



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP



TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 411-2012-SUNARP-TR-A

Arequipa, 29 de agosto de 2012.

APELANTE : **JORGE GUTIERREZ DÍAZ**
TÍTULO : **N°20758 DEL 31.07.2012.**
RECURSO : **N°020887 DEL 06.08.2010**
REGISTRO : **PREDIOS-AREQUIPA**
ACTO : **COMPRAVENTA.**
SUMILLA :

CALIFICACIÓN REGISTRAL

"Conforme al artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos la calificación registral se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas directamente vinculadas a aquel y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro. En ese sentido, si fluye de la partida registral respectiva que el estado civil de la propietaria-vendedora en el acto de transferencia es el de soltera, el que se haya consignado un estado civil diferente no enerva la eficacia del acto jurídico, pues conforme al artículo 303 del Código Civil, tratándose de un bien propio cada cónyuge puede disponer libremente del bien de su propiedad".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa de inmueble ubicado en el lote N°G4, manzanaB-12 de la urbanización La Capilla de Habitat for Humanity, ciudad de Juliaca, provincia de San Román, departamento de Puno, inscrito en la ficha 6214 que continúa en la partida registral N° 05006078 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juliaca. Para tal efecto, se ha presentado el parte notarial de la escritura pública del 06 de junio del 2012 otorgado ante notario público de Juliaca, Jorge Guillermo Gutiérrez Díaz.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**


El Registrador Público, Karim Israel Sarabia Palza de la Oficina Registral de Juliaca, observó el título en los siguientes términos:


"(...)

ANÁLISIS JURÍDICO

- 1) *El artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece los alcances de la calificación registral.*
- 2) *Mediante el presente título se solicita la inscripción de la compraventa de un predio en virtud de una escritura pública.*
- 3) *Visto el título se indica lo siguiente:*
 - a. *Según la partida registral N° 05006078 se tiene que la vendedora es de estado civil "soltera", sin embargo, en la escritura pública de compraventa se indica que es de estado civil "viuda aclarar".*

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

- 
- Si en el Registro aparece que el titular registral tiene el estado civil de soltero, por el principio de legitimación, se presume que ese estado civil es cierto y va a producir todos sus efectos hasta cuando se produzca la rectificación del asiento o se declare judicialmente su invalidez, ello según el artículo 2012 del Código Civil.
 - Si esto es así, la persona que adquiere el inmueble, en base a la presunción iuris tantum establecida en el artículo 2013 del Código Civil, tiene conocimiento cierto que el bien inscrito en el Registro tiene la calidad de propio, por tanto, sólo el titular registral, sin la necesidad de la participación del cónyuge u otra persona, tiene el derecho de disponer del bien. Para efectos registrales, no interesa que el titular registral, luego se haya casado o divorciado; lo que en realidad interesa es que sea él quien efectúe la transferencia del bien.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

-En la ficha 6214 que continúa en la partida registral N° 05006078 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juliaca, corre registrado el lote N° G4, manzana B-12 de la urbanización La Capilla de Habitat for

RESOLUCIÓN N° 411-2012-SUNARP-TR-A

Humanity, ciudad de Juliaca, provincia de San Román, departamento de Puno.

-En el asiento C00001 de la citada partida, consta inscrita la titularidad del predio antes indicado a favor de Martha Ruiz Flores, quien figura con el estado civil de soltera.

PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si procede cuestionar una transferencia efectuada por persona que figura en el antecedente registral con el estado civil de "soltera" mientras que en la escritura pública que contiene la referida transferencia figura con el estado civil de "viuda".

VI. ANÁLISIS

1. El artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) desarrolla el principio de legalidad en los términos siguientes: *"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 aquel, 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 directamente vinculadas a aquel y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro."

Como se aprecia de la norma precitada se menciona como elemento base para la calificación del título presentado a "la partida o partidas vinculadas directamente a aquél".



RESOLUCIÓN N° 411-2012-SUNARP-TR-A

Así, para realizar la labor de calificación, el Registrador y en su caso el Tribunal Registral, darán cumplimiento a lo previsto en el inciso a) del artículo 32 del RGRP en el que se señala que *"deberá 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"*.

Asimismo, de conformidad con el inciso f) del mencionado artículo, se debe *"Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulta 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"*.

De igual modo, de acuerdo con el inciso g) del mismo artículo, se debe *"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"*.

En este sentido, la calificación del título presentado se realiza sobre la base de la partida registral donde procederá extender el asiento que contendrá el acto o derecho que se solicita inscribir, así como también de las partidas vinculadas al acto materia de inscripción.

2. En el caso del título venido en grado se solicita la inscripción de la compraventa del inmueble inscrito en la partida N° 05006078 del Registro de Predios de Juliaca, presentándose para ello parte notarial de la escritura pública de fecha 06.06.2012, otorgada ante el notario Jorge Guillermo Gutiérrez Díaz, mediante la cual Martha Ruíz Flores Viuda de Núñez, transfiere el mencionado inmueble a favor de los esposos Hilda Paja Ccosi y José Núñez Churata.

En la transferencia antes descrita interviene Martha Ruíz Flores Viuda de Núñez (vendedora) en la condición de "viuda".

RESOLUCIÓN N° 411-2012-SUNARP-TR-A

El registrador observa el título por cuanto verificada la partida N°05006078 se tiene que el estado civil de la vendedora es de "soltera", sin embargo en la escritura de transferencia se indica que es de estado civil "viuda".

3. De acuerdo al segundo y tercer párrafo del literal d) del artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en cuanto al contenido del asiento respecto de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción, dispone que, *"Cuando se trate de persona natural se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso.*

En los casos en que la adquirente es la sociedad conyugal se indicará dicha circunstancia así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior." (negrita nuestra)

Como se señaló en los considerandos 1 y 2 que anteceden, la calificación del acto solicitado registrar se realiza a partir del contenido de los documentos presentados en el título, de la información contenida en la partida registral donde se realizará la inscripción, como de las partidas vinculadas, entendiéndose por partidas vinculadas a aquellas que tienen que ver con alguno de los ámbitos a calificar en el título presentado.

En el presente caso, consta de la partida registral N° 05006078 (antes ficha N°6214) que Martha Ruiz Flores propietaria del predio objeto de transferencia, adquirió este último en la condición de soltera, por lo tanto, la información contenida en la partida se presume cierta en tanto no sea modificada.

De otro lado revisada la escritura de transferencia del 06.06.2012 se corrobora lo advertido por el Registrador en el sentido que Martha Ruiz Flores Viuda quien intervino como vendedora comparece con el estado civil de viuda.

En consecuencia, tenemos que en el Registro Martha Ruiz Flores figura con el estado civil de soltera, mientras que en la escritura pública de compraventa con el estado civil de "viuda". Con respecto a este último estado civil, es probable que en el lapso comprendido entre la



RESOLUCIÓN N° 411-2012-SUNARP-TR-A

inscripción y la celebración del acto jurídico haya variado el estado civil de Martha Ruíz Flores de lo cual el registro no tiene certeza pues ello no fluye del antecedente registral.

4. Ahora bien ¿esta circunstancia determinaría la denegatoria de inscripción del presente título?

Esta instancia considera que no, pues conforme al antecedente registral Martha Ruíz Flores Viuda de Núñez adquirió el bien en calidad de soltera, por lo tanto, nos encontraríamos frente a un acto de disposición de un bien propio, así lo dispone el artículo 302 del Código al señalar que son bienes propios de cada cónyuge: "Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales"

En ese sentido y conforme al artículo 303 del Código Civil, Martha Ruíz Flores puede disponer libremente del bien de su propiedad, no existiendo impedimento entonces para que esta última celebre la compraventa del 06.06.2012, resultando irrelevante que figure en este acto constitutivo con el estado civil de viuda.

Interviene la vocal (s) Sonia Florinda Campos Fernández autorizada por Resolución N° 226-2012-SUNARP/PT del 26/7/2012

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada al título venido en grado y **DISPONER** su inscripción por lo argumentos vertidos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



RESOLUCIÓN N° 411-2012-SUNARP-TR-A

RAÚL JIMMY DELGADO NIETO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

SONIA F. CAMPOS FERNANDEZ
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
VOCAL DEL TRIBUNAL REGISTRAL