



# TRIBUNAL REGISTRAL

## RESOLUCIÓN N° 231-2009-SUNARP-TR-T

Trujillo, veintiseis de junio de dos mil nueve

<b>APELANTE</b>	<b>SAMUEL ARONI MEJIA</b>
<b>TÍTULO</b>	<b>2475-2009 del 27 02 2009</b>
<b>INGRESO</b>	<b>145-2009</b>
<b>PROCEDENCIA</b>	<b>ZONA REGISTRAL N° VII</b>
<b>REGISTRO</b>	<b>PREDIOS DE HUARAZ</b>
<b>ACTO INSCRIBIBLE</b>	<b>INMATRICULACIÓN</b>
<b>SUMILLA(S)</b>	

### ***Inmatriculación en el Registro de Predios***

*La antigüedad exigida por el artículo 2018 no se refiere a la posesion que pueda tener el propietario a cuyo favor se inmatriculara la finca, sino al dominio. Debe acreditarse cinco años continuos de dominio. Si este plazo no pudiese ser acreditado en todo o en parte, no puede admitirse que sea suplido por la prueba de la posesion por igual plazo*



### **I ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título alzado, el señor Aroni solicitó la inmatriculación de un lote de terreno ubicado en la localidad de Pira, distrito del mismo nombre, provincia de Huaraz, departamento de Ancash, a favor del Comité de Apoyo de la Guardia Civil de Pira, para lo cual acompaño i) testimonio de la escritura pública de cesión de posesión otorgada por la Comunidad Campesina de Pira a favor de dicho Comité ante el notario Regulo Valero Sanabria el 04 11 1977, y, ii) memoria y plano autorizados por el ingeniero Percy Abarca Alejos y visados por la Municipalidad Distrital de Pira



## RESOLUCIÓN N° 231-2009-SUNARP-TR-T

### II. DECISION IMPUGNADA.

La calificación del título correspondió al Registrador Público (e) Aldo Peña García, quien solicitó al Área de Catastro competente el preceptivo informe técnico, el cual fue emitido bajo el número 487-2009, que estableció i) no existe superposición con otros predios inmatriculados, y, ii) las medidas perimétricas de la memoria y el plano no coinciden con las del testimonio de cesión de hipoteca. Sobre la base de dicho informe, el Registrador (e) Peña tachó el título, en los términos contenidos en la esqueta del 10 03 2009

*"Se procede a la tacha sustantiva del presente título, debido a que no es un acto inscribible en el Registro de Predios la inscripción de cesión de posesión del lote ubicado en la Plaza de Armas de Pira que otorga la Comunidad Campesina de Pira a favor del Comité Cívico de Apoyo a la Guardia Civil de Pira  
Base legal Art 32 y 33 del Reglamento General de los Registros Públicos"*

### III FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El señor Aroni interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Dionicio Páucar Alarcón. El fundamento cardinal de la impugnación radica en el numeral 1 del artículo 2019 del Código Civil según el cual son inscribibles los actos y contratos que constituyen, transmitan, extingan, modifiquen o limiten derechos reales sobre inmuebles. Agrego que la posesión, conforme con el artículo 896 del Código Civil, es un derecho real y, como tal, inscribible en el Registro



### IV ANTECEDENTE REGISTRAL

No existe, por tratarse de una inmatriculación, tal como lo ha establecido el Área de Catastro de la Zona Registral N° VII

### V PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal **Hugo Echevarría Arellano**

Corresponde verificar en la presente apelación

- i) Si el título de cesión de posesión tiene mérito para inmatricular un predio en el Registro



- ii) Si, en todo caso, el derecho real de posesion es inscribible en el Registro

## VI ANÁLISIS

- 1 El articulo 2018 del Codigo Civil establece que "para la primera inscripcion de dominio, se debe exhibir titulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, titulos supletorios' Por "titulos' ha de entenderse negocios juridicos traslativos de dominio sobre el predio sean estos unilaterales (como el testamento) o bilaterales (compraventa, donacion, etc ) Por aplicacion del principio de titulacion autentica consagrado por el articulo 2010 del Codigo Civil, tales "titulos" deben estar contenidos en instrumentos publicos
- 2 La antiguedad exigida por el articulo 2018 no se refiere, entonces, a la posesion que pueda tener el propietario a cuyo favor se inmatriculara la finca, sino al dominio Indefectiblemente, ha de acreditarse cinco años continuos de dominio Si este plazo no pudiese ser acreditado en todo o en parte, no puede admitirse que sea suplido por la prueba de la posesion por igual plazo
- 3 Es cierto que la exigencia legal de la exhibicion de titulos de dominio por cinco años tiene su fundamento en la prescripcion corta estos titulos constituiran el justo titulo necesario para usucapir, la buena fe – como es regla general en el Derecho- ha de presumirse, como tambien se presume la posesion *ad usucapionem* del propietario Pero, adviertase, la regla es presumir la posesion a partir de la prueba de la propiedad quinquenal, y no a la inversa para efectos de la inmatriculacion al propietario se le presume poseedor, y de ese modo se produce una usucapion tabular pero al poseedor no se le presume propietario
- 4 Del titulo presentado aparece que la Comunidad celebros con el Comite un contrato de cesion de posesion Esta circunstancia, que luego ha sido ratificada por el mismo apelante en el escrito impugnatorio, revela que el titulo no contiene un acto de transmision de propiedad sino solo de posesion, con lo cual la solicitud de inmatriculacion debe desestimarse
- 5 Tampoco seria inscribible la nuda posesion del predio, como lo sugiere el solicitante en la apelacion Si bien el inciso 1 del articulo 2019 del Codigo Civil establece que son inscribibles en el Registro de Predios





## RESOLUCIÓN N° 231-2009-SUNARP-TR-T

los actos que constituyan, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles (dentro de los cuales quedaria comprendido el presente acto por referirse a la posesion, calificada por el Titulo I de la Seccion Tercera del Libro Quinto del Codigo Civil como derecho real), el articulo 2021 del Codigo Civil dispone que los actos referentes a la **soia posesión** que no hayan completado el plazo prescriptorio, no son inscribibles. En efecto, la posesión, por su transcendencia factica, ha cumplido secularmente la funcion de mecanismo publicitario de titularidades dominiales fundada en la apariencia que generan los hechos, incluso de manera absoluta para los bienes muebles no registrados tal como lo establece el articulo 948 del Codigo Civil. Siendo por si mismo un medio de publicidad dominial, su inscripción en el Registro (mecanismo juridico para publicar abstracciones y no hechos) es inocua pues no mejora ni perjudica el derecho del poseedor.

- 6 Por ultimo, es necesario recomendar al Registrador (e) Peña fundamentar adecuadamente sus pronunciamientos registrales en cumplimiento del articulo 39 del Reglamento General de los Registros Publicos. Si bien el sentido de su pronunciamiento es correcto (no es inscribible la posesion), no explica al administrado las razones que sustentan el rechazo de la inscripcion ni los preceptos legales que las fundamentan, limitandose a consignar como base legal de su decision los articulo 32 y 33 del Reglamento General de los Registros Publicos, normas que, conjuntamente con el articulo 2011 del Código Civil, han sido consideradas por esta Sala en innumerables oportunidades sólo como habilitantes de las instancias registrales para desplegar de modo generico y abstracto la facultad de calificar titulos, pero que de ninguna manera establecen requisitos especificos que en la mayoria de casos son expresa y taxativamente exigidos por otras normas legales, las mismas que deben ser citadas para considerar juridicamente motivada la denegatoria.

Por las consideraciones precedentes, estando a lo acordado por este Colegiado, se **RESUELVE**

### VII RESOLUCION

**PRIMERO CONFIRMAR** la tacha formulada al titulo venido en grado por las razones expuestas en la presente resolucion

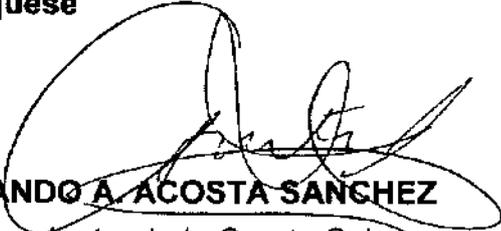




**SEGUNDO RECOMENDAR** al Registrador Publico (e) Aldo Peña Garcia poner mayor celo en el ejercicio de sus atribuciones

**Registrese Comuniquese**



  
**ROLANDO A. ACOSTA SANCHEZ**  
Presidente de la Cuarta Sala  
del Tribunal Registral

  
**HUGO ECHEVARRIA ARELLANO**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**WALTER MORGAN PLAZA**  
Vocal del Tribunal Registral