



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 4084-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 13 de octubre de 2022

APELANTE : **MARÍA SOLEDAD PÉREZ TELLO DE RODRÍGUEZ**
TÍTULO : **1885843-2022 del 30.6.2022 [SID]**
RECURSO : **672-2022 – Escrito del 16.8.2022**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE LIMA**
ACTO : **CONTRATO DE OPCIÓN**
SUMILLA :

Contrato de opción de compraventa

El contrato de opción de compra es preparatorio del contrato definitivo de compraventa y solo cumple su objetivo una vez que este último se celebra. Entonces, con la celebración del contrato de opción no se produce todavía la transferencia de propiedad, por lo que carece de mérito requerir que conjuntamente con su anotación preventiva se exija la independización cuando dicho negocio comprende solo una parte material de un inmueble de mayor extensión.

Facultades de disposición

De conformidad con el artículo 156 del Código Civil, para realizar actos de disposición [vender, donar, permutar] o gravamen se requiere de poder especial que contenga indubitablemente la facultad de disponer o gravar los bienes del representado, otorgado por escritura pública, bajo sanción de nulidad, no exigiéndose en dicho artículo que el encargo para disponer o gravar conste en forma «expresa o literal», sino tan sólo de manera «indubitable», es decir, que de su interpretación no quede ninguna duda.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Con el presente título se solicita la inscripción del contrato de opción de compra de los lotes 26 [125.50 m²] y 27 [125.70 m²], que forman parte del



RESOLUCIÓN N.º 4084-2022-SUNARP-TR

inmueble de mayor extensión inscrito en la partida n.º 42298042 del Registro de Predios de Lima, otorgado por Pedro Lariena Castro, representado por José Gabriel Gamarra Castro, a favor de Luis Rosendo Velásquez Miranda. Para tal efecto, se ha adjuntado —vía Sistema de Intermediación Digital [SID]— el parte notarial de la escritura pública del 23.6.2022 extendida ante el notario de Lima Alfred Edward Clarke De La Puente.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

La registradora pública Norma Bouby Tolentino dispuso la tacha sustantiva del título mediante la esquila del 25.7.2022, cuyos términos se reproducen a continuación:

ACTO: CONTRATO DE OPCION

Se tacha el presente título por cuanto:

Solicita la inscripción de un contrato de opción respecto del predio registrado en la Partida N° 42298042 del Registro de Predios de Lima, cuyo concedente (propietario) es titular de acciones derechos en copropiedad con terceras personas.

El artículo 1422 del Código Civil dispone que el contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, siendo que en el presente contrato de opción el concedente (futuro vendedor) se obliga a transferir los Lotes 26 y 27, los cuales serán independizados del predio inscrito en la citada partida N° 42298042. Es decir, el contrato de opción está referido a los futuros Lotes 26 y 27 (los mismos que serán independizados a futuro). En otras palabras, el contrato de opción deviene en una compra-venta de bien futuro, el cual se encuentra sujeto a la condición suspensiva que ambos lotes lleguen a tener existencia, ello conforme el artículo 1534 del Código Civil. En tal sentido, se advierte que el contrato de opción el que se solicita ser inscrito, no cumple con los todos elementos y condiciones que debe contener el acto definitivo para llegar a ser inscribible, como es la existencia de los bienes a la fecha de celebración del contrato (como bienes determinados) por el que resulta aplicable el principio de Especialidad (artículo IV Título Preliminar TUO Reglamento General de los Registros Públicos).

Sin perjuicio de lo anterior, se advierte que el apoderado, Sr. José Gabriel Gamarra Castro), no cuenta con facultades para la celebración de contratos preparatorios, como el contrato de opción.



RESOLUCIÓN N.º 4084-2022-SUNARP-TR

Base Legal: Art. 2011 del Código Civil, Art. 42 a) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La notaria Pérez interpuso recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- En principio, en el contrato de opción de compra, lo único que debe ser determinado o determinable es el plazo según el artículo 1423 del Código Civil, puesto que, de manera genérica, el contrato de opción debe contener los elementos y condiciones del contrato definitivo.
- Manuel De La Puente y Lavalle describe que el contrato de opción es un acuerdo de voluntades que obliga a las partes a celebrar en el futuro un determinado contrato definitivo, cuyo objeto será la creación, regulación, modificación o extinción de la relación jurídica patrimonial sobre la cual verse el contrato.
- La doctrina peruana y comparada ha definido [sin que exista esa definición como tal regulada en una ley] que los elementos serían: La intervención de ambas partes, el objeto del contrato, el precio o el plazo; no precisando si debe ser determinado o determinable a la fecha de otorgarse, pues por su propia naturaleza es un contrato de operancia futura.
- Conforme a ello, sobre el contrato de opción de compraventa que se pretende inscribir, en referencia al objeto del contrato, el artículo 1532 del Código Civil prescribe que: Pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no este prohibida por ley.
- En consecuencia, si el contrato de opción versa sobre una compraventa futura, no es condición a la fecha de su firma, que el bien esté determinado o no, ya que se regula las obligaciones de los contratantes, mas no opera transferencia de propiedad alguna, dado que el asiento registral se formaliza en el rubro d) cargas y gravámenes, y no en el rubro c) títulos de dominio.
- Todo lo antes indicado se condice con lo que regula el artículo 148 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al indicar cuales son las características que contendrá el asiento de inscripción de este tipo de contratos.
- Asimismo, la Suprema Sala Civil en la Casación n.º 3360-2017-Arequipa refiere sobre los contratos preparatorios que: «[...] son



RESOLUCIÓN N.º 4084-2022-SUNARP-TR

aquellos mediante los cuales se prepara la celebración de un contrato definitivo y en el cual las partes se obligan a hacer todo cuanto esté de su parte para que se concrete la celebración. En ese contexto, el contrato preparatorio resulta ser distinto al contrato definitivo, pues en el primero las partes solo se comprometen a celebrar en el futuro un contrato típico o atípico bajo determinadas estipulaciones establecidas con toda claridad, mientras que el contrato definitivo es aquel en el que ya se encuentran las estipulaciones del contrato que se obligaron a celebrar».

- Cabe resaltar lo descrito por la Resolución n.º 1357-2020-SUNARP-TR-L del 10.8.2020, que, en su parte considerativa, menciona al Dr. Arias Schreiber, quien señala que: «[...] la utilidad práctica de los contratos preparatorios es indiscutible. En efecto, sucede con frecuencia que por dificultades u obstáculos de hecho o derecho, no sea factible o conveniente concluir un contrato, pero sí resulta recomendable que las partes aseguren su celebración futura».
- Esos obstáculos a los que se hace referencia son, en efecto, que el predio a transferir en el futuro aún no se encuentra independizado, ya que, de estarlo, se firmaría un contrato de compraventa, sin lugar a dudas. Por tanto, el principio de especialidad invocado por la registradora no solo no aplica, sino que no guarda relación con el acto rogado.
- En cuanto al poder, en la cláusula segunda de la escritura pública del 30.9.2021 consta el poder amplio y general a favor de José Gabriel Gamarra Castro, con la que indica que: «La enumeración contenida en los párrafos que anteceden son meramente enunciativas y no limitativas, debiendo entenderse que el apoderado podrá actuar como si fuera el mismo poderdante, sin que en ningún caso pueda tacharse de insuficiente».
- De la sola lectura se desprende que, aunque en la redacción de los poderes no se encontrase especificado el de firmar contratos preparatorios, la incorporación de la cláusula antes aludida hace inocua cualquier observación formulada al respecto por el Registro.
- Al respecto, en la Resolución n.º 2372-2021-SUNARP-TR del 5.11.2021 se estableció que: «[...] el precitado artículo 156 del Código Civil no exige que de manera literal o específica se señalen los actos para los que se le ha facultado al apoderado o los bienes respecto de los cuales se otorgan las facultades, sino únicamente que no existan dudas respecto del encargo conferido. Así, queda claro que el apoderado está facultado para disponer de los bienes del representado si de los



RESOLUCIÓN N.º 4084-2022-SUNARP-TR

términos del apoderamiento se desprende que es ésta la voluntad del poderdante».

- En consecuencia, el poder otorgado bajo estas prerrogativas no debe ser tachado de insuficiente y/o inexistente.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 42298042 del Registro de Predios de Lima

En esta partida consta inscrito el terreno rústico Huanabano, con un área de 14 700.00m², del distrito Pachacámac, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio es de Pedro, Inés, Clotilde Emilia, Manuel Jesús, Natalia, Mercedes, Carmen y María Teresa Lariena Castro, Inversiones Yachayhuasi E.I.R.L., Dolores Cutire Huamán, Luz Eliana Ysla Abanto, Ángela Natali Retes Lázaro, Hugo Oswaldo Gutiérrez Alva, Luis Miguel y Luis Alberto Parizaca Quispe.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Luis Dandy Esquivel León**.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Es admisible o no inscribir un contrato de opción cuando no consta independizado el predio respecto del cual se ha celebrado dicho negocio?
- ¿El representante del vendedor cuenta con facultades suficientes para celebrar contratos preparatorios en su nombre?

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende inscribir el contrato de opción de compra de los lotes 26 [125.50 m²] y 27 [125.70 m²], que forman parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida n.º 42298042 del Registro de Predios de Lima, otorgado por Pedro Lariena Castro, representado por José Gabriel Gamarra Castro, a favor de Luis Rosendo Velásquez Miranda.

La primera instancia ha dispuesto la tacha sustantiva al advertir que la falta de existencia actual de los bienes que son materia del contrato de opción impide que este reúna todos sus elementos y condiciones para la futura celebración del contrato definitivo; además, ha cuestionado que el



RESOLUCIÓN N.º 4084-2022-SUNARP-TR

apoderado carece de facultades expresas para firmar contratos preparatorios.

Según los términos descritos, procede determinar si las circunstancias detectadas constituyen obstáculos contra la inscripción rogada.

2. Sobre los contratos preparatorios, nuestro ordenamiento civil vigente ha recogido dos modalidades: el compromiso de contratar y el contrato de opción.

Respecto al contrato de opción, el artículo 1419 del Código Civil establece que es aquel en el que una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no. Revisada la Exposición de Motivos del referido artículo¹, se aprecia que se señaló lo siguiente: «Del contenido de la definición aparece que la opción es un contrato completo, como cualquier otro, pero de naturaleza peculiar, porque es preparatorio del contrato definitivo y sólo cumple su objetivo una vez que éste último se celebra».

3. Por su parte, Arias Schreiber² sostiene que el contrato de opción es un matiz del contrato preparatorio, definiéndolo a este último como «[...] el común denominador de cualquier contrato definitivo» el cual se reduce «a preparar y asegurar situaciones jurídicas para el futuro, comprometiendo a las partes a la formalización o ejecución de un contrato posterior. Su función, de consiguiente, es de garantía o aseguramiento contractual».

Uno de los efectos del contrato de opción es el conceder en forma irrevocable al favorecido el derecho de concluir un contrato, aceptando, a través de la voluntad unilateral las condiciones de la oferta; así lo establece De la Puente³ cuando señala que: «mediante el contrato de opción se da una oferta irrevocable en el tiempo, lo cual pone de manifiesto que se ha estimado que el derecho a la celebración del contrato definitivo se ejerce mediante la aceptación de una oferta irrevocable contenida en el contrato de opción».

4. Asimismo, de acuerdo con el artículo 1422 del Código Civil el contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, a diferencia de lo que ocurre con el compromiso de contratar que, según el artículo 1415 del referido código, debe contener solo los elementos esenciales del definitivo.

¹ Código Civil Peruano. Exposición de Motivos y Comentarios. 1988. Páginas 80-81.

² Arias Schreiber Pezet, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo I. Contratos. Parte General. Gaceta Jurídica Editores. Lima. 1995. p. 210.

³ De la Puente y Lavalle, Manuel. El Contrato en General. Vol. VII Tomo IV. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, 1993. pp. 111.



RESOLUCIÓN N.º 4084-2022-SUNARP-TR

Así, en el caso que se celebre un contrato de opción de compraventa, deberá establecerse todos los elementos estructurales y funcionales de dicho contrato, esto es: **la determinación del bien cuya propiedad se va a transferir, el precio a pagar y la forma de pago**; en la medida que el contrato se encuentra configurado de antemano en todos sus elementos y condiciones del contrato definitivo, quedando en el destinatario de la oferta, sólo la decisión de aceptarla o no.

5. Manuel de la Puente y Lavalle⁴ señala que el contrato de opción tiene dos efectos. El primero es que todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, formen parte de la oferta que, automáticamente por el sólo hecho de celebrarse el contrato de opción, formula el concedente al optante. El segundo efecto es que cualquier revocación que haga el concedente de dicha oferta no produce efecto alguno, de tal manera que el optante puede celebrar el contrato definitivo, en cualquier momento durante la vigencia de la opción, mediante el sencillo procedimiento de aceptar la oferta. La celebración del contrato definitivo depende de la voluntad del optante, con la sola aceptación del optante basta para perfeccionar el nuevo contrato.

En tal sentido, al contener el contrato de opción de compra todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, para el ejercicio del derecho de opción, no se requerirá la intervención del propietario del inmueble, por cuanto el contrato de opción constituye la voluntad de una de las partes necesaria para la formación del contrato, puesto que contiene la oferta, quedando pendiente solo la aceptación de la oferta, para que se perfeccione el contrato.

6. En nuestro caso, en la escritura pública del 23.6.2022 Pedro Lariena Castro [concedente], representado por José Gabriel Gamarra Castro, celebra con Luis Rosendo Velásquez Miranda [optante] **un contrato de opción de compra respecto de los lotes 26, de un área de 125.50 m², y 27, de un área de 125.70 m²**, que forman parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 42298042 del Registro de Predios de Lima. En cuanto a la naturaleza actual o futura de los lotes materia del contrato de opción, en sus cláusulas primera y segunda se consignó que:

PRIMERO.- ANTECEDENTES

1.- EL CONCEDENTE DECLARA SER PROPIETARIO DE ACCIONES Y DERECHOS SOBRE EL INMUEBLE DENOMINADO HUANABANO, UBICADO EN EL DISTRITO DE PACHACAMAC, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CON UN ÁREA TOTAL DE 14,700.00M², CON SUS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS QUE CONSTAN EN

⁴ Ibídem, p. 119.



RESOLUCIÓN N.º 4084-2022-SUNARP-TR

LA FICHA N° 71406 QUE CONTINÚA EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 42298042 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.

2.- EL CONCONCEDENTE, A LOS EFECTOS OPORTUNOS, DECLARA Y GARANTIZA QUE TIENE PLENA CAPACIDAD PARA LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO; ASÍ MISMO, DECLARA DE FORMA EXPRESA QUE:

A) EL PREDIO/LAS ACCIONES Y DERECHOS SE ENCUENTRA LIBRE DE CUALQUIER CARGA Y/O GRAVAMEN QUE AFECTE LA LIBRE DISPONIBILIDAD DE LAS MISMAS.

B) QUE, LOS CRÉDITOS, HIPOTECAS Y/O CARGAS QUE PUDIERAN HABER GRAVADO EL PREDIO O LAS ACCIONES Y DERECHOS DE LIBRE DISPONIBILIDAD, SE ENCUENTRAN TOTALMENTE CANCELADOS.

3.- SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN EL NUMERAL ANTERIOR, DEL PORCENTAJE DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDE A EL CONCEDENTE, **ESTÁ PLANIFICADO IMPLEMENTAR UNA SUBDIVISIÓN E INDEPENDIZACIÓN DE LA TOTALIDAD DEL TERRENO EN 34 LOTES**, DE CONFORMIDAD CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA MATERIA.

4. **EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LA INDEPENDIZACIÓN SE ESTIMA QUE SE EFECTUARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DE DOS (2) AÑOS, CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO. MISMO QUE, POR LA NATURALEZA DEL MISMO, PUEDE PROLONGARSE; SITUACIÓN EN LA CUAL, SE PONDRÁ DE CONOCIMIENTO AL OPTANTE, PARA LAS INCIDENCIAS LEGALES EN EL PRESENTE CONTRATO, RESPECTO DE SU VIGENCIA Y/O RENOVACIÓN.**

5.- **EL OPTANTE HA RESERVADO LOS LOTES DE TERRENO UE ACTUALMENTE VIENE POSEYENDO**, Y, HA MANIFESTADO SU VOLUNTAD Y DESEO DE ADQUIRIR LOS SIGUIENTES LOTES:

LOTE N° 26, CON UN ÁREA DE 125.50M², CON LOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS SIGUIENTES:

- FRENTE: CON PASAJE COMÚN, CON 6.00ML.
- DERECHA: CON EL LOTE 27, CON 20.95ML.
- IZQUIERDA: CON EL LOTE 25, CON 20.90ML.
- FONDO: CON PROPIEDAD DE TERCEROS, CON 6.00ML.

LOTE N° 27, CON UN ÁREA DE 125.70M², CON LOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS SIGUIENTES:

- FRENTE: CON PASAJE COMÚN, CON 6.00ML.



RESOLUCIÓN N.º 4084-2022-SUNARP-TR

- DERECHA: CON EL LOTE 28, CON 20.95ML.
- IZQUIERDA: CON EL LOTE 26, CON 20.95ML
- FONDO: CON PROPIEDAD DE TERCEROS, CON 6.00ML.

SEGUNDO.- OBJETO: CON LOS ANTECEDENTES EXPUESTOS, EL CONCEDENTE, **SE OBLIGA A CELEBRAR EN EL FUTURO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INDEPENDIZADO, EN VIRTUD DEL CUAL TRANSFERIRÁ A FAVOR DE EL OPTANTE,** LA PROPIEDAD DE LOS LOTES DESCRITOS EN EL NUMERAL 5 PRECEDENTE. A SU TURNO, Y EN APLICACIÓN DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 1419 DEL CÓDIGO CIVIL, **EL OPTANTE, TENDRÁ DERECHO DE OPTAR O NO POR LA CELEBRACIÓN DEL REFERIDO CONTRATO FINAL DE COMPRAVENTA.**

[El resaltado es nuestro].

Del texto transcrito se aprecia que los lotes materia de negocio no han sido independizados, así como las partes reconocen que el optante ya se encuentra en posesión de tales bienes, siendo estas circunstancias las que permiten concluir que **no se tratan de bienes futuros como entiende la primera instancia, sino de bienes existentes** [caso contrario no tendría sentido que el optante haya admitido que está ejerciendo posesión], pero que están pendientes de ser independizados para dar cumplimiento a las exigencias del principio de especialidad⁵. Las partes, entonces, han reservado la celebración definitiva de la transferencia para un momento posterior, esto es, para cuando las porciones físicas del predio se independicen. Aquí queda en evidencia que el contrato de opción de compra es preparatorio del contrato definitivo de compraventa y solo cumple su objetivo una vez que este último se celebra.

7. En cuanto a los alcances del contrato de opción como acto inscribible, el artículo 148 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [RIRP] indica lo siguiente:

Artículo 148.- Anotación preventiva del contrato de opción

⁵ Reglamento General de los Registros Públicos

Artículo IV. Principio de especialidad

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.



RESOLUCIÓN N.º 4084-2022-SUNARP-TR

El asiento registral de contrato de opción a que se refiere el artículo 1419 del Código Civil, tendrá la calidad de anotación preventiva.

Al extender el asiento registral, el registrador deberá consignar expresamente lo siguiente:

- i. El plazo previsto por las partes para ejercitar el derecho de opción, o en su defecto el plazo legal previsto en el artículo 1423 del Código Civil;
- ii. El término inicial del plazo, de acuerdo a lo pactado por los contratantes, o en su defecto la fecha del contrato;
- iii. En su caso, el plazo adicional que los contratantes hubieran pactado para efectos de formalizar el ejercicio del derecho de opción concedido.

El contrato de opción, y de ser el caso, su prórroga, podrán ser anotados preventivamente, siempre que se encuentre vigente el plazo para el ejercicio de la opción.

El contrato de opción podrá ser anotado preventivamente, una vez vencido el plazo para su ejercicio, si es que es presentado conjuntamente con su renovación.

La renovación podrá ser anotada preventivamente, aún después de haber caducado la anotación del contrato de opción por vencimiento del plazo, siempre que hubiese sido pactado antes de tal vencimiento y que no conste en la partida registral un asiento incompatible.

[El resaltado es nuestro].

Se destaca de la norma invocada, que el contrato de opción [así como prórrogas y renovaciones] accederá al Registro en su calidad de anotación preventiva que, para este caso, implica solo afectar una parte [en las dimensiones de los lotes involucrados en dicho negocio] del predio de mayor extensión inscrito en la partida vinculada, sin que ello suponga en modo alguno transferencia de titularidad, la que solo sucederá cuando el optante ejercite su derecho con posterioridad.

8. De esa forma, tenemos que con la celebración del contrato de opción de compraventa no se produce todavía la transferencia de propiedad, sino que solo se genera una anotación preventiva que se extenderá en el rubro de cargas y gravámenes⁶, por ende, tampoco resultará aplicable el artículo

⁶ Artículo 5.- Organización interna de la partida registral



RESOLUCIÓN N.º 4084-2022-SUNARP-TR

115 del RIRP, el cual establece que: «*Para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento*»; siendo ello así, con el contrato de opción [anotación preventiva] no se constituye o modifica el dominio del predio inscrito, por lo que no es exigible que se acompañen los requisitos técnicos de la independización de predios [la que será obligatoria cuando el optante ejercite su derecho].

9. En lugar de ello, se verifica que el supuesto bajo estudio, que no implica transmisión de dominio, sino una carga a publicitar sobre la partida vinculada, se asemeja a la hipótesis prevista en el artículo 133 del RIRP, que señala lo siguiente:

Artículo 133.- Gravámenes o cargas que afectan parte del predio

Para la inscripción del arrendamiento, derecho de uso, derecho de habitación, servidumbre, usufructo o cesión en uso **que afecten parte del predio, no se requerirá la independización previa**. Sin embargo, **deberá presentarse los planos** que identifiquen el área sobre la que recae el derecho, salvo que ésta se pueda determinar de los antecedentes registrales.

[El resaltado es nuestro].

En ese contexto, será admisible extender la anotación preventiva que el presente contrato de opción implica, siempre que se presenten planos que permitan identificar los lotes que son materia de ese negocio, a efectos de que sean derivados a la Oficina de Catastro para los fines previstos en el sub numeral 7.1.1 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo registrales⁷. Por estas

La partida registral tendrá seis rubros identificados conforme a las letras y contenidos siguientes:

- A) Antecedente dominial, en el que se indicará el número de la partida de la cual proviene o la circunstancia de constituir la primera inscripción;
- B) Descripción del predio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a su ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físico materiales del predio, sus modificaciones, así como otras circunstancias conforme a la normativa vigente;
- C) Títulos de dominio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a traslaciones del derecho de propiedad y demás actos que constituyan, modifiquen o extingan la titularidad dominial;
- D) Cargas y gravámenes, en el que se registrarán, según los casos, los bloqueos, las hipotecas, medidas cautelares y demás cargas y gravámenes; así como los otros actos que por disposición expresa deban inscribirse en este rubro;

[...]

⁷ VII. Disposiciones específicas

7.1. Informes técnicos en los procedimientos de inscripción



RESOLUCIÓN N.º 4084-2022-SUNARP-TR

razones, **corresponde dejar sin efecto la tacha sustantiva para que la recurrente adjunte los planos respectivos.**

10. También en el título se cuestionan las facultades de representación de José Gabriel Gamarra Castro, con las que actúa en nombre de Pedro Lariena Castro, conforme a la partida n.º 14790921 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, dado que no se consigna expresamente que aquel tiene poder para celebrar contratos preparatorios.

Al respecto, en la citada partida se publicitan los poderes que Pedro Lariena Castro otorgó a José Gabriel Gamarra Castro [apoderado], de acuerdo a los términos siguientes:

Primero: Que confiero de poder amplio y general a favor del señor José Gabriel Gamarra Castro, [...], a quien se le denominará EL APODERADO, para que de forma individual y a sola firma pueda ejercer las siguientes atribuciones: 1. **EL APODERADO podrá vender los bienes muebles e inmuebles de mi propiedad, así como acciones y derechos que pudiera tener sobre inmueble alguno, suscribiendo toda clase de instrumentos públicos o privados, minutas, escrituras públicas e instrumentos aclaratorios** destinados a cumplir lo encomendado, así como pactar precios, condiciones, formas de pago, plazos e intereses para la celebración del contrato de venta de mi propiedad de manera total o parcial. [...].

[El resaltado es nuestro].

Del texto transcrito, aunque no se señala literalmente que el apoderado está autorizado a firmar contratos de opción en nombre de su poderdante, sí queda claro que este lo ha facultado para vender los inmuebles de su propiedad, por tanto, si está investido de facultades de disposición [acto definitivo], con mayor razón puede celebrar contratos preparatorios sobre tales bienes [actos preliminares].

Debe tenerse presente que, de conformidad con el artículo 156 del Código Civil, para realizar actos de disposición [vender, adjudicar, donar, permutar] o gravamen se requiere de poder especial que contenga indubitablemente la facultad de disponer o gravar los bienes del representado, otorgado por

7.1.1. Actos que requieren informe previo de catastro

Para la inscripción de los siguientes actos se requiere el Informe Técnico previo de la Oficina de Catastro:

a. Inmatriculaciones.

[...]

h. Los actos a los que se refiere el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siempre que cuenten con los planos correspondientes.

[...]



RESOLUCIÓN N.º 4084-2022-SUNARP-TR

escritura pública, bajo sanción de nulidad, no exigiéndose en dicho artículo que el encargo para disponer o gravar conste en forma «expresa o literal», sino tan sólo de manera «indubitable», es decir, que de su interpretación no quede ninguna duda⁸. En consecuencia, **procede revocar el último punto de la denegatoria.**

11. De otro lado, de conformidad con el artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos⁹, las limitaciones a la calificación registral practicada por la primera instancia no son aplicables cuando no se haya cumplido algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales que regulan al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

Bajo ese parámetro, se advierte que el predio inscrito en la partida vinculada está sujeto a la copropiedad ejercida por los titulares que se detallan en el numeral IV de esta resolución, entre los que figura el vendedor Pedro Lariena Castro. Esta circunstancia es relevante para nuestro caso dado que, como el contrato de opción debe reunir todos los elementos y condiciones del contrato definitivo de compraventa [que implica una futura disposición], entonces, deben participar todos los copropietarios del predio inscrito para aprobar el acto materia de rogatoria, en vista de que se trata de una decisión que involucra al bien común, tal como lo establece el artículo 971 numeral 1 del Código Civil:

Artículo 971.- Decisiones sobre el bien común

Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1.- Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.

2.- Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas.

En caso de empate, decide el juez por la vía incidental.

⁸ Resolución n.º 147-2022-SUNARP-TR del 17.1.2022, fundamento 14.

⁹ Artículo 33.- Reglas para la calificación registral.

El registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

[...]

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio.



RESOLUCIÓN N.º 4084-2022-SUNARP-TR

[El resaltado es nuestro].

Siendo así, la participación de un solo copropietario es insuficiente según lo previsto por la antedicha norma¹⁰. En ese orden de ideas, **corresponde señalar que el título adolece del defecto aquí detectado.**

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: DEJAR SIN EFECTO la tacha sustantiva emitida contra el título alzado y **DISPONER SU OBSERVACIÓN**, de acuerdo a los fundamentos noveno y undécimo de la presente resolución.

SEGUNDO: REVOCAR el último párrafo de la denegatoria, concerniente a las facultades del representante.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral

¹⁰ Resolución n.º 2575-2022-SUNARP-TR del 1.7.2022: Para la inscripción de actos de disposición de un predio sujeto a régimen de copropiedad se requiere la intervención conjunta de la totalidad de condóminos.