



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN N° 578-2015-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 14 agosto 2015



**APELANTE** : **DIONICIO TURPO MAMANI**  
**TÍTULO** : **1141 DEL 08.06.2015**  
**RECURSO** : **015759 DEL 23.06.2015**  
**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 del propietario vendedor en el acto de transferencia es el de soltero, 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 apelado se solicita la inscripción de la compraventa sobre el predio inscrito en la partida N° 11005764 del Registro de Propiedad Inmueble de Islay.

A tal efecto, se presenta los siguientes documentos:

- a. Formulario que contiene la rogatoria de inscripción.
- b. Recurso de Apelación.
- c. Parte Notarial de la Escritura pública de fecha 22.06.2002 otorgada por ante Notario Alejandro Paredes Alí.



- d. Copia Simple del DNI del apelante.
- e. Copia Simple del DNI del propietario.



## II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por la Registradora Pública, Fanny Tintaya Fera, cuyo tenor procedemos a transcribir:

“(…)

*ANALISIS Y SUGERENCIAS:*

### 1. De la calificación legal:

1.1. De la revisión de la escritura pública N°245 de fecha 21-06-2002 en la primera cláusula se indica que los vendedores (Reynaldo Filiberto Chalco Mamani y Gladys Elsi Ayque Barrios) son propietarios del lote N°1 MZ. L ubicada en UPIS Alto Ensenada; sin embargo revisado el antecedente registral de la partida N°11005764 se observa que aparece como único propietario el Sr. Reynaldo Filiberto Chalco Mamani, discrepando con lo manifestado en la escritura antes referida.

1.2. Según el parte el propietario-vendedor se identifica con DNI 30816522 sin embargo efectuada la consulta en la página web de la RENIEC aparece el mismo ciudadano con DNI 30846255 en todo caso sírvase presentar nuevo parte notarial debidamente LEGIBLE donde se pueda notar claramente el número del DNI del vendedor a la fecha fallecido.

(…).”

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso de apelación en los siguientes argumentos:

- Si en el registro aparece como titular del bien inmueble el Sr. Reynaldo Filiberto Chalco Mamani, por el principio de legitimación previsto en el artículo 2013 del Código Civil, la cual establece que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales, se evidencia el error material al momento de la elaboración de la escritura pública de fecha 21 de junio de 2002 donde incluso se consignó el estado civil de los vendedores como solteros convivientes.
- Que, se cumple con adjuntar nuevo parte notarial legible con la aclaración hecha por el Notario Público que elaboró la escritura pública, donde



aparece el DNI del propietario, siendo el correcto 30846522, lo cual es corroborado con la copia del DNI del propietario.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. En la Ficha Nro. 84046 que continua en la partida registral N° 11005765 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay, corre registrado el lote 1 de la Manzana L, de la UPIS ALTO ENSENADA del distrito de DEAN VALDIVIA, provincia de ISLAY.
2. En el Asiento 001 de la citada partida, consta inscrita la titularidad del predio antes indicado a favor de Reynaldo Filiberto Chalco Mamani, peruano, quien figura como soltero, identificado con L.E. Nro. 30846522.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:

- Si procede cuestionar una transferencia efectuada por persona que figura en el antecedente registral como único propietario y de estado civil "soltero", mientras que en la escritura pública que contiene la referida transferencia interviene además su conviviente.
- Si existen elementos de conexión que permitan determinar que el titular es el mismo que el que interviene como vendedor en la escritura pública que se pretende inscribir, al existir una probable discrepancia en cuanto al número del documento nacional de identidad.

#### VI. ANÁLISIS

1. El artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Público (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 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 de la calificación del título presentado a “la partida o partidas vinculadas directamente a aquél”.

De conformidad con el inciso f) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, se debe: *“Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte 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, o 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 la inscripción.

2. En el caso del título venido en grado se solicita la inscripción de la compraventa del inmueble inscrito en la partida N° 11005765 de la Oficina Registral de la Provincia de Islay, presentándose para ello parte notarial de la escritura pública de fecha 21 de junio de 2002, otorgada ante el notario Vitelio Mercado M , mediante el cual Don Reynaldo Filiberto Chalco Mamani y Doña Gladys Elsi Ayque, transfieren el mencionado inmueble a favor de Dionicio Turpo Mamani y doña Dudis Sofia Quispe Huamanchoque, solteros y convivientes.



En la transferencia antes descrita interviene Don Reynaldo Filiberto Chalco Mamani (vendedor) en su condición de “soltero-conviviente” con Doña Gladys Elsi Ayque.

La registradora observa el título por cuanto verificada la partida N°11005765 se tiene que el estado civil del vendedor es de “soltero” y este figura como el único propietario, sin embargo en la escritura pública se observa que figuran como propietarios el Sr. Reynaldo Filiberto Chalco Mamani y Doña Gladys Elsi Ayque en su calidad de convivientes, discrepando con lo manifestado en la escritura antes referida.



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 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”.*

Como se señaló en los considerandos 1 y 2 que anteceden, la calificación del acto solicitado registral 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 ámbito a calificar en el título presentado.

En el presente caso, consta de la partida registral N°11005765 que Reynaldo Filiberto Chalco Mamani, adquirió este último en la condición de soltero, por lo tanto, la información contenida en la partida se presume cierta en tanto no sea modificada con arreglo a Ley.

De otro lado revisada la escritura de transferencia del 21.06.2002 se corrobora lo advertido por la Registradora, en el sentido que Reynaldo Filiberto Chalco Mamani figura como Soltero-Conviviente..





4. En consecuencia, esta circunstancia no es precedente para determinar la denegatoria de inscripción, puesto que conforme el antecedente registral Don Reynaldo Filiberto Chalco Mamani, adquirió el bien en calidad de soltero, por lo tanto, así lo dispone el artículo 302 del Código Civil al señalar que son bienes propios de cada cónyuge: "Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales".

En este sentido y conforme el artículo 303 del Código Civil, Don Reynaldo Filiberto Chalco Mamani puede disponer libremente del bien de su propiedad, no existiendo impedimento entonces para que este celebre la compraventa del 02.06.2002, resultando irrelevante que figure en este acto civil la Sra. Gladys Elsi Ayque como supuesta propietaria al no ser cónyuge, ni conviviente declarada bajo formalidad prescrita conforme a ley, situación que se comprueba de la búsqueda efectuada en el índice nacional del Registro Personal y de la ficha de consulta RENIEC del difunto propietario figurando como soltero, hasta la fecha incluso de su fallecimiento.

5. Ahora bien, respecto del requerimiento del Registrador de presentar nuevo parte notarial debidamente LEGIBLE donde se pueda notar claramente el número del DNI del vendedor a la fecha fallecido a efecto de acreditar que se trata de la misma persona, pues señala que existe discrepancia en cuanto al número del documento de identidad del propietario por cuanto en el parte notarial el propietario-vendedor se identifica con DNI N° 30846255, sin embargo en la consulta RENIEC aparece el mismo ciudadano con DNI N° 30846255 al respecto debemos señalar nuevamente que el artículo 32 del RGRP, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentran los siguientes:

"(...)

a) *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;*

(...)"



6. En el presente caso la parte apelante ha cumplido con lo dispuesto por el Registrador mediante esquila de Observación, adjuntando nuevo parte notarial legible con la aclaración realizada por el Notario Público que elaboró la escritura Pública, en la cual puede apreciarse lo siguiente:

*“Aparece inscrita la escritura de compra-venta de fecha: 21 de Junio del 2002, la que se encuentra suscrita por su(s) otorgante(s) autorizada por el notario cuya introducción Don Reynaldo Filiberto Chalco Mamani fue identificado con D.N.I. 30846522, cuyo cuarto dígito se aprecia con un tono de tinta baja en razón al desgaste de la cinta magnética por el uso habitual, en tal sentido, ratificó el D.N.I. 30846522, no existiendo por tanto ningún error”.*

Finalmente además se adjuntó copia del DNI del difunto propietario corroborando una vez más el D.N.I. con el Número 30846522 que fue debidamente modificado, habiendo sido la observación apropiadamente subsanada.

En consecuencia corresponde revocar la observación formulada por la Registradora.


Estando a lo acordado por unanimidad con la intervención del Vocal suplente Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado mediante Resolución N° 308-2014-SUNARP/SN del 31.12.2014 y los Vocales encargados Víctor Javier Peralta Arana autorizado mediante Resolución N° 142-2015-SUNARP/PT del 11.06.2015 y Luis Eduardo Ojeda Portugal autorizado mediante Resolución N° 164-2015-SUNARP/PT del 10.07.2015.


## VII. RESOLUCIÓN

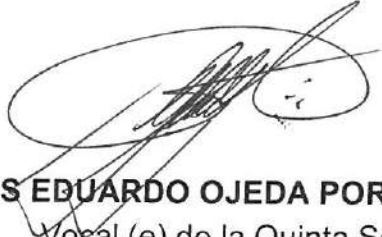
**REVOCAR** la observación formulada por la registradora al título venido en grado, disponiendo su inscripción.

**Regístrese y comuníquese**



  
**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**  
Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

  
**VICTOR JAVIER PERALTA ARANA**  
Vocal (e) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

  
**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**  
Vocal (e) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral