escritura pública de compra venta a favor de ULISES ALI ESPINOZA y su cónyuge ROSA AGUILAR ATAHUA, se precisa que los efectos de la declaración judicial de ineficacia implica que la enajenación no será oponible al acreedor accionante (BANCO INTERNACIONAL DEL PERÚ SUCURSAL NASCA) y por lo tanto crea a su favor una suerte de derecho preferente para poner a su alcance ejecutivo los bienes transferidos; sin embargo para los otros acreedores el bien se reputa, para todos sus efectos, legítimamente salido del patrimonio del deudor y entrado en el del tercer adquirente. Por lo expuesto, el presente título(sic) se procede a la tacha del presente título por contener defectos insubsanables."



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- El título materia de inscripción se trata de un instrumento público notarial. En consecuencia, no se puede cuestionar la validez del título para su inscripción, pues previamente para la elaboración de la escritura pública de compraventa, el notario público comprobó la capacidad y, especialmente, la titularidad de los vendedores, así como la legalidad de los documentos que amparaban su derecho de propiedad, inclusive ha tenido a la vista la partida N° 02001406, no habiendo objetado en absoluto la facultad que tenían los vendedores a dar fe y formalidad a un instrumento público, sabiendo que éste no era inscribible.
- De otra parte, debe tenerse presente que el recurrente como comprador ha actuado de buena fe y la adquisición del bien inmueble que he realizado ha sido a título oneroso, motivo por el cual no se me puede perjudicar y denegar mi derecho de acceso al registro.
- No se ha tenido en consideración el artículo 197 del Código Civil que expresamente señala que la declaración de ineficacia del acto no perjudica los derechos adquiridos a título oneroso por terceros sub adquirentes de buena fe.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble ubicado en la calle Fermín del Castillo N° 411, distrito y provincia de Nasca, departamento de Ica se encuentra inscrito en la ficha N° 2942 que continúa en la partida electrónica N° 02001406 del Registro de Predios de Nasca.

En el asiento 2-C de la ficha N° 2942 se registró la compraventa a favor de José Víctor Ali Espinoza y Elena Isabel Calderón López.

En el asiento 3-C de la misma ficha se encuentra inscrita la compraventa a favor de Ulises Julio César Ali Espinoza y Rosa Luisa Aguilar Atahua.

En el asiento 3-D se anotó la demanda interpuesta por el Banco Internacional del Perú contra José Víctor Ali Espinoza, Elena Isabel



RESOLUCIÓN No.-1575 -2013-SUNARP-TR-L

Calderón López, Ulises Julio César Ali Espinoza y Rosa Luisa Aguilar Atahua sobre ineficacia de escritura pública.

En el asiento F00001 de la partida electrónica N° 02001406 se registró la resolución judicial (sentencia) consentida y ejecutoriada por la cual se declara fundada la demanda interpuesta por el Banco Internacional del Perú sucursal de Nasca contra José Víctor Ali Espinoza, Elena Isabel Calderón López, Ulises Julio César Ali Espinoza y Rosa Luisa Aguilar Atahua sobre ineficacia de escritura pública, en consecuencia se declaró ineficaz y sin efecto legal la escritura pública de compraventa suscrita entre los demandados con fecha 19/9/1998. Título N° 4906 del 19/10/2012.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si una escritura pública otorgada ante notario público está exenta de calificación por parte del Registro.

- ¿Cuáles con los efectos de una sentencia de ineficacia de acto jurídico?

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por José Víctor Ali Espinoza y Elena Isabel Calderón López a favor de Liliana y Roberto César Cabrera Suárez respecto del inmueble ubicado en la calle Fermín del Castillo N° 411 del distrito y provincia de Nasca, departamento de Ica, inscrito en la partida N° 02001406 del Registro de Predios de Nasca.

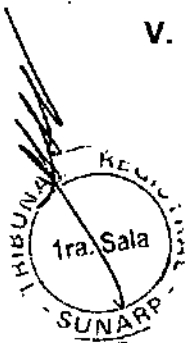
La Registradora tacha sustantivamente el título en tanto dichos vendedores ya no son titulares registrales y que la ineficacia de la escritura pública correspondiente no es oponible únicamente al acreedor accionante, es decir, el Banco Internacional del Perú sucursal Nasca.

El apelante alega que la capacidad y titularidad de los vendedores ya fue evaluada por el Notario y que se trata de un adquirente a título oneroso y de buena fe por lo que no le puede afectar la ineficacia del acto.

En ese sentido, corresponde en primer término evaluar si la calificación efectuada por el notario al extender una escritura pública releva la función de las instancias registrales de proceder a la calificación registral respectiva.

2. De conformidad con el principio de titulación auténtica, recogido en los artículos 2010 del Código Civil y III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), las inscripciones se hacen en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

Específicamente para el Registro de Predios, el artículo 7 de la Ley N° 27755, ley de creación de dicho Registro, establece que todas las





inscripciones¹ se efectuarán por escritura pública o mediante formulario registral legalizado por notario, en este último caso, cuando corresponda.

Por otra parte, el principio de legalidad recogido en el artículo 2011 del Código Civil establece que los registradores califican la legalidad de los documentos, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto. Dicho principio ha sido desarrollado en los artículos V y 32 del RGRP².

3. La presentación de un instrumento público constituye una primera garantía de legalidad, pero no se agota en ella. El principio de legalidad no solo resulta aplicable a los documentos privados –como parece entender el apelante– sino que justamente está pensado en la calificación de instrumentos públicos, ya que son ellos los que en su mayoría acceden al registro en virtud al principio de titulación auténtica.

¹ De conformidad con el artículo 1 del D.S. 007-2004-JUS, dicha formalidad está referida a los actos de disposición emanados de la voluntad de las partes.

² V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

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 aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

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 aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, 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 aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;

b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

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;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;

f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos;

g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros;

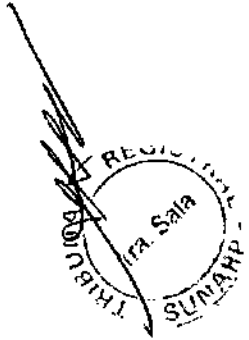
h) Efectuar la búsqueda de los datos en los índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos;

i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden.

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

En los casos de instrumentos públicos notariales, la función de calificación no comprende la verificación del cumplimiento del notario de identificar a los comparecientes o intervinientes a través del sistema de comparación biométrica de las huellas dactilares, así como verificar las obligaciones del Gerente General o del Presidente previstas en la primera disposición complementaria y final del Decreto Supremo N° 006-2013-JUS.





RESOLUCIÓN No. 1575 -2013-SUNARP-TR-L

Habrán ciertos casos en que la calificación se encuentra limitada. Por ejemplo:

- La calificación de los mandatos judiciales se encuentra regulada en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.
- La calificación de los asuntos no contenciosos de competencia notarial se encuentra sujeta a la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, aprobada por Resolución N° 490-2003-SUNARP/SN.
- La calificación de actos administrativos se realiza conforme al segundo precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIII Pleno del Tribunal Registral realizado los días 2 y 3 de agosto de 2012.
- La calificación de actos procedimentales realizados por los árbitros ha sido detallada en el tercer precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIX Pleno del Tribunal Registral realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012, actualmente regulado en los Reglamentos del Registro de Testamentos y Sucesiones Intestadas, de Propiedad Vehicular y de Predios.
- Finalmente, el Reglamento de Inscripciones del Registro Mobiliario de Contratos y su vinculación con los Registros Jurídicos de Bienes, prevé una calificación atenuada o limitada para la presentación de formularios a que se refiere la Ley N° 28677.



4. El artículo 5 del T.U.O del Reglamento del Decreto Legislativo del Notariado aprobado por D.S. 010-2010-JUS señala que la función fedante y formalizadora de instrumentos protocolares y extraprotocolares que realiza el notario implica la labor de orientación imparcial a los usuarios a que se refieren los artículos 27 y 99 del Decreto Legislativo, de calificación de la legalidad, del otorgamiento del acto o contrato que se solicita; así como comprobar el cumplimiento de obligaciones tributarias. Sin embargo, la presentación de dicho instrumento al Registro no se encuentra en ninguno de los supuestos mencionados como atenuantes o limitantes al ejercicio de la calificación que corresponde a las instancias registrales, señalados en el considerando que antecede.

Sin perjuicio de ello, debe tenerse en consideración que aún en todos esos casos, siempre se encuentra presente en la calificación registral la adecuación del título con los antecedentes registrales; lo cual constituye una atribución netamente registral, relacionado con el principio de prioridad excluyente recogido en el artículo 2017 del Código Civil.

5. El artículo 2017 del Código Civil señala que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito; aunque sea de fecha anterior (prioridad excluyente o impenetrabilidad).

En armonía con lo precisado, el Reglamento General de los Registros Públicos desarrolla en el artículo X del Título Preliminar el principio de prioridad excluyente, en virtud del cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, prohibición que alcanza también a los títulos pendientes de inscripción.

El segundo párrafo del artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos define al título incompatible señalando que: *"un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar."*



6. Para este supuesto, los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, por lo que no procede la inscripción de ambos, y la inscripción o presentación del primero, determinará el cierre registral respecto del presentado en segundo lugar.

Así, el cierre registral puede originarse de dos maneras: (tiene dos manifestaciones; un cierre definitivo y uno provisional o temporal):



- *Un título anterior ya inscrito, lo que determina un cierre definitivo, puesto que por regla general la vigencia de los asientos de inscripción no se encuentra sujeta a plazo alguno.*
- *Un título presentado con fecha anterior, en cuyo caso el cierre registral será provisional, por cuanto de no inscribirse éste y caducar la vigencia de su asiento de presentación, cesarán los efectos del cierre registral, permitiéndose la inscripción del título incompatible presentado en segundo lugar. Claro que si se produce la inscripción del primero, el cierre se tornará definitivo.*

7. Como señalan Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida al comentar el artículo 17 de la Ley Hipotecaria Española que recoge el principio bajo comentario, su finalidad no es la de dar o quitar derechos, sino la de mantener un Registro limpio de contradicciones, en el cual no consten, a la vez, titularidades incompatibles y opuestas.

Precisan los citados autores que el "efecto de cierre es una operación meramente formal y mecánica: el título que llega primero clausura el Registro para el ulterior incompatible, sin que este título al cual se cierra el Registro sea, siempre, materialmente ineficaz, ni pierda toda posibilidad de ingresar en aquél. Si bien el Registrador, al calificar, en cuanto aprecie la existencia de un título incompatible inscrito, rechazará automáticamente la inscripción, el titular rechazado puede acreditar su mejor derecho ante los Tribunales, y, anulando la inscripción que se opone a su ingreso en el Registro, tener acceso a él (...)."³

En tal sentido, la regla del Registro impide la inscripción de títulos que contienen derechos incompatibles, sin que ello implique la emisión de pronunciamiento alguno sobre el mejor derecho que pueda corresponder al solicitante de la inscripción o al titular del derecho ya inscrito.

8. En el presente caso, el dominio de los vendedores José Víctor Ali Espinoza y Elena Isabel Calderón López se encontraba registrado en el asiento 2-C de la ficha N° 2942 del Registro de Predios de Nasca; sin embargo, en el asiento 3-C de la misma ficha consta que el inmueble fue transferido por compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por Ulises Julio César Ali Espinoza y Rosa Luisa Aguilar Atahua.

En ese sentido, la inscripción del asiento 3-C impide la inscripción de la transferencia solicitada, ya que la inscripción del dominio de la sociedad conyugal Ali-Aguilar excluye la inscripción de cualquier acto de disposición que pudiera haber celebrado los anteriores propietarios (Ali-Calderón).

Ahora bien, la Registradora hace mención a la declaración de ineficacia, anotada en el asiento F00001 de la partida electrónica N° 02001406 del Registro de Predios de Nasca, respecto de la escritura de compraventa

³ LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA Francisco, Elementos de Derecho Civil III: Derecho Registral Inmobiliario. José María Bosch Editor. Segunda Edición. Barcelona 1984.



RESOLUCIÓN No. 1575 -2013-SUNARP-TR-L

registrada en el asiento 3-C antes aludido. Por lo que corresponde determinar los efectos de dicha inscripción.

9. Torres Vásquez⁴ relata los antecedentes legislativos de la acción pauliana o de ineficacia, señalando que "el derogado Código Civil peruano de 1936 otorgó a la acción pauliana el carácter de revocatoria y de anulabilidad." Agrega que "la revocación, al igual que la declaración de nulidad de un acto anulable, priva al acto de sus efectos erga omnes; el acto se disuelve y los bienes enajenados vuelven al dominio del deudor, restableciéndose la garantía general para todos los acreedores."

Sin embargo, el citado autor señala que "para el vigente Código Civil de 1984 - arts. 195 y 199 -, al igual que para el Código italiano - arts. 2901 y 2902 -, la pauliana es una acción de ineficacia relativa del acto perjudicial. El acreedor demandante pide que se declare ineficaz respecto de él (y no respecto de las partes ni de otros acreedores) los actos de renuncia de derechos o de enajenación del patrimonio por los cuales el deudor origine perjuicio a sus derechos. Declarado el acto ineficaz, el acreedor puede embargar los bienes objeto del acto impugnado, a los terceros adquirentes. El acto declarado ineficaz es inoponible al acreedor vencedor en la acción pauliana, pero es oponible entre las partes y frente a cualquier otro tercero distinto del acreedor accionante."

10. El artículo 195 del Código Civil vigente establece lo siguiente:

"El acreedor, aunque el crédito esté sujeto a condición o a plazo, puede pedir que se declaren ineficaces respecto de él los actos de disposición del patrimonio por los cuales el deudor origine perjuicio a su derecho cuando concurren las condiciones siguientes:

1) *Que el deudor tenga conocimiento del perjuicio que el acto origina a los derechos del acreedor, o tratándose de acto anterior al nacimiento del crédito, que el acto esté dolosamente preordenado a fin de perjudicar la satisfacción del futuro crédito.*

2) *Que, además, tratándose de actos a título oneroso, el tercero tenga conocimiento del perjuicio, causado a los derechos del acreedor y, en el caso del acto anterior al nacimiento del crédito, que haya conocido la preordenación dolosa."*

11. Entre los fundamentos del control pauliano, Lohmann⁵ señala que "el acto cuya revocación se pretende es objetivamente válido y por tanto la justificación de la pauliana no puede encontrarse solamente en el acto mismo, sino en la conducta del sujeto o sujetos que participan del acto y en los efectos que este motiva." (subrayado nuestro)

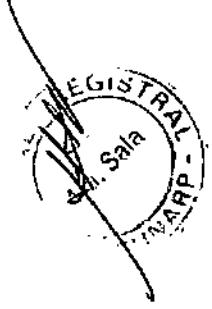
Agrega que la pauliana es "una acción cautelar o conservativa" y que "coloca bienes en garantía, pero no los expropia ni del deudor ni del adquirente, aunque otorga título para poder hacerlo. Puede y debe entonces decirse que la revocación pauliana no sólo está enfocada para evitar la frustración ante el incumplimiento; su actual y también principalísima función consiste en hacer retener un bien en poder de terceros para posibilitar el cumplimiento."

⁴ TORRES VÁSQUEZ, Anibal. *Acto Jurídico*. IDEMSA. Lima, Perú, 2001. Segunda Edición. Pág. 589.

⁵ LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *El Negocio Jurídico*. Ediciones Librería Studium. 2da. Edición. Lima, 1987. Pág. 310-313.



Otra de las características inherentes a los efectos de la declaración de ineficacia del acto de disposición, es que no se trata de un "título de adjudicación de los bienes del deudor al acreedor, ni crea sobre tales bienes de manera automática un derecho preferencial a favor del acreedor triunfante. Este último podrá solicitar medidas cautelares sobre dichos bienes pero ello no es connatural y ni consecuencia del ejercicio de la acción."



12. Las consecuencias de la acción pauliana se encuentran contempladas en el artículo 199 del Código Civil, que señala lo siguiente:

"El acreedor puede ejercitar frente a los terceros adquirentes las acciones que le correspondan sobre los bienes objeto del acto ineficaz. El tercero adquirente que tenga frente al deudor derechos de crédito pendientes de la declaración de ineficacia, no puede concurrir sobre el producto de los bienes que han sido objeto del acto ineficaz, sino después que el acreedor, haya sido satisfecho."

Conforme a lo planteado en los acápites precedentes, y como reitera Lohmann⁶, "la garantía del acreedor no es sobre bienes, sino a bienes. Esta garantía sobre un bien determinado se la otorga la declaración de ineficacia. De esta manera, y por imperio de esta norma del artículo 199, los bienes no necesariamente deben regresar a nombre o a la posesión del deudor. La acción de embargo y la ejecutiva pueden hacerse contra el actual titular del bien, porque salvo ante un determinado acreedor su adquisición es jurídicamente válida erga omnes."



13. Así, en términos registrales, puede concluirse en primer lugar, que **al no determinar la acción de ineficacia el retorno de los bienes al deudor, así como tampoco supone de modo alguno la nulidad del acto dispositivo otorgado** - manteniéndose por tanto el bien en el patrimonio del adquirente.

Con relación a esta acción, este colegiado adoptó como precedente vinculante en el Sexto Pleno del Tribunal Registral realizado los días 7 y 8 de noviembre de 2003, lo siguiente:

"Acción pauliana o revocatoria

*La sentencia firme que declara fundada una acción pauliana debe inscribirse en el rubro de cargas y gravámenes y no en el de títulos de dominio de la partida registral involucrada."*⁷



Como consecuencia de ello puede concluirse, que con la inscripción de la sentencia que declara la ineficacia de un acto jurídico, **el adquirente mantiene su libre disponibilidad respecto del bien, aunque soporta la carga de poder ser emplazado por el demandante de la ineficacia para el cobro de la deuda; es decir, que este último podría válidamente solicitar y obtener medida cautelar de embargo sobre el bien, no obstante encontrarse dentro del ámbito patrimonial de una persona distinta a su deudor, pero que también ha sido vencida en el proceso judicial de ineficacia.**

⁶ LOHMANN, Op.Cit. Pág. 333.

⁷ Criterio adoptado en las Resoluciones N° 114-2003-SUNARP-TR-T del 11 de junio de 2003 y N° 076-2003-SUNARP-TR-A del 16 de mayo de 2003.



RESOLUCIÓN No. -1575 -2013-SUNARP-TR-L

En igual sentido, se ha expuesto en la Resolución N° 1447-2013-SUNARP-TR-L del 6/9/2013.

14. Entonces, en el presente caso la declaración de ineficacia de la compraventa otorgada por José Víctor Ali Espinoza y Elena Isabel Calderón López a favor de la sociedad conyugal conformada por Ulises Julio César Ali Espinoza y Rosa Luisa Aguilar Atahua no supone la cancelación de la titularidad registral de estos últimos. Por tanto, se ratifica lo expuesto en el octavo considerando de la presente resolución.

Conforme al artículo 42 inciso d) del TUO del RGRP, se debe tachar sustantivamente el título cuando existan obstáculos insalvables que emanan de la partida. Siendo que el defecto advertido constituye un obstáculo insalvable que emana de la partida, corresponde **confirmar** la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública (e) del Registro de Predios de Nasca.

15. Con respecto a lo señalado por el apelante en su recurso respecto a que su adquisición habría sido de buena fe. Téngase en consideración que tratándose de bienes inscritos, el artículo 2014 del Código Civil establece que el tercero debe haber adquirido de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo (además que debe inscribir su propio derecho para mantener su adquisición). En el presente caso, Liliana Cabrera Suárez y Roberto César Cabrera Suárez no lo han adquirido de las personas con facultades para transferirlo, es decir, de los titulares inscritos (Ulises Julio César Ali Espinoza y Rosa Luisa Aguilar Atahua) sino de los anteriores titulares (José Víctor Ali Espinoza y Elena Isabel Calderón López).

No resulta de aplicación el artículo 197 del Código Civil mencionado en el recurso pues trata que la declaración de ineficacia no puede perjudicar a los adquirentes a título oneroso y de buena fe; y, en el presente caso, el recurrente no alega que la declaración de ineficacia le estaría perjudicando, sino que más bien se sustenta en ella para acreditar el tracto sucesivo; lo cual es incorrecto conforme se ha evaluado en la presente resolución, pues la declaración de ineficacia no tiene efectos *erga omnes*.

Con la intervención de las Vocales (s) Beatriz Cruz Peñaherrera y Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizadas mediante Resolución N° 145-2013-SUNARP/PT del 30/5/2013 y Resolución N° 246-2013-SUNARP/PT del 17/9/2013, respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública (e) del Registro de Predios de Nasca, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta (e) de la Primera Sala
del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal (s) del Tribunal Registral

ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral