



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2628 -2019-SUNARP-TR-L

Lima,

10 OCT. 2019

APELANTE : JUANA LOAYZA GÓMEZ VIUDA DE PRETELL
TÍTULO : N° 1895921 del 13/8/2019.
RECURSO : H.T.D. N° 007654 del 13/9/2019.
REGISTRO : Predios de Ayacucho.
ACTO : Facción de inventario.
SUMILLA :



FACCIÓN DE INVENTARIO

El inventario de bienes no es inscribible en el Registro de Predios, pues no crea, regula, modifica ni extingue derechos reales. El inventario solo describe e individualiza los bienes sin pronunciarse por las situaciones jurídicas que resulten oponibles frente a terceros, como son los derechos reales u otros actos de eficacia *erga omnes*.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la facción de inventario del predio ubicado en el jirón 6, constituido por el lote 2 de la manzana F del Sector Barrio Chocán, del Centro Poblado de Huaschahura, del distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, registrado en la partida N° P11070776 del Registro de Predios de Ayacucho¹.

Para tal efecto, se presentó el parte notarial de la protocolización del inventario judicial del 14/11/2018 expedido por el notario de Ayacucho Mario Almonacid Cisneros.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Ayacucho Lisbeth Roxana Nieto Cisneros tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

ACTO: FACCIÓN DE INVENTARIO.

ANTECEDENTE: Sin antecedente registral.

DEFECTOS INSUBSANABLE:

El Registro es un mecanismo de seguridad que publica con carácter *erga omnes* derechos y situaciones jurídicas que por naturaleza son oponibles frente a terceros, a fin de que los destinatarios de esta publicidad utilicen dicha información para tomar decisiones adecuadas en la contratación, reduciendo sensiblemente los costos transaccionales. La publicidad jurídica, si bien comparte los elementos básicos de la publicidad en general en cuanto a la divulgación y conocimiento, no busca exteriorizar y dar a conocer cualquier evento o acontecimiento, sino solo

¹ Si bien es cierto, en la solicitud de inscripción correspondiente no se ha señalado la partida registral en la que debe inscribirse la facción de inventario solicitada; no obstante, realizada la búsqueda en el Registro de Predios de Ayacucho, conforme el literal h) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, se advierte que el predio *submateria* se encuentra inscrito en dicha partida registral.



RESOLUCIÓN No. - 2628 -2019-SUNARP-TR-L

aquellos relevantes para el Derecho, en la medida que generan efectos jurídicos con trascendencia hacia terceros. Es decir, se publican únicamente situaciones jurídicas que por su naturaleza tienen vocación de oponibilidad (...) para hacerlas conocidas a la generalidad de personas que no son parte en tales situaciones. **Lo que interesa entonces, tanto para la tutela de derechos como para la seguridad en el tráfico patrimonial, son los efectos exteriorizados de aquellos actos, así como la vigencia y duración en el tiempo de dichos efectos. El titular y los terceros resultarán beneficiados o perjudicados dependiendo de si la situación o derecho se encuentra o no publicado.**



Desde esta perspectiva, solo deben acceder al Registro los actos con vocación de oponibilidad. Todos los demás actos o situaciones jurídicas cuyos efectos no trasciendan más allá de las partes celebrantes no son inscribibles. Ángel Rojo, justificando el carácter restrictivo del registro en cuanto a la inscripción de actos, señala que la limitación de los actos inscribibles es exigencia lógica de la propia finalidad del sistema registral (...). **El Registro tiene por objeto publicar frente a terceros hechos relevantes.** Si se dejase abierto el Registro a actos no previstos por norma legal o reglamentaria no solo se produciría gran incertidumbre acerca del contenido potencial de la hoja registral sino que sería inadmisibles, por el grave daño que ocasionaría a terceros, dotar de posibilidad a aquellos actos inscritos y publicados que hubieran accedido al registro por la mera decisión del interesado. De otra parte, la apertura del Registro a cualquier clase de actos podría recargar el contenido de la hoja, con la consiguiente disminución de la claridad de la misma y con el riesgo de la inabarcabilidad del contenido.

Por tanto no todo acto que se presenta al Registro debe inscribirse. Como está dicho, **el Registro es un mecanismo publicitario que busca exteriorizar situaciones jurídicas oponibles frente a terceros a fin de que estos tomen conocimiento de ellas, facilitando la contratación.** Los intereses particulares que subyacen en las solicitudes de inscripción de actos que no tienen vocación de oponibilidad pueden ser diversos, sin embargo no pueden sobreponerse al interés colectivo de que se publiquen solamente aquellos actos necesarios para contratar pues, de lo contrario, se corre el riesgo ya manifestado por Rojo *in supra* de recargar el Registro con contenidos intrascendentes y, disminuir su claridad.

En el caso particular del Registro de Predios su creación busco facilitar la identificación de dos circunstancias trascendentes para terceros: el titular del dominio y las cargas y gravámenes que recaen sobre el inmueble. **Para satisfacer esta finalidad el Registro debe permitir el acceso solo de aquellos actos susceptibles de producir alguna modificación estable y relevante en la situación jurídica de la finca y que generalmente son los actos que crean, modifican, regulan y extinguen derechos sobre bienes inmuebles.** El inciso del artículo 2019 es claro al respecto, y si bien admite la inscripción de otras situaciones jurídicas distintas a los derechos reales (como pactos), es con carácter restrictivo.

En el presente caso, la interesada solicita la inscripción en el Registro de Predios de Ayacucho de la facción de inventario judicial del predio ubicado en el **Jr. 6, Mz. F Lt. 2, Barrio de Chocán, del Centro Poblado de Huaschahura del distrito de Ayacucho**, para cuyo efecto acompaña la protocolización de actuados otorgada por el notario de Ayacucho Dr. Mario Almonacid Cisneros.

De conformidad con los artículos 763 y 764 del Código Procesal Civil (CPC), la facción de inventario tiene por objeto individualizar y establecer la existencia de bienes que se pretende asegurar (precisando el lugar en que se encuentran, su estado y características), pero sin calificar la propiedad ni la situación jurídica de los bienes. Esto significa que en la facción de inventarios el juez o notario buscan establecer la existencia e individualización de bienes desde una perspectiva estática, fotográfica, sin determinar el vínculo dominical u otro derecho real que lo relacione con sus respectivos titulares, ni siquiera a nivel posesorio. En cambio, el Registro, como mecanismo publicitario, no se limita a individualizar un bien sino también a relacionarlo con un propietario o con el titular de otro derecho real. En el

RESOLUCIÓN No. - 2628 -2019-SUNARP-TR-L

ámbito registral, bien y derechos son insolubles a tal punto que no es posible inmatricular un predio sin que, simultáneamente, se inscriba su dominio.

El inventario no es inscribible en el Registro de Predios pues no crea, regula, modifica ni extingue derechos reales. El inventario solo predica un aspecto del bien que involucra su descripción e individualización. No se pronuncia por las situaciones jurídicas que resultan oponibles frente a terceros, como son los derechos reales u otros actos de eficacia *erga omnes*. Desde esta perspectiva, no tiene ninguna trascendencia inscribirlo en el Registro.

En ese orden de ideas por los argumentos antes vertidos y por no contener el título acto inscribirle se procede a la **TACHA SUSTANTIVA** del presente.

CITA LEGAL: Art. 2011° del Código Civil; Art. 42°, literal b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

*Téngase por concluido el proceso, y devueltos los anexos.



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- El predio materia de esta petición está ubicado dentro del territorio del Centro Poblado de Huaschahura, del distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, que cuenta con un área de 1,253.80 m². En el interior de dicho inmueble existen plantaciones de eucaliptos, cercado a base de tapial e indicios de construcción de vivienda anterior, propiedad que primigeniamente pertenecía a mi señora madre doña Antonia Gómez Espinoza.
- Sobre este terreno, conforme al ordenamiento jurídico civil, acudí al Juez de Paz Letrado de turno solicitando el inventariado del inmueble; habiéndose dispuesto dicho inventario por mandato judicial, ordenando la protocolización respectiva al notario Mario Almonacid Cisneros.
- Sin embargo, se me ha negado la inscripción correspondiente; por lo que se solicita al Tribunal que analice y efectúe un reestudio, revocando dicha tacha y ordene su inscripción, por cuanto estoy haciendo ejercicio de mis derechos civiles.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio ubicado en el jirón 6, constituido por el lote 2 de la manzana F del Sector Barrio Chocán, del Centro Poblado de Huaschahura, del distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, con un área de 1,253.80 m², consta registrado en la partida N° P11070776 del Registro de Predios de Ayacucho.

En el asiento 00004 de la citada partida obra inscrita la titularidad del inmueble a nombre de: Juana Loayza Gómez, Asidora Marcelo Viuda de Martínez y Adolfo Pomahualcca Gómez, al haber sido declarados herederos de su señora madre Antonia Gómez Espinoza, fallecida el 20/6/2008, conforme obra inscrita la sucesión intestada de la mencionada causante en la partida N° 11098516 del Registro de Sucesiones Intestadas de Ayacucho.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

RESOLUCIÓN No. - 2628 -2019-SUNARP-TR-L

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

- Si la facción de inventario es un acto inscribible en el Registro de Predios.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

El artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, en concordancia con el primer párrafo del artículo 2011² del Código Civil, ha establecido aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentra:

- (...)
- c) Verificar la validez y **la naturaleza inscribible del acto** o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
- (...)" (El resaltado es nuestro).

Conforme a lo señalado en el referido inciso c) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde a las instancias registrales evaluar la naturaleza inscribible del acto cuya inscripción se solicita.

2. Como ha señalado esta instancia de manera reiterada, el Registro es un mecanismo de seguridad que publica con carácter *erga omnes* derechos y situaciones jurídicas que por naturaleza son oponibles frente a terceros, a fin de que los destinatarios de esta publicidad utilicen dicha información para tomar decisiones adecuadas en la contratación, reduciendo sensiblemente los costos transaccionales.

La publicidad jurídica, si bien comparte los elementos básicos de la publicidad en general en cuanto a la divulgación y conocimiento, no busca exteriorizar y dar a conocer cualquier evento o acontecimiento, sino solo aquéllos relevantes para el derecho, en la medida que generan efectos jurídicos con trascendencia hacia terceros. Es decir, se publican únicamente situaciones jurídicas que por su naturaleza tienen vocación de oponibilidad (...) para hacerlas conocidas a la generalidad de personas que no son parte en tales situaciones³. Lo que interesa entonces, tanto para la tutela de derechos como para la seguridad en el tráfico patrimonial, son los efectos exteriorizados de aquéllos actos, así como la vigencia y duración en el tiempo de dichos efectos. El titular y los terceros resultarán beneficiados o

² **Artículo 2011.-** Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

(...).

³ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max; CARDENAS QUIROS, Carlos: Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo X; Gaceta Jurídica; p.87.



perjudicados dependiendo de si la situación o derecho se encuentra o no publicado⁴.

3. Desde esta perspectiva, solo deben acceder al Registro los actos con vocación de oponibilidad. Todos los demás actos o situaciones jurídicas cuyos efectos no trasciendan más allá de las partes celebrantes no son inscribibles. Ángel Rojo, justificando el carácter restrictivo del registro en cuanto a la inscripción de actos, señala que la limitación de los actos inscribibles es exigencia lógica de la propia finalidad del sistema registral (...). El Registro tiene por objeto publicar frente a terceros hechos relevantes. Si se dejase abierto el Registro a actos no previstos por norma legal o reglamentaria no sólo se produciría gran incertidumbre acerca del contenido potencial de la hoja registral, sino que sería inadmisibles, por el grave daño que ocasionaría a terceros, dotar de oponibilidad a aquellos actos inscritos y publicados que hubieran accedido al registro por la mera decisión del interesado. De otra parte, la apertura del Registro a cualquier clase de actos podría recargar el contenido de la hoja, con la consiguiente disminución de la claridad de la misma y con el riesgo de la inabarcabilidad del contenido⁵.



4. No todo acto que se presenta al Registro debe inscribirse. Como está dicho, el Registro es un mecanismo publicitario que busca exteriorizar situaciones jurídicas oponibles frente a terceros a fin de que éstos tomen conocimiento de ellas, facilitando la contratación. Los intereses particulares que subyacen en las solicitudes de inscripción de actos que no tienen vocación de oponibilidad pueden ser diversos, sin embargo no pueden sobreponerse al interés colectivo de que se publiquen solamente aquellos actos necesarios para contratar pues, de lo contrario, se corre el riesgo ya manifestado por Rojo *in supra* de recargar el Registro con contenidos intrascendentes y disminuir su claridad.

X

5. En el caso particular del Registro de Predios su creación buscó facilitar la identificación de dos circunstancias trascendentes para terceros: el titular del dominio y las cargas y gravámenes que recaen sobre el inmueble. Para satisfacer esta finalidad el Registro debe permitir el acceso solo de aquellos actos susceptibles de producir alguna modificación estable y relevante en la situación jurídica de la finca y que generalmente son los actos que crean, modifican, regulan y extinguen derechos sobre bienes inmuebles. El inciso 1 del artículo 2019 es claro al respecto, y si bien admite la inscripción de otras situaciones jurídicas distintas a los derechos reales (como pactos), es con carácter restrictivo.

6. Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción – sin señalarse la partida registral en la que debe inscribirse - de la facción de inventario del predio ubicado en el jirón 6, constituido por el lote 2 de la manzana F del Sector Barrio Chocán, del Centro Poblado de Huaschahura, del distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, registrado en la partida N° P11070776 del Registro de Predios de Ayacucho. Para tal efecto, se presentó el parte notarial de la protocolización del inventario judicial del 14/11/2018 expedido por el notario de Ayacucho Mario Almonacid Cisneros.

AS

⁴ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max; CARDENAS QUIROS, Carlos:Op. Cit.; p.87.

⁵ ROJO, Ángel: El Registro Mercantil: Organización y Funciones, artículo contenido en Curso de Derecho Mercantil de Cría y Menéndez; p. 170.

RESOLUCIÓN No. - 2628 -2019-SUNARP-TR-L

La registradora pública (e) denegó la inscripción manifestando que el inventario de bienes no es inscribible en el Registro de Predios, pues no crea, regula, modifica ni extingue derechos reales.

7. En este orden de ideas, de conformidad con los artículos 763 y 764 del Código Procesal Civil, la facción de inventario tiene por objeto individualizar y establecer la existencia de bienes que se pretende asegurar (precisando el lugar en que se encuentran, su estado y características), pero sin calificar la propiedad ni la situación jurídica de los bienes. Esto significa que en la facción de inventarios, el juez o notario buscan establecer la existencia e individualización de bienes desde una perspectiva estática, fotográfica, sin determinar el vínculo dominical u otro derecho real que lo relacione con sus respectivos titulares, ni siquiera a nivel posesorio. En cambio, el Registro, como mecanismo publicitario, no se limita a individualizar un bien sino también a relacionarlo con un propietario o con el titular de otro derecho real. En el ámbito registral bien y derechos son indisolubles a tal punto que no es posible inmatricular un predio sin que, simultáneamente, se inscriba su dominio.

8. Así, el inventario de bienes no es inscribible en el Registro de Predios, pues no crea, regula, modifica ni extingue derechos reales. El inventario solo predica un aspecto del bien que involucra su descripción e individualización. No se pronuncia por las situaciones jurídicas que resultan oponibles frente a terceros, como son los derechos reales u otros actos de eficacia *erga omnes*. Desde esta perspectiva no tiene ninguna trascendencia inscribirlo en el Registro.

En este mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N^{os} 339-2014-SUNARP-TR-L del 21/2/2014 y 1047-2017-SUNARP-TR-L del 12/5/2017, entre otras.

9. De otro lado, se deja constancia que el predio objeto de la facción de inventario que se solicita inscribir, constituido por el lote 2 de la manzana F, jirón 6 del Sector Barrio Chocán, del Centro Poblado de Huaschura, del distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, con un área de 1,253.80 m², se encuentra registrado en la partida N^o P11070776 del Registro de Predios de Ayacucho, cuya titularidad de dominio se encuentra a nombre de: Juana Loayza Gómez, Asidora Marcelo Viuda de Martínez y Adolfo Pomahualcca Gómez; esto es, se encuentra debidamente inmatriculado en el Registro de Predios correspondiente.

Por lo expuesto, tratándose el inventario de bienes de un acto no inscribible en el Registro de Predios, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por la registradora pública (e), de conformidad con el artículo 42 inciso b) del Reglamento General de los Registros Públicos.

10. Finalmente, el artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos dispone expresamente que cuando se interpone recurso de apelación el registrador deberá efectuar su anotación en la partida registral respectiva.

En este caso, la primera instancia no ha extendido la anotación del recurso de apelación en la partida N^o P11070776 del Registro de Predios de Ayacucho, anotación que deberá efectuarse.

Estando a lo acordado por unanimidad;



A

AS

**RESOLUCIÓN No. - 2628 -2019-SUNARP-TR-L****VII. RESOLUCIÓN**


1. **CONFIRMAR** la tachá sustantiva formulada por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Ayacucho al título señalado en el encabezamiento, conforme los fundamentos expuestos en la presente resolución.


2. **DISPONER** la anotación del recurso de apelación en la partida N° P11070776 del Registro de Predios de Ayacucho, conforme el numeral 10 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral


BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal del Tribunal Registral



Handwritten text, possibly a name or title, located at the top center of the page.

Handwritten text, possibly a name or title, located in the middle of the page.

Handwritten text, possibly a name or title, located below the middle of the page.