



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1616- 2013 – SUNARP-TR-L

Lima, 03 OCT. 2013

APELANTE : JUAN MARTELL ESTELA.
TÍTULO : N° 15670 de 10/5/2013.
RECURSO : H.T.D.N° 2998 del 5/8/2013.
REGISTRO : Predios de Pucallpa.
ACTO : Dación en pago

SUMILLA

DACIÓN EN PAGO

"A fin de inscribir la transferencia de un predio por dación en pago a favor del acreedor debe constar la manifestación de voluntad de todos los copropietarios, aun cuando la deuda se haya generado con anterioridad al estado de copropiedad. Ello en virtud al principio de prioridad excluyente."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la dación en pago de los inmuebles inscritos en las partidas N° 00007211, 00007478 y 00007212 del Registro de Predios de Pucallpa, que otorga Juana Aglair De Pinto de Martell a favor de Ventas y Servicios Martell S.R.L.

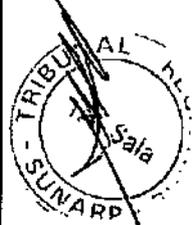
A tal efecto se presentan los partes notariales de las escrituras públicas del 14/11/2012 y del 10/12/2012 otorgadas ante notaria pública de Coronel Portillo Giovanna Merino Reyna Campodónico.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública (e) del Registro de Predios de Pucallpa Jackelin Sofia Jalk Vásquez formuló observación en los siguientes términos:

"(...)"

Del estudio efectuado a la Escritura Pública N° 2104 de fecha 14/11/2012 y Escritura Pública Aclaratoria N° 2302 de fecha 10/12/2012 ambas otorgadas por Notario Público Giovanna Merino Reyna Campodónico, se advierte que Juana Aglair De Pinto de Martel, pretende adjudicar vía DACIÓN EN PAGO los inmuebles inscritos en las siguientes Partidas Electrónicas: 00007211, 0007478, 0007212 a favor de Ventas y Servicios Martell S.R.L.; sin embargo, efectuada la revisión de nuestros antecedentes registrales se advierte lo siguiente: El inmueble inscrito en la P.E. 00007212 y P.E. 00007478 pertenece a los copropietarios Zoila Rosa Pinedo Musac y Juana Aglair De Pinto Musac. El inmueble inscrito en la P.E. 00007211 pertenece a los copropietarios Salomé Robalino Rocha y Juana Aglair De Pinto Musac. En consecuencia los inmuebles se encuentran sujetos al régimen de copropiedad, por ende para disponer de su totalidad se requiere el consentimiento de la totalidad de copropietarios (Zoila Rosa Pinedo Musac, Salomé Robalino Rocha).



Asimismo, respecto a la Escritura Pública Aclaratoria en la que se manifiesta, entre otros, que la señora Zoila Rosa Pinedo Musac "Se hizo incluir indebidamente por supuesta heredera" cabe recalcar que los asientos registrales de conformidad con el principio de legitimación regulado en el artículo 2013° del Código Civil, son válidos y producen todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez; en consecuencia no corresponde al registrador dilucidar controversias puesto que el procedimiento registral es de naturaleza no contenciosa.
(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en las siguientes consideraciones:

- Juana Aglair De Pinto de Martel fue declarada como única y universal heredera de su madre Clotilde Musac Córdova y de su padre Juan De Pinto Ruiz.
- Está probado y conforme consta en los Registros Públicos, los señores padres de Juana Aglair De Pinto de Martell, según documento legalizado con fecha 21/10/1984, dejaron un convenio (transacción extrajudicial) con la empresa "Ventas y Servicios Martell SRL", por la suma de S/. 5'000,000.00 soles oro, más 15% de intereses comerciales por intereses no pagados generando así a la fecha y su equivalencia comenzando a correr del mes de marzo del año 1985, que a la fecha asciende a la suma de S/.823,436.86 nuevos soles.
- Conforme consta del artículo 871 del Código Civil dice en forma expresa que mientras la herencia permanece indivisa, la obligación de pagar las deudas del causante gravita sobre la masa hereditaria; pero hecha la partición, cada uno de los herederos responde esas deudas en proporción a su cuota hereditaria.
- Conforme expresa el artículo 872 del mismo Código, los acreedores del causante tienen preferencia respecto a los acreedores de los herederos para ser pagados con cargo a la masa hereditaria.
- Cuando fue declarada heredera, los inmuebles se encontraban con garantía a cancelar y fueron adquiridos por mi sola persona como única y universal heredera.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 00007211 del Registro de Predios de Pucallpa

- En la ficha N° 14447 que continúa en la partida electrónica N° 00007211 del Registro de Predios de Pucallpa se encuentran inscritos los lotes 7 y 8 de la manzana 270 de la lotización de Pucallpa, con frente al Jr. Madre Aneta, distrito de Callería.
- En el asiento 1-C de la ficha constaba el dominio de Clotilde Musac Córdova.
- En el asiento 2-C se registró la transferencia por sucesión intestada de Clotilde Musac Córdova a favor de Juana Aglair De Pinto Musac.
- En el asiento C00005 de la partida electrónica se inscribió la inclusión de Zoila Rosa Pinedo Musac como heredera de Clotilde Musac Córdova, quien concurre a título sucesorio con Juana Aglair De Pinto Musac.
- En el asiento C00006 se registró la transferencia del 50% del inmueble a





favor de Salomé Robalino Rocha, por compraventa celebrada con Zoila Rosa Pinedo Musac.

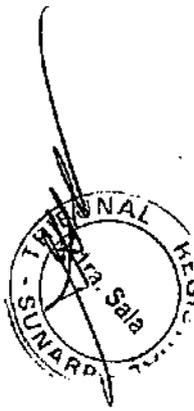
Partida N° 00007478 del Registro de Predios de Pucallpa

- En la ficha N° 26894 que continúa en la partida electrónica N° 00007478 del Registro de Predios de Pucallpa se encuentra inscrito inmueble ubicado con frente a la Av. Federico Basadre N° 340 y 348, distrito de Callería.

- En el asiento 1-C de la ficha constaba el dominio de Clotilde Musac Córdova.

- En el asiento C00005 de la partida electrónica se trasladó el asiento de transmisión de dominio por sucesión de Clotilde Musac Córdova a favor de Juana Aglair De Pinto Musac.

- En el asiento C00006 se inscribió la inclusión de Zoila Rosa Pinedo Musac como heredera de Clotilde Musac Córdova, quien concurre a título sucesorio con Juana Aglair De Pinto Musac.



Partida N° 00007212 del Registro de Predios de Pucallpa

- En la ficha N° 20232 que continúa en la partida electrónica N° 00007212 del Registro de Predios de Pucallpa se encuentra inscrito el lotes 17 de la manzana 207 de la lotización de Pucallpa, con frente al Jr. Lima, distrito de Callería.

- En el asiento 1-C de la ficha constaba el dominio de Clotilde Musac Córdova.

- En el asiento 2-C se registró la transferencia por sucesión intestada de Clotilde Musac Córdova a favor de Juana Aglair De Pinto Musac.

- En el asiento C00003 de la partida electrónica se inscribió la inclusión de Zoila Rosa Pinedo Musac como heredera de Clotilde Musac Córdova, quien concurre a título sucesorio con Juana Aglair De Pinto Musac.



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

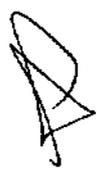
Interviene como ponente la Vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Procede la inscripción de la transferencia de un predio por dación en pago cuando en ésta no intervienen todos los titulares registrales?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la dación en pago de los inmuebles inscritos en las partidas N° 00007211, 00007478 y 00007212 del Registro de Predios de Pucallpa, que otorga Juana Aglair De Pinto de Martell a favor de Ventas y Servicios Martell S.R.L.



La Registradora Pública(e) deniega la inscripción pues el inmueble está sujeto a copropiedad y solo interviene una de las copropietarias.

El recurrente alega que la única heredera es Juana Aglair De Pinto de Martell, que la obligación preexistía al fallecimiento de sus padres y que la masa hereditaria se encuentra indivisa.

En ese sentido, corresponde determinar si procede la inscripción de la transferencia de un predio por dación en pago cuando en ésta no intervienen todos los titulares registrales.

2. Conforme se ha indicado en el acápite IV de Antecedente Registral de la presente resolución, los tres inmuebles materia de transferencia, es decir, los inscritos en las partidas N° 00007211, 00007478 y 00007212 del Registro de Predios de Pucallpa, tenían como propietaria originalmente a Clotilde Musac Córdova.

Al fallecimiento de la titular, el 17/1/1991, mediante sentencia del 15/1/1992 se declaró como su heredera a Juana Aglair De Pinto Musac. Posteriormente, mediante resolución del 19/8/1997 confirmada por auto de vista del 19/12/1997 se declara heredera de Clotilde Musac Córdova, a su hija Zoila Rosa Pinedo Musac, quien concurrirá a título sucesorio con Juana Aglair De Pinto Musac, sobre los bienes de la masa hereditaria. Todo ello se encuentra registrado en las tres partidas antes mencionadas.

Posteriormente, respecto de uno de los inmuebles *submateria*, se registró la transferencia de la cuota ideal de Zoila Rosa Pinedo Musac a favor de Salomé Robalino Rocha (asiento C00006 de la partida N° 00007211 del Registro de Predios de Pucallpa).

3. De conformidad con el principio de legitimación recogido en el artículo 2013 del Código Civil, *"el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez"*; disposición que también se encuentra desarrollada en el numeral VII del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) con el siguiente tenor: *"Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez"*.

El principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el Registro publicita.

4. Así, cabe traer a colación lo establecido por el artículo 3 de la Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos:

"Artículo 3°.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;*
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;*
- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro, y*



d) *La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás” (resaltado y subrayado nuestro).*

Por lo tanto, como bien lo establece el artículo en mención y el principio de legitimación expuesto en los párrafos precedentes, la inscripción realizada respecto a la inclusión como heredera de Zoila Rosa Pinedo Musac (en los asientos C00005, C00005 y C00003 de las partidas electrónicas N° 00007211, 000007478 y 00007212 del Registro de Predios de Pucallpa) y la inscripción de la transferencia de acciones y derechos en uno de los predios a favor de Salomé Robalino Rocha (asiento C00006 de la partida electrónica N° 00007211 del Registro de Predios de Pucallpa, respectivamente) gozan de la protección normativa citada en la presente resolución, siendo válida hasta la fecha.

Como consecuencia de ello, la titularidad del predio inscrito en la partida N° 00007211 del Registro de Predios de Pucallpa corresponde en copropiedad a Juana Aglair De Pinto Musac y a Salomé Robalino Rocha; mientras que la titularidad de los predios inscritos en las partidas N° 000007478 y 00007212 del Registro de Predios de Pucallpa corresponde en copropiedad a Juana Aglair De Pinto Musac y Zoila Rosa Pinedo Musac.

Se deja constancia que el estado de indivisión hereditaria simplemente implica la existencia de varios herederos y que se rige por las disposiciones relativas a la copropiedad. En razón a ello es que resulta procedente que cualquiera de los herederos tenga la libre disponibilidad de su cuota ideal.

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).

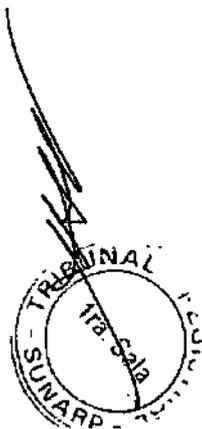
En armonía con lo precisado, el Reglamento General de los Registros Públicos desarrolla en el artículo X del Título Preliminar el principio de prioridad excluyente, en virtud del cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, prohibición que alcanza también a los títulos pendientes 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 (...)." ¹

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. De acuerdo al artículo 844 del Código Civil, si hay varios herederos, cada uno de ellos es copropietario de los bienes de la herencia en proporción a la cuota que tenga derecho a heredar. En el presente caso, ambas herederas, Juana Aglair De Pinto Musac y Zoila Rosa Pinedo Musac tienen calidad de hijas de la causante; por lo que de conformidad con el artículo 818 del mismo código, le corresponden cuotas iguales a cada una de ellas ². Entonces, existe un estado de copropiedad en que los titulares tienen derecho a cuotas ideales. Mientras no se haga la partición sus derechos no están materializados sobre partes físicas del bien.

El artículo 969 del Código Civil señala que "hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas."

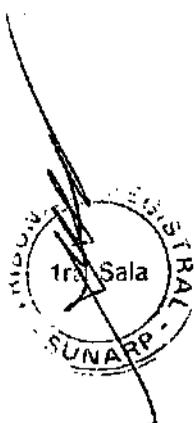
En estos casos, establece el artículo 971 que "las decisiones sobre el bien común se adoptarán por: 1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él. 2. Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria."

Como se aprecia, en tanto la titularidad sobre un bien recaiga en una pluralidad de propietarios, se requiere el concurso de todos, o de la mayoría de ellos, según sea el caso, para realizar los diversos actos referidos a aquél.

9. En el presente caso, se solicita la inscripción de un acto de disposición de bienes comunes que no ha sido adoptado por todos sus titulares registrales, sino únicamente por Juana Aglair De Pinto Musac. Por lo que se requiere la ratificación del acto por los demás copropietarios, o título en el que conste la

¹ LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA Francisco, Elementos de Derecho Civil III: Derecho Registral Inmobiliario. José María Bosch Editor. Segunda Edición. Barcelona 1984.

² Habiendo transferido Zoila Rosa Pinedo Musac su cuota ideal respecto de uno de los inmuebles a favor de Salomé Robalino Rocha.





adjudicación de dichos bienes a favor de la transferente, de conformidad con el artículo 978 del Código Civil. En caso contrario, también procedería que las partes intervinientes en la dación en pago adjuntada aclaren la escritura en el sentido que la transferencia sólo se refiere a las cuotas ideales que le corresponde a Juana Aglair De Pinto Musac.

10. Por otra parte, respecto a lo señalado por el apelante en su recurso, se deja constancia que la transferencia de los bienes, derechos y obligaciones del causante no se transmiten recién con la declaración de herederos o con la inclusión como tal en la masa hereditaria, sino que se retrotrae al momento de la apertura de la sucesión, esto es, desde el momento de la muerte del causante, tal como lo establece el artículo 660 del Código Civil.

Por tanto, si a la fecha del fallecimiento del causante, éste tenía obligaciones que cumplir, entonces corresponde que los herederos las cumplan con cargo a la masa hereditaria, de conformidad con el artículo 661 del Código Civil; sin embargo, ello no significa que sólo uno de los herederos pueda disponer del bien común para pagar las deudas del causante, sino que requerirá el acuerdo de todos.

Por todo lo expuesto, se procede a **confirmar la observación** formulada por la Registradora Pública (e) de Pucallpa.

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;

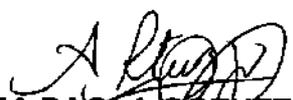
VII. RESOLUCIÓN

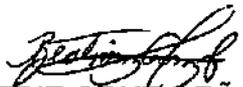
CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora(e) del Registro de Predios al título referido en el encabezamiento, de conformidad con los fundamentos contenidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.




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


ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ
Vocal(s) del Tribunal Registral


BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal (s) del Tribunal Registral