



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 201 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 29 de enero 2021

**APELANTE** : **HONORATO ZENÓN PEÑA MARTÍNEZ**  
**TÍTULO** : N° 1819926 del 20/10/2020.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 004515 del 16/12/2020.  
**REGISTRO** : Predios de Ayacucho.  
**ACTO** : Compraventa.

**SUMILLA** :

### **CALIFICACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

En la calificación del contrato de compraventa resultan de especial relevancia las estipulaciones relativas a la identificación de los intervinientes y del bien que se transfiere así como al precio y a la forma de pago. En tal sentido, si el contrato contiene todos los elementos necesarios para su validez y los datos necesarios para el asiento de inscripción, no puede ser motivo de denegatoria de inscripción que en el contrato se haya pactado adicionalmente el precio por la venta de mejoras por edificaciones no inscribibles.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa que otorga Richard Rojas Araujo en favor de Rodrigo Villar Parhuay y Consuelo Roca Curi, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P11036143 del Registro de Predios de Ayacucho. Asimismo, se solicita la inscripción de las sucesivas transferencias por compraventa del predio en mención que otorgan Rodrigo Villar Parhuay y Consuelo Roca Curi en favor de la sociedad conyugal conformada por Alipio Roque Fernández Cuba y Yobana Cuadros Valencia, quienes a su vez venden en favor de Cesario Marcelino Gamboa Bañico y Felicitas Huamani Alvarado, y quienes a su vez venden en favor de Melvin Antonio Urquizo Rodriguez y Erika Mabel Gamboa Huamani.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública del 24/5/2010 otorgada ante notario de Ayacucho J. Oscar Huamani Benites.



- Parte notarial de la escritura pública del 30/11/2010 otorgada ante notario de Ayacucho J. Oscar Huamani Benites.
- Parte notarial de la escritura pública del 14/8/2011 otorgada ante notario de Ayacucho Honorato Zenon Osorio Alvarado.
- Parte notarial de la escritura pública del 17/7/2012 otorgada ante notario de Ayacucho J. Oscar Huamani Benites.

## **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La registradora pública encargada del Registro de Predios de Ayacucho, Katia Taboada Miranda, denegó la inscripción solicitada formulando la siguiente observación:

### **3. DEFECTOS ADVERTIDOS:**

No queda claro el precio de venta del predio inscrito en la partida arriba señalada, en vista que en la escritura pública N°308 del 14.08.2011 se hace mención a dos precios de venta:

S/ 15,000.00 soles por venta del terreno.

S/. 11,000.00 soles por venta de mejoras.

Sírvase aclarar el precio de venta del terreno, ya que la venta incluye todos los derechos principales, aires vuelos, construcciones y todo cuanto de hecho y por derecho corresponda y sea inherente o existe en el terreno.

4. CITA LEGAL: Arts.48 y 85 del D. Legislativo 1049. Art. 1529 y 1543 del Código Civil.

5. SUGERENCIA: Adjunte el parte de la escritura pública aclaratoria con la respectiva autorización notarial.

## **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El recurrente sustenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- El rogante ha solicitado la inscripción del terreno y no de las mejoras, porque no hay asiento inscrito de las mejoras en la partida del predio.
- El precio de venta del terreno está pactado en la suma de S/15,000.00.
- A pesar de que en la venta mayormente queda comprendido sus partes accesorias e integrantes del inmueble. Pero es voluntad de las partes pactar un precio por las mejoras, el cual no tiene que observar el Registrador.

## **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

### **Partida electrónica N° P11036143 del Registro de Predios de Ayacucho**

En la citada partida se encuentra inscrito el lote 7 de la manzana M1 del Centro Poblado Santa Rosa ubicado en el distrito de Santa Rosa, de la



provincia de La Mar, del departamento de Ayacucho, cuya titularidad dominial corresponde a Richard Rojas Araujo.

## 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 las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Qué aspectos se califican en un contrato de compraventa?
- ¿Es objeto de calificación el precio de venta de mejoras referidas a edificaciones no inscribibles?

## VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil<sup>1</sup> 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.

Asimismo, 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.**

De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, en el literal d) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos se establece que el Registrador debe: *“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 con los requisitos establecidos en dichas normas.”*

2. Remitiéndonos a las normas de la compraventa tenemos que de conformidad con el artículo 1529 del Código Civil, "Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero".

---

<sup>1</sup> Artículo 2011 del Código Civil (primer párrafo): Principio de rogación y legalidad:

"Los Registradores 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. (...)".



Tanto el bien como el precio, son elementos esenciales de carácter particular que son propios de la compraventa. Así para para la existencia de la compraventa es importante que exista (o que pueda existir) un bien cuya propiedad sea transferida y un precio que se paga por él

3. Al respecto, el artículo 93 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece lo siguiente:

Artículo 93.- Contenido del asiento de inscripción de compraventa

En el asiento de inscripción de compraventa se consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio. En este último caso, se extenderá simultáneamente el asiento de inscripción de la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento de inscripción de la compraventa.

Asimismo, en su caso, se hará constar en el asiento si el precio fue pagado con dinero de terceros; en tal supuesto se aplica en lo pertinente lo dispuesto en la última parte del párrafo anterior.

Resulta entonces de especial relevancia, la calificación que se realice de las cláusulas del contrato de compraventa que contienen, además de la identificación de las partes y el bien objeto de venta, las estipulaciones relativas al precio y a la forma de pago con la finalidad de determinar el surgimiento o no de una hipoteca legal y, de ser el caso, extender el asiento respectivo.

Esta calificación implica que se verifique que las partes hayan pactado **el precio**, que en la escritura pública se haya expresado en números y letras; y que se encuentre claramente determinado si el precio se encuentra total o parcialmente pagado, y en este último caso, tendría que expresarse la parte que se encuentra cancelado. Sin embargo, no forma parte de la calificación registral, el monto del precio libremente pactado por las partes, ni la forma de pago dispuestas por estas.

4. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa que otorga Richard Rojas Araujo en favor de Rodrigo Villar Parhuay y Consuelo Roca Curi, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P11036143 del Registro de Predios de Ayacucho. Asimismo, se solicita la inscripción de la sucesivas transferencias por compraventa del predio en mención que otorgan Rodrigo Villar Parhuay y Consuelo Roca Curi en favor de la sociedad conyugal conformada por Alipio Roque Fernández Cuba y Yobana Cuadros Valencia, quienes a su vez venden en favor de Cesario Marcelino Gamboa Bañico y Felicitas Huamani Alvarado, y quienes a su vez venden en favor de Melvin Antonio Urquizo Rodriguez y Erika Mabel Gamboa Huamani.



La registradora denegó la inscripción señalando que no queda claro el precio de venta del predio *submateria*, toda vez que en la escritura pública de fecha 14/8/2011 se hace mención a dos precios de venta, uno por el terreno y otro por las mejoras, lo cual se debe aclarar ya que la venta incluye todos los derechos principales, aires, vuelos, construcciones y todo cuanto de hecho y por derecho corresponda y sea inherente o existe en el terreno.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si en la escritura pública del 14/8/2011 es posible determinar el precio de la compraventa del predio *submateria*, cuando en el contrato se ha consignado además otro precio por la venta de las mejoras realizadas sobre dicho bien.

5. Al respecto, previamente, resulta necesario definir las mejoras.

En nuestro el artículo 916 del Código Civil encontramos una clasificación de las mejoras, la cual se realiza de la siguiente manera:

- Las mejoras necesarias, son las que tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien.
- Las mejoras útiles, son las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien.
- Las mejoras de recreo, son las que sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

Entonces, según lo expuesto, podemos definir que las mejoras son aquellas que tienen por finalidad mantener o mejorar el valor de la cosa.

7. Ahora, de los documentos presentados en el presente título, se tiene la escritura pública de compraventa del 14/8/2011 otorgada ante notario de Ayacucho Honorato Zenon Osorio Alvarado, por la sociedad conyugal conformada por Alipio Roque Fernández Cuba y Yobana Cuadros Valencia (vendedores) en favor de Cesario Marcelino Gamboa Bañico y Felicitas Huamani Alvarado (compradores), que contiene lo siguiente:

“(...)

**PRIMERO:** Los vendedores son propietarios de un Lote de terreno urbano, de la extensión de DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS con DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS (289.10 m<sup>2</sup>), signado como Lote 7, de la Manzana “M1”, ubicado en el Centro Poblado Santa Rosa, del Distrito Santa Rosa, Provincia La Mar, Departamento Ayacucho. Cuyos linderos generales y medidas perimétricas figuran en los documentos que dieron a su titulación (...).

El citado Lote se halla **inscrito en el Registro Predial** urbano con Código de **Predio No. P11036143**, con fecha 05 de diciembre del año 2001, **de la Oficina Registral de Ayacucho**, a nombre del propietario originario Richard Rojas Araujo.



(...)

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento, **los vendedores, dan en venta real y enajenación perpetua, a favor de los compradores, el bien inmueble descrito en la cláusula anterior, por el precio total de QUINCE MIL y 00/100 NUEVOS SOLES (S/. 15,000.00). Aparte de la venta del lote, incluye en venta las mejoras que hizo el actual vendedor sobre el citado lote, como es la construcción de una casa de madera, con techo de calaminas, la venta de dichas mejoras es por la suma de ONCE MIL y 00/100 NUEVOS SOLES (S/. 11,000.00), los precios de venta, han sido pactado por común acuerdo de las partes, habiendo pagado los compradores en su totalidad, declarando los vendedores haber recibido a su entera satisfacción en dinero efectivo antes de firmar esta minuta.**

**TERCERO:** En la venta comprende sus entradas, aires, vuelos, servidumbres y todo cuanto le corresponde de hecho o por derecho sin reserva ni limitación alguna. La venta es ad-corporus.

(...)” (El resaltado es nuestro).

De lo expuesto anteriormente, podemos apreciar que mediante el referido instrumento público se han regulado dos ventas: **la venta del lote 7 de la manzana M1** del Centro Poblado Santa Rosa ubicado en el distrito de Santa Rosa, de la provincia La Mar, del departamento Ayacucho inscrito en la partida electrónica N° P11036143 de la Oficina Registral de Ayacucho (objeto), por el **precio de S/. 15,000.00** y, aparte de la venta del lote: la venta de las mejoras que hizo el actual vendedor sobre dicho lote, que consiste en la construcción de una casa de madera con techo de calaminas, por el precio de S/. 11,000.00; precios que fueron pagados en su totalidad.

Asimismo, en la cláusula tercera se pacta una estipulación de estilo mediante la cual se dice que la venta comprende sus entradas, aires, vuelos, servidumbres y todo cuanto le corresponde de hecho y por derecho sin reserva ni limitación alguna. Se señala además que la venta es ad corpus.

La venta *ad corpus* se encuentra regulada en el artículo 1577 del Código Civil esto significa fijar el precio por un todo y no por su extensión. Lo cual es natural en casos de predios en los que el vendedor no sabe exactamente cuánto mide su predio, esto se explica en el marco del Código Civil por las limitaciones propias de nuestra realidad catastral. Así, el precio a pagar es por el conjunto del bien y no por las reales medidas que le corresponden, así éstas se hayan puesto. En este caso en la compraventa se dice que el predio vendido tiene un área de 289.10 m<sup>2</sup> que es justamente lo inscrito, razón por lo que dicha cláusula en el presente caso, no es relevante.

**8.** Dicho esto, la primera instancia cuestiona que no es posible determinar el precio de la venta del predio *submateria*, toda vez que se ha establecido otro precio por la venta de las mejoras que consiste en la construcción de una casa de madera, la cual, considera ya debe estar incluida en la venta del predio.





En efecto, según el artículo 954 del Código Civil, la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho.

Aunado a ello, el artículo 887 de la referida norma sustantiva sostiene que, es parte integrante lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien. Asimismo, añade que, las partes integrantes no pueden ser objeto de derechos singulares.

Por otro lado, el Reglamento Nacional de Edificaciones define a la edificación como una obra de carácter permanente cuyo destino es albergar actividades humanas comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ellas. En el derecho registral son las edificaciones sobre los terrenos las que tienen relevancia jurídica porque las mismas pueden acceder al Registro como parte integrante (declaratoria de fábrica) o como objeto de derechos singulares (derecho de superficie)

Las obras que no constituyen edificaciones como una casa de madera con techo de calaminas no constituye una edificación por lo tanto no puede ser objeto de calificación.

En el contrato de compraventa en cuestión, si bien las partes han acordado la venta de las mejoras sobre el predio *submateria* estableciendo un precio, cabe precisar que esta no es un aspecto calificable toda vez que no es un acto inscribible<sup>2</sup> y, por ende, tampoco constituye un obstáculo para la inscripción de la transferencia del derecho de propiedad del bien inmueble, el hecho de que se haya establecido un precio individual para la venta de la propiedad del terreno.

Así, en la escritura pública de fecha 14/8/2011, consta que la venta del predio inscrito en la partida electrónica N° P11036143 (terreno) de la Oficina Registral de Ayacucho es por el valor de S/. 15,000.00.

En tal sentido, podemos concluir que en dicho contrato si es posible determinar el precio de la compraventa del predio *submateria*. En consecuencia, el contrato de compraventa en cuestión contiene todos los elementos necesarios para su validez y los datos necesarios para el asiento de inscripción.

Por las razones expuestas, corresponde **revocar la observación** formulada por la primera instancia registral.

---

<sup>2</sup> Esta instancia se pronunció en ese sentido en la Resolución N° 993-2014-SUNARP-TR-L de fecha 26/5/2014.



Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

**REVOCAR** la observación formulada por la registradora pública encargada del Registro de Predios de Ayacucho al título referido en el encabezamiento, y disponer su **INSCRIPCIÓN** previo pago de los derechos registrales correspondientes, conforme a lo señalado en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO.**

**DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA  
PRESIDENTE DE LA SEGUNDA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL  
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES  
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**