



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 1010-2019-SUNARP-TR-A

Arequipa, 1010 de diciembre de 2019

APELANTE : **WENCESLAO ALTAMIRANO HURTADO**
TÍTULO : **N° 0001686710 DEL 17.07.2019**
RECURSO : **H. de T. 24255 DEL 05.09.2019**
REGISTRO : **PREDIOS – QUILLABAMBA**
ACTO : **COMPRAVENTA**
SUMILLA :

PRINCIPIO DE LEGITIMACION

“Conforme el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen ciertos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen por las instancias registrales o se declare judicial o arbitrariamente su invalidez.”

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

“La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo.”

TRACTO SUCESIVO

“El principio de tracto sucesivo, obliga al Registrador a verificar si quien efectúa el acto de disposición o de quien deriva el derecho aparece como titular registral del derecho, correspondiendo rechazar todo acto dispositivo que no provenga del titular inscrito”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la compraventa del predio rústico inscrito en la partida N° 02001282 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Quillabamba.

Para dicho efecto se ha presentado la siguiente documentación:

- a) Rogatoria contenida en el formulario de inscripción.



RESOLUCIÓN N° 1010-2019-SUNARP-TR-A

- b) Parte notarial de la escritura pública de compraventa de fecha 26.12.1998, expedido por notario de la Provincia de la Convención Fidel Beltrán Pacheco.
- c) Parte notarial de la escritura pública de ratificación de compraventa del 03.04.2019, expedido por notario de la Provincia de la Convención Fidel Beltrán Pacheco.
- d) Recurso de apelación.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Quillabamba, Barnady Jones Ramírez Falcón, formuló la siguiente observación:

(Se deja constancia que se procede a reenumerar para un mejor análisis)

“(…)

DE LA VERIFICACION DEL REINGRESO SE ADVIERTE QUE NO PRESENTA NINGUN DOCUMENTO, POR CONSIGUIENTE SUBSISTE LA OBSERVACION DE FECHA 24/07/2019 EN TODOS SUS EXTREMOS:

1. *De la verificación de la escritura pública de fecha 26/12/1998 en la CLAUSULA PRIMERA señala que son propietarios MERCEDES SERDA DE AGUILAR y FELIX AGUILAR POLO, además adjunta original de partida de matrimonio de fecha 24/12/1976, es decir que estaba casada cuando realizo el procedimiento de posesión.
Sin embargo del predio inscrito en la partida N° 02001282 del Registro de predios de esta oficina registral se encuentra solo a nombre de MERCEDES SERDA DE AGUILAR, por lo que previamente debe rectificarse la calidad del bien siendo que este seria a favor de la sociedad de gananciales, debiendo proceder de acuerdo al Art. 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.*
2. *Por otro lado se advierte que la descripción del predio materia de venta no concuerda con lo señalado en el antecedente registral.*
3. *Además que la escritura de compraventa es de fecha 26/12/1998, sin embargo el derecho de posesión se efectúa recién en 1996. Aclarar.*
4. *También existe discrepancia en el estado civil de la vendedora ya que en la escritura pública esta es viuda sin embargo en el antecedente registral esta es soltera. Aclarar.*



(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su apelación en los siguientes argumentos:



- Que, se ha observado en mérito al artículo 15 del Reglamento de inscripción de predios sin mediar justificación jurídica alguna y con el único propósito de encontrar razones para rechazar la inscripción, contraviniendo no solo la séptima disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios consagrado en el art.41 del TUO del RGRP, y los principios de Razonabilidad, Imparcialidad e Informalismo consagrados en la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



- En la partida N° **02001282** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Quillabamba se encuentra inscrito el predio rustico parcela denominada San Feliciano Sector Chillcapata, Distrito de Santa Teresa, Provincia La Convención y Departamento de Cusco con un área de dos hectáreas con seis mil trescientos metros cuadrados (2.63 ha).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del Análisis del caso, a criterio de esta sala corresponde dilucidar:

- Si el titular registral puede realizar la transferencia de un bien aun cuando declara en la escritura de compraventa un estado civil diferente.
- Si existen suficientes elementos que permitan identificar el predio objeto de transferencia con el predio inscrito.





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.



En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación de la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.



El artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, en concordancia con la norma sustantiva antes citada, 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. (...)*
 - b) *Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.*
 - d) *Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que la conforman, se ajustan a las disposiciones sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;(…)”.*





RESOLUCIÓN N° 1010-2019-SUNARP-TR-A

2. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compra venta del predio rústico inscrito en la partida N° 02001282 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Quillabamba. Sin embargo el registrador observa el título señalando que debe rectificarse la calidad, además que la descripción del predio no concuerda con lo señalado en el antecedente registral y finalmente que la escritura de compraventa es de fecha 26/12/1998 y el derecho de posesión se efectúa recién en 1996.
3. El artículo 1529 del Código Civil, define a la compraventa de la siguiente manera:

“Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.”

De esta definición se extraen los elementos del contrato de compraventa:

- Vendedor que es el propietario del predio y quien asume la obligación de transferir el predio.
- Comprador.
- Objeto: bien¹.
- Precio: el que debe ser en dinero.

Consecuentemente para la validez de una compraventa deben encontrarse presente dichos elementos, los que deben ser verificados por el Registro para determinar su acceso.

En la calificación de una compraventa, el Registro verifica, entre otros aspectos, que el vendedor tenga derecho inscrito en la partida del predio que se transfiere. Lo expuesto encuentra sustento en el principio del tracto sucesivo, en virtud del cual ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane. De ese modo, para que se inscriba un acto o derecho debe también estar inscrito el acto del cual deriva y así sucesivamente, existiendo una cadena de transmisiones derivadas las unas de las otras.

¹ De conformidad con el artículo 1532: Pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley.



RESOLUCIÓN N° 1010-2019-SUNARP-TR-A

4. En este sentido, de la revisión de la partida N° 02001282 del Registro de Predios de Quillabamba obra inscrito en el asiento 01 lo siguiente:

“(…)

Título de Dominio

Mercedes Serda Palomino, Soltera, de nacionalidad peruana ha pasado a ser titular del derecho de posesión del inmueble descrito en el rubro anterior de esta ficha (...)” (Negrita nuestro)

El mismo que fue inscrito en mérito al legajo PIN 00678 de fecha 24.12.1998, en el cual se encuentra el formulario “A” (Inscripción de Derecho de Posesión en Predios Rurales de Propiedad del Estado o de Particulares) y sus respectivos anexos, además del Certificado Catastral y Constancia de Posesión expedida por el Director de la Agencia Agraria de La Convención mediante la cual se señala:

“(…)

Que Doña Mercedes Serda Palomino está en posesión como agricultora y en pleno proceso de explotación agrícola pecuaria, previa, inspección de campo, por más de cinco años, en el predio rustico denominado Huadquiña – U.C.C. 10515 con un área aproximada de 2.63 Has, la misma que esta ubicada en el Sector del Chillcapata distrito Santa Teresa provincia La Convención departamento del Cusco.

“(…)”

Asimismo, el asiento E0003 consigna:

“LEVANTAMIENTO DE OPOSICIÓN Y ADJUDICACIÓN.-

*Por oficio N° 0149-2018-JMLC-MMA/Exp.N°178-1999-CI remitido por el Juez Titular del Juzgado Mixto de La Convención (...) a fin de que se efectúe la CANCELACIÓN DE LA OPOSICIÓN a la inscripción de la posesión interpuesto por el registrador e INSCRIBASE en propiedad a favor de la poseedora **MERCEDES SERDA DE AGUILAR** (...)*”

5. En contraste, de la revisión efectuada a la escritura pública de compraventa de fecha 26/12/1998 se tiene que la minuta inserta señala:

“(…)”



RESOLUCIÓN N° 1010-2019-SUNARP-TR-A

sírvase Ud. extender una de COMPRAVENTA que otorgo yo doña MERCEDES SERDA DE AGUILAR, con L.E. N° 24973784 de estado civil viuda, de ocupación agricultores, analfabeta, acompañada de su hijo don JUAN AGUILAR SIERRA, con L.E. N° 24985719, con domicilio en el Distrito de Santa Teresa, a favor de don WENCESLAO ALTAMIRANO HURTADO (...)



===== PRIMERO =====
Yo, doña **MERCEDES SERDA DE AGUILAR**, soy propietaria de la parcela 507, denominada "San Feliciano" Chontayoc, de DOS HECTAREAS CON SEIS MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (2 Has. Con 6,300m²) y un perímetro de 995 m.l. ubicados en el sector de Chilcapata Baja, de la exhacienda Huadquiña, distrito de Santa Teresa, Provincia de La Convención, departamento del Cusco Región Cuzco, por **haberlo adquirido juntamente que mi finado esposo Félix Aguilar Polo**, como beneficiario de Reforma Agraria, conforme consta de Contrato de Compraventa N° 1873-69 de fecha 25 de marzo de 1969 expedido por la Corporación Financiera de la Reforma Agraria (CORFIRA), Según Ley N° 15037, refrendado por el Título de Propiedad No. C10838/73-DL. 19977, en fecha 24 de Julio de 1973, expedido por el Ministerio de Agricultura (...)"



De lo transcrito anteriormente tenemos que, en la minuta se ha consignado a Felix Aguilar Polo como ex cónyuge de la vendedora, lo cual resulta discrepante con la información publicitada en el antecedente registral, es decir, los asientos 01 y E0003 de la partida N°02001282, correspondiente al inmueble, por cuanto en este figura, como propietario exclusivo, Mercedes Serda de Aguilar.

Conforme al principio de legitimación señalado en el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos:

"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."

La eficacia legitimadora relativa de la publicidad registral se manifiesta a través del principio de legitimación registral, recogido por el artículo 2013° del Código Civil, de donde emana una presunción de exactitud relativa de que el contenido de las inscripciones corresponde a la realidad





RESOLUCIÓN N° 1010-2019-SUNARP-TR-A

extrarregistral, en tanto no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

Una de sus consecuencias es que legitima al titular registral para disponer de su derecho siempre que ello sea consecuente con lo inscrito en la partida registral y publicitado por el Registro.

De forma tal que el propietario no puede disponer de un derecho que no tiene inscrito o no puede disponer más de lo que tiene inscrito, pues existe una presunción legal relativa que el contenido de la partida registral es concordante con la realidad extrarregistral.

En el presente caso, a criterio de esta Sala no se infringe dicho principio ni constituye un obstáculo para la inscripción el hecho que del contrato de compraventa se indique que el bien fue adquirido por una sociedad conyugal cuando de la propia partida registral se puede verificar que la única titular registral es la cónyuge, por ser bien propio adquirido de modo originario en mérito a un procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa, y dicha titular registral ha manifestado su voluntad en la transferencia.

Conforme a ello, podemos concluir que quien vende es aquel que en el Registro aparece como propietario del predio (Mercedes Serda de Aguilar) y el hecho que en la escritura pública se haya hecho mención a Félix Aguilar Polo no invalidará la declaración de voluntad formulada, planteada y formalizada por la propietaria del predio en la escritura de compraventa de fecha 26.12.1998 la cual es materia de rogatoria en tanto de la partida registral fluye que ella tiene el derecho del cual dispone.

Por tanto, no es correcto indagar si el bien es realmente propio o social, pues ello significaría desconocer la presunción de exactitud y certeza de la inscripción y el título causal que la sustenta.

6. Con relación a la observación formulada por el registrador, en la cual indica se sirvan efectuar aclaración con las formalidades respectivas, en cuanto a la intervención de los vendedores; como se ha desarrollado en el considerando anterior al no ser necesaria la aclaración de escritura pública de fecha 26.12.1998, resulta irrelevante e innecesario el otorgamiento de otra escritura pública aclaratoria con la intervención de ambas partes.



RESOLUCIÓN N° 1010-2019-SUNARP-TR-A

En consecuencia corresponde **revocar los numerales 1 y 4** de la esquila de observación formulada por el Registrador.

7. Por otro lado, el Registrador observó el título señalando que la descripción del predio materia de venta no concuerda con lo señalado en el antecedente registral.

Por lo que, corresponde determinar si existen suficientes elementos de conexión que determinan que se trata del mismo predio.

8. En este sentido, el Tribunal Registral en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 9 de junio de 2005, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

“La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo.”

Precedente de observancia obligatoria que ha sido materia de precisión en el Pleno CIX realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013, aprobándose el siguiente acuerdo plenario:

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA


“La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación. Cuando los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente para determinar si requieren ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes”.

Acuerdo que posibilita que en caso exista discrepancia en cuanto a la identificación del bien objeto de transferencia, se busquen elementos suficientes que permita su identificación y si los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la




RESOLUCIÓN N° 1010-2019-SUNARP-TR-A

partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente. Es decir, que los márgenes de tolerancia se aplicaran siempre que los únicos datos que sean consignados en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas y los mismos discrepan con el antecedente registral.

- 
9. Mediante el indicado criterio de observancia obligatoria se estableció una pauta a seguir en la labor de verificar la adecuación del título con la partida registral, concordante con la obligación de las instancias registrales de propiciar y facilitar las inscripciones como dispone el segundo párrafo del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Conforme a ello, no se exigirá que la descripción del bien objeto de la transferencia contenida en el título sea idéntica a la inscrita, sino que dentro de los márgenes de la razonabilidad y en el marco de la discrecionalidad de la función registral, el Registrador pueda concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio.

- 
10. Asimismo, es importante rescatar los alcances del principio de especialidad. En el ámbito registral, la necesidad de la determinación de los bienes y derechos que son objeto del tráfico jurídico está amparada en el principio registral de especialidad, recogido por el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

En opinión de García García, este principio está relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro. La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación.

Ahora bien, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece 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 del título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.



RESOLUCIÓN N° 1010-2019-SUNARP-TR-A

La norma agrega que 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.

11. De este modo, es obligación del Registrador, al ejercer la función de calificación registral, “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 aquellos”, como lo señala el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.



La confrontación de la adecuación supone constar que, en el caso de transferencia del derecho de propiedad respecto de un predio determinado, exista certeza de que el predio objeto de la venta es el que aparece inscrito en la partida registral que se indica y que quien lo transfiere es el titular de dominio.

La identificación del predio se verifica a partir de su descripción, la misma que debe constar en el título traslativo dado que es requisito sustancial del contrato de compraventa determinar el bien cuando se trata de un bien existente, descripción que se confronta con la que consta en la partida registral.



La falta de certeza respecto a la identidad del predio transferido dará lugar a la solicitud de aclaración del instrumento presentado, la misma que deberá otorgarse con las mismas formalidades que las del título aclarado.

12. Ahora bien, en el presente caso, en la Escritura Pública de fecha 26.12.1998 se establece que:

“(…)

Yo, doña **MERCEDES SERDA DE AGUILAR**, soy propietaria de la parcela **507**, denominada “San Feliciano” Chontayoc, de **DOS HECTAREAS CON SEIS MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (2 Has. Con 6,300m²)** y un perímetro de **995 m.l.** ubicados en el sector de **Chilcapata Baja**, de la exhacienda **Huadquiña**, distrito de **Santa Teresa**, Provincia de **La Convención**, departamento del **Cusco** Región **Cuzco** (…)

La parcela materia de la presente venta, según el título de propiedad y plano respectivo tiene la extensión de **2.63 hectáreas**, cuyos linderos son: por el Norte con las parcelas 8 con 170 m.l., 24 con 180 m.l., por el Este con la parcela 508 con 100 m.l., por el Sur con





RESOLUCIÓN N° 1010-2019-SUNARP-TR-A

el Rio Sacsara con 370 m.l., por el Oeste con las parcelas 506 con 55 m.l., 8 con 120 m.l., y un **perímetro de 995 m.l.**, linderos bien conocidos y determinados.

(...)"

Y, en el antecedente registral Asiento 01 de la Partida N° 02001282 del Registro de Predios de Quillabamba se establece que:

"(...)

01.- Predio Rustico.- Parcela denominada SAN FELICIANO, integrante del Predio: Huadquiña.- Ubicación: Sector: Chillcapata.- Distrito: Santa Teresa.- Provincia: La Convención, Departamento: Cusco.- Área: **Dos hectáreas con seis mil trescientos metros cuadrados (2.63 HA)**, Perímetro: 995 M.L.- Código Catastral: 8-7558545-10515.- (...)"

Del cotejo efectuado, advertimos que en la escritura pública de fecha 26.12.1998 y en el Asiento 01 Partida N° 02001282 existen suficientes elementos de conexión que nos llevan a determinar que el predio descrito en la escritura pública y el descrito en la partida N° 02001282 es el mismo, ello por cuanto guarda relación en la denominación del predio "SAN FELICIANO", área (Dos hectáreas con seis mil trescientos metros cuadrados (2.63)), perímetro (995 M.L), la titularidad Mercedes Serda Palomino.

Por lo que, al tratarse del mismo predio no resulta necesario que se adjunte ningún instrumento aclaratorio al respecto, tal como lo sostiene el Registrador, por lo que, corresponde **revocar el numeral 2** de la esquila de observación.

13. Por otro lado, el artículo 2015 del Código Civil establece lo siguiente:
"Ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane".

La aplicación del principio de tracto sucesivo en los sistemas registrales basados en el folio real es universalmente aceptada. Así, el Reglamento General de los Registros Públicos en el artículo VI del Título Preliminar señala: "ninguna inscripción salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario".

Para Diez Picazo, el tracto sucesivo consiste en que "los actos de transmisión y adquisición de derechos inscritos formen en el Registro una cadena



RESOLUCIÓN N° 1010-2019-SUNARP-TR-A

perfecta en el orden legal, sin solución de continuidad, de forma que el Registro refleje el historial completo de la finca inmatriculada²”.

En ese sentido, el principio de tracto sucesivo tiene un carácter formal, toda vez que afecta exclusivamente al funcionamiento del Registro, ya que pertenece al proceso, forma o procedimiento de inscripción y se dirige al Registrador.

Tal carácter formal del principio de tracto sucesivo, obliga al Registrador a verificar si quien efectúa el acto de disposición o de quien deriva el derecho aparece como titular registral del derecho, correspondiendo rechazar todo acto de disposición que no provenga del titular inscrito.

Bajo ese contexto, independientemente de que el derecho de posesión que obra en la partida N° 02001282 se encuentre inscrito el 22.02.1999, es decir con fecha posterior a la escritura de compraventa del 26.12.1998 ello no es obstáculo, si se tiene en cuenta que los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha del asiento de presentación que fue el 24.12.1998 y que quien aparece como titular registral es quien transfiere el predio, es decir, Mercedes Cerda de Aguilar la misma que es la titular registral actual del predio objeto de transferencia; más aún que con la Constancia de Posesión de fecha 31.01.1998 (legajo PIN 0678 que dio mérito a la inscripción del asiento 01 de la Partida N° 02001282) se estaría ratificando que el derecho de posesión preexistía al contrato de compraventa.

Por lo que, se **revoca el numeral 3** de la observación formulada por el Registrador.

14. Finalmente, de la documentación presentada se tiene que en la Escritura Pública de fecha 26.12.1999, el comprador señala que su estado civil es de conviviente con doña Aideé Álvarez Pérez, quien no intervino en dicha escritura, sin embargo, mediante Escritura Pública N° 119 de fecha 03.04.2019, otorgada ante notario público de Quillabamba Fidel Beltrán Pacheco, doña Haydee Álvarez Pérez, soltera, quien ratifica en todos sus extremos la Escritura Pública de fecha 26.12.1998, consintiendo y prestando su conformidad a dicho acto.

² Luis Diez Picazo. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III. Madrid. Editorial Civitas.1995. pág. 399-400.



RESOLUCIÓN N° 1010-2019-SUNARP-TR-A

15. El artículo 5 de la Constitución Política de 1993, al tratar sobre los Derechos Sociales y Económicos, ha regulado a la unión de hecho, indicando que: *“la unión estable de un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, que forman un hogar de hecho, da lugar a una comunidad de bienes sujeta al régimen de la sociedad de gananciales en cuanto sea aplicable”*.



Al respecto en la Sentencia del Tribunal Constitucional expediente N° 06572-2006-PA/TC de fecha 06.11.2007, el Tribunal Constitucional peruano ha señalado en su fundamento 16: *“De igual forma se observa, que se trata de una unión monogámica heterosexual, con vocación de habitualidad y permanencia, que conforma un hogar de hecho. Efecto de esta situación jurídica es que, como ya se expuso, se reconozca una comunidad de bienes concubinarios. Se excluye por lo tanto, que alguno de los convivientes esté casado o tenga otra unión de hecho”*.

Asimismo, cabe mencionar que el Tribunal Constitucional a través de la sentencia emitida en el Expediente N° 06572-2006-AA ha señalado que *“(…) el reconocimiento de la comunidad de bienes implica que el patrimonio adquirido durante la unión de hecho pertenece a los dos convivientes. Con ello, se asegura que a la terminación de la relación, los bienes de tal comunidad puedan repartirse equitativamente con lo que se erradicarían los abusos e impedirían el enriquecimiento ilícito.”*



Max Arias Schreiber³ señala que de la normativa antes glosada *“se deduce, en primer lugar, que el régimen patrimonial de las uniones de hecho es único y forzoso; en segundo término, que ese régimen es uno de comunidad de bienes; y, por último, que a esa comunidad de bienes se le aplican las reglas del régimen de sociedad de gananciales en lo que fuere pertinente.”*

16. Originalmente, el reconocimiento de esta situación debía tramitarse necesariamente ante el Poder Judicial, sin embargo con la dación de la Ley N° 29560⁴ se amplió la competencia notarial en asuntos no contenciosos, modificándose el artículo 1 de la Ley N° 26662, incorporándose el numeral 8: *“(…) Los interesados podrán recurrir indistintamente ante el Poder Judicial o ante el Notario para tramitar según corresponda los siguientes asuntos: 8. Reconocimiento de la unión de hecho (…)”*.



³ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Tomo VII. Derecho de Familia. Gaceta Jurídica. Lima, agosto 1997, pág. 462.

⁴ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 16 de julio de 2010.



RESOLUCIÓN N° 1010-2019-SUNARP-TR-A

El artículo 46 de la precitada ley prescribe que la solicitud que se presenta ante el notario deberá incluir: el reconocimiento expreso de que conviven no menos de dos años de manera continua, declaración expresa de los solicitantes que se encuentran libres de impedimento matrimonial y que ninguno tiene vida en común con otro varón o mujer, según sea el caso, declaración de dos testigos indicando que los solicitantes conviven dos años continuos o más y otros documentos que acrediten que la unión de hecho tiene por lo menos dos años continuos, entre otros.



17. Sin embargo, a fin de inscribir la transferencia de un predio a favor de los integrantes de una unión de hecho, se requiere que la misma haya sido reconocida previamente por la autoridad competente e inscrita en el registro personal.

Es por ello que esta instancia, en el V Pleno aprobó como precedente de Observancia Obligatoria el siguiente criterio:

INSCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN CON LA CALIDAD DE SOCIAL A NOMBRE DE UNA UNIÓN DE HECHO

“A efectos de inscribir la adquisición de un bien por una unión de hecho con la calidad de social, debe acreditarse ante el Registro el reconocimiento judicial mediante el cual se declare que la misma origina una sociedad de bienes”.



Entonces, en el presente caso, se advierte que en el registro personal no se encuentra inscrita la unión de hecho existente entre Wenceslao Altamirano Hurtado y Haydee Álvarez Pérez, por lo que, a fin de inscribir la adquisición a favor de dicha unión de hecho, deberá de inscribirse previamente su reconocimiento. Se **declara** que el título adolece de este defecto.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 251-2019-SUNARP/PT de fecha 15.10.2019, expedida por la Presidenta del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal (s) Esbén Luna Escalante autorizado por Resolución N° 331-2018-SUNARP/PT de fecha 31.12.2018 y de la vocal (s) Fanny Tintaya Feria autorizada por Resolución N° 230-2019-SUNARP/PT de fecha 24.09.2019.






RESOLUCIÓN N° 1010-2019-SUNARP-TR-A

VII. RESOLUCIÓN


REVOCAR la observación formulada por los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución y **DECLARAR** que el título adolece del defecto subsanable indicado en el considerando décimo séptimo del análisis de esta resolución.

Regístrese y Comuníquese




ESBEN LUNA ESCALANTE
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


FANNY TINTAYA FERIA
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral