



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP



TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 497-2010-SUNARP-TR-A

Arequipa, 29 de diciembre de 2010.

APELANTE : **ANA RODRIGUEZ LAZO DE SALAS**
TÍTULO : **N° 93830 DEL 13/10/2010.**
RECURSO : **N° 025410 DEL 09.11.2010.**
REGISTRO : **PREDIOS - AREQUIPA**
ACTO : **COMPRAVENTA**

SUMILLA :

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

"Conforme a la naturaleza formal del principio de tracto sucesivo, es necesario que los derechos que accedan al Registro se eslabonen con los previamente inscritos, no resultando relevante que también exista concordancia cronológica en el orden en que se otorgaron los títulos formales o materiales".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de compraventa respecto de los inmuebles inscritos en la partida N° 11013473 y N° 11013474 del Registro de Predios de Arequipa.

Para ello se presentan los siguientes documentos:

- a) Rogatoria contenida en la solicitud de inscripción.
- b) Copia simple del DNI de la apelante.
- c) Parte Notarial de la escritura pública de compraventa otorgada por Naty Clara Aurora Macedo Macedo de Castro a favor de Luis Eduardo Rodríguez Ancieta y esposa, el 23.08.1994.
- d) Parte Notarial de la escritura pública de aclaración, rectificación y ratificación de compraventa otorgada por Naty Clara Aurora Macedo Macedo de Castro y esposo a favor de Luis Eduardo Rodríguez Ancieta y esposa, el 09.08.2002.
- e) Parte Notarial de la escritura pública de compraventa otorgada por Luis Eduardo Rodríguez Ancieta y esposa a favor de Ana Cecilia Rodríguez Lazo, el 01.07.1998.

RESOLUCIÓN N° 497-2010-SUNARP-TR-A

- f) Parte Notarial de la escritura pública de aclaración y rectificación de compraventa otorgada por Luis Eduardo Rodríguez Ancieta y esposa a favor de Ana Cecilia Rodríguez Lazo, el 07.10.2010.
- g) Escrito conteniendo el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, Dr. Delni Cuadros Escobedo, por los siguientes motivos:

“Se efectúa la tacha sustantiva al presente título en aplicación del Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos

(...)

2.- ANÁLISIS.-

2.1.- *Revisados los antecedentes registrales, se aprecia que en el año 2006 la sociedad conyugal Castro- Macedo transfirió los predios materia de la presente, a favor de la empresa Andina Freight SAC, volviendo a readquirirlos recién en el año 2007, fecha posterior respecto de los documentos presentados, siendo así no es procedente la transferencia, de conformidad con el principio de prioridad excluyente y el artículo X del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos que establece que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de igual o anterior fecha, lo que ocurre con la doble venta registrada a favor de Andina Freight SAC. (...)*

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación manifestando básicamente que el principio de prioridad excluyente citado por el Registrador no es aplicable a su caso, debido a que el título presentado es compatible con el título registrado por cuanto según los antecedentes registrales aparecen como titulares los esposos Castro - Macedo quienes tienen la calidad de vendedores de acuerdo a los documentos adjuntados, por consiguiente, sostiene que el título debió ser calificado positivamente.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida N° 11013473 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, aparece registrado el predio ubicado en la Calle



RESOLUCIÓN N° 497-2010-SUNARP-TR-A

Ayacucho y Jerusalén N° 101, Sección 11, distrito, provincia y departamento de Arequipa.

Según lo publicitado por el asiento C0004, la propiedad del predio la ostenta la sociedad conyugal conformada por Luis Miguel Castro Dulanto y Naty Clara Aurora Macedo Macedo de Castro, en virtud de la escritura pública del 24 de agosto del 2007.

- En la partida N° 11013474 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, aparece registrado el predio ubicado en la Calle Ayacucho y Jerusalén N° 101, Sección 18, distrito, provincia y departamento de Arequipa.

Según lo publicitado por el asiento C0004, la propiedad del predio la ostenta la sociedad conyugal conformada por Luis Miguel Castro Dulanto y Naty Clara Aurora Macedo Macedo de Castro, en virtud de la escritura pública del 24 de agosto del 2007.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el Vocal Fredy Luis Silva Villajuán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar si conforme al principio registral de tracto sucesivo es necesario que exista concordancia cronológica en el otorgamiento de los títulos que contienen los derechos que buscan acceder al registro.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el presente título se solicita la inscripción de compraventa respecto de los inmuebles inscritos en la partida N° 11013473 y N° 11013474 del Registro de Predios de Arequipa.

El Registrador observa el título señalando que según los antecedentes registrales, en el año 2006 la sociedad conyugal Castro- Macedo transfirió los predios submateria a favor de la empresa Andina Freight SAC, volviendo a readquirirlos recién el año 2007, fecha posterior a la de los documentos presentados. Por lo que en aplicación del principio de prioridad

RESOLUCIÓN N° 497-2010-SUNARP-TR-A

excluyente sostiene que no es procedente la transferencia de propiedad solicitada.

Sin embargo, el apelante manifiesta que el principio de prioridad excluyente citado por el registrador no es aplicable a su caso, debido a que el título presentado es compatible con el título registrado por cuanto según los antecedentes registrales aparecen como titulares los esposos Castro-Macedo quienes tienen la calidad de vendedores de acuerdo a los documentos adjuntados.

En tal sentido, corresponde determinar si procede inscribir las escrituras de compraventa presentadas al Registro.

2. De conformidad con el principio de legitimación recogido en el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), *"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."*

Así, el principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta 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 publica. Por otro lado, también es cierto que las inscripciones no convalidan nulidades, siendo que el principio de legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de las acciones a que hubiera lugar.

Ahora bien, es preciso resaltar que la presunción de exactitud de la que gozan los asientos registrales se encuentra directamente vinculada con la calificación jurídica que realizan los Registradores, en forma previa a la admisión de los títulos al Registro.

Al respecto, el artículo V del Título Preliminar del RGRP, precisa que 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 aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Calificación que comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de

RESOLUCIÓN N° 497-2010-SUNARP-TR-A

inscribible del acto o derecho y se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

De acuerdo a lo prescrito en el artículo 32 literal a) del mismo Reglamento, el Registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. Esto, porque de conformidad con el principio de legitimación antes mencionado el contenido de los asientos en un registro jurídico se presume cierto no sólo para los terceros, sino también para efectos de la calificación registral.

En el presente caso, de la lectura de la documentación adjuntada el título alzado, se aprecia que se han presentado las siguientes escrituras públicas:

- Escritura de compraventa del **23 de agosto de 1994** otorgada por Luis Miguel Castro Dulanto y Naty Clara Aurora Macedo Macedo de Castro a favor de Evangelina Cristina Lazo Delgado de Rodríguez y Luis Eduardo Rodríguez Ancieta.
- Escritura de aclaración, rectificación y ratificación de compraventa del **09 de agosto del 2002** otorgada por Luis Miguel Castro Dulanto y Naty Clara Aurora Macedo Macedo de Castro a favor de Evangelina Cristina Lazo Delgado de Rodríguez y Luis Eduardo Rodríguez Ancieta.
- Escritura de compraventa del **01 de julio del 1998** otorgada por Evangelina Cristina Lazo Delgado de Rodríguez y Luis Eduardo Rodríguez Ancieta a favor de Ana Cecilia Rodríguez Lazo.
- Escritura de aclaración y rectificación de compraventa del **07 de octubre del 2010** otorgada por Evangelina Cristina Lazo Delgado de Rodríguez y Luis Eduardo Rodríguez Ancieta a favor de Ana Cecilia Rodríguez Lazo.

Hasta aquí, se observa que se pretende inscribir dos transferencias de propiedad las cuales en ambos casos han sido materia de aclaración y rectificación.

RESOLUCIÓN N° 497-2010-SUNARP-TR-A

4. Sin embargo, de la revisión de los respectivos antecedentes registrales, se ha podido arribar a la siguiente información:

a) Partida N° 11013473 correspondiente al predio ubicado en la Calle Ayacucho y Jerusalén N° 101 Sección 11, distrito, provincia y departamento de Arequipa.

- Según el asiento C001 la referida sección se independizó a favor de la sociedad conyugal conformada por Luis Miguel Castro Dulanto y Naty Clara Aurora Macedo Macedo de Castro.
- Conforme aparece del asiento C002, la Empresa Andina Freight SAC adquirió la propiedad del predio en virtud de la escritura pública del **17 de febrero del 2006**.
- De acuerdo a lo publicitado en el asiento C0004 los esposos Luis Miguel Castro Dulanto y Naty Clara Aurora Macedo Macedo de Castro, vuelven a adquirir la propiedad de dicha sección, en mérito de la escritura pública del **24 de agosto del 2007**.



b) Partida N° 11013474 correspondiente al predio ubicado en la Calle Ayacucho y Jerusalén N° 101 Sección 18, distrito, provincia y departamento de Arequipa.

- Según el asiento C001 la referida sección se independizó a favor de la sociedad conyugal conformada por Luis Miguel Castro Dulanto y Naty Clara Aurora Macedo Macedo de Castro.

Conforme aparece del asiento C002, la Empresa Andina Freight SAC adquirió la propiedad del predio en virtud de la escritura pública del **17 de febrero del 2006**.

- De acuerdo a lo publicitado en el asiento C0004 los esposos Luis Miguel Castro Dulanto y Naty Clara Aurora Macedo Macedo de Castro, vuelven a adquirir la propiedad de dicha sección, en mérito de la escritura pública del **24 de agosto del 2007**.

5. Tenemos entonces que, como señala el Registrador, las compraventas cuya inscripción se solicitan se habrían efectuado antes de que la sociedad conyugal vendedora readquiera el dominio de los bienes a través de la escritura pública del 24/8/2007. En atención a ello, concluye que conforme al principio de prioridad excluyente los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen

RESOLUCIÓN N° 497-2010-SUNARP-TR-A

a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario, de modo tal que el presente título resultaría incompatible con la partida registral que publicita que a la fecha en que se vendieron los bienes, los vendedores no eran propietarios de los mismos.

6. Sin embargo, conforme a lo previsto por el artículo 2015 del Código Civil¹ y artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos², el principio de prioridad excluyente opera cuando exista incompatibilidad entre el derecho inscrito o pendiente de inscripción y el que busca acceder al Registro, disponiéndose que en dicha situación, el derecho que tendrá prioridad será el que llegó primero al Registro, aunque sea de igual o anterior fecha y en esta situación, no se considera la fecha en que se extendió el asiento sino la fecha en que se presentó el título pues los efectos de las inscripciones se retrotraen a la fecha del asiento de presentación. Es decir, para el Registro no resulta relevante la fecha en que se otorgó el título sino la fecha en que el mismo fue presentado al Registro. En la misma línea se pronuncia el artículo 2022 del Código Civil, según el cual para oponer derechos reales a quienes también tengan derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone, resaltándose aquí también que lo relevante no es la fecha en que surgió el derecho real en la esfera extrarregistral sino la oportunidad en que ese derecho real accedió al registro.

De allí que se haya establecido en el ámbito doctrinario y de la jurisprudencia emitida por este Tribunal Registral que el principio de tracto sucesivo no es un principio sustantivo sino formal en el sentido que permite que los derechos que accedan al Registro se eslabonen con los previamente inscritos, no resultando relevante que también exista concordancia cronológica en el orden en que se otorgaron los títulos formales o materiales. Es por ello que el segundo párrafo del artículo 40 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que si el obstáculo consiste en la falta de inscripción del acto previo, la subsanación

¹ Artículo 2015.- Principio de Tracto Sucesivo

Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

² X. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

RESOLUCIÓN N° 497-2010-SUNARP-TR-A

se efectuará ampliando la rogatoria de inscripción a fin de presentar los documentos que contienen el acto previo y que cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, solo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Se obtiene de este enunciado que en el caso de que no exista título incompatible, el documento que contiene el acto previo puede ser de fecha posterior al asiento de presentación y por tanto, posterior al título que contiene el acto que se eslabonará a éste.

8. En consecuencia, para el principio de tracto sucesivo lo relevante es que a la fecha en que se presente el título cuya inscripción se solicita, el transferente del derecho sea efectivamente el titular registral del mismo, como ocurre en el presente caso, pues en los títulos presentados aparece como vendedora la sociedad conyugal conformada por Luis Miguel Castro Dulanto y Naty Clara Aurora Macedo Macedo de Castro en tanto que en las partidas registrales, dicha sociedad conyugal aparece como última propietaria registral.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, debe tenerse en cuenta que nuestro Código Civil permite la compraventa de bien ajeno, al señalar en el artículo 1539 que la venta de bien ajeno es rescindible a solicitud de comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando este adquiera el bien, antes de la citación con la demanda.

Por las razones expuestas, corresponde **revocar la tacha sustantiva** formulada por el Registrador.

9. Finalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 156^{o3} del TUO Reglamento General de los Registros Públicos, esta instancia procede a efectuar la liquidación de derechos registrales aplicables al título rogado:

ACTO	DERECHOS REGISTRALES
- Compraventa (US \$ 6,000)	S/. 54.08
- Compraventa (US \$ 10,000)	S/. 70.80

³ **Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso:**

(...) Tratándose de los incisos a) y b) cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos. (...)



RESOLUCIÓN N° 497-2010-SUNARP-TR-A

Total S/. 124.88

Y habiéndose cancelado la cantidad de S/. 76.00 nuevos soles mediante el recibo N° 2010-07-73481 es que corresponde reintegrar a la apelante la suma de S/. 48.88 nuevos soles.

Estando a lo acordado por unanimidad,

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada al título venido en grado y **DISPONER** su inscripción conforme a los argumentos expresados en el análisis de la presente resolución y previo pago de los derechos registrales pendientes.

Regístrese y comuníquese.



RAÚL JIMMY DELGADO NIETO

Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral