



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 1708-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 6 de mayo del 2022

APELANTE : **DIEGO ALEXANDER HUAMÁN MELÉNDEZ**
TÍTULO : **3560627-2021 del 17.12.2021**
RECURSO : **214-2022/ H.T.D. N° 000278 del 15.3.2022**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE CAÑETE**
ACTO : **INMATRICULACIÓN**
SUMILLA :

Actos de posesión

Los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva, no son inscribibles.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la inmatriculación del predio rural ubicado en el sector Santa Florencia, del distrito de San Luis, provincia de Cañete, departamento de Lima, en el Registro de Predios de Cañete, a favor de Marcos Antonio Arias Caballero. Para tal efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Resolución judicial n.º 1 del 3.3.2011 expedida por el juez del Juzgado de Paz de San Luis Renee Javiera Ramos Lara.
- Acta de diligencia de inspección judicial de constatación de medidas de posesión y conducción de predio rural del 4.3.2011 suscrita por el referido juez.
- Memoria descriptiva y plano elaborado por el Ing. geógrafo Manuel Godofredo Arias Espichan.
- Certificado de búsqueda catastral.

Con el recurso de apelación se acompañan los siguientes documentos:

- Constancia de notificación del 12.4.1979 expedida por la Subdirección de Catastro Rural e Ingeniería del Ministerio de Agricultura y Alimentación.



RESOLUCIÓN N.º 1708-2022-SUNARP-TR

- Nuevo plano y memoria descriptiva elaborado por el Ing. Freddy Noé Huamán Armas.

Forma parte del título alzado el informe técnico n.º 1148-2022-ZRN° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 19.1.2022 expedido por la técnica de Catastro de la Oficina Registral de Cañete geógrafa María Isabel Condori Guinea.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El registrador público de la Oficina Registral de Cañete Manuel Alejandro Guevara Chilín ha dispuesto la tacha sustantiva del título mediante esquila del 9.2.2022, cuyos términos se transcriben cabalmente a continuación:

TACHA SUSTANTIVA

De conformidad con lo establecido en el artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la tacha sustantiva del presente título, por las siguientes consideraciones:

Mediante el presente título, se solicita la inscripción del derecho posesión de un predio rural de 38,954.20 m2., ubicado en el sector la laguna (Fundo Santa Florencia), del distrito de San Luis.

Al respecto debe tener en cuenta que, el artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

El artículo 2019 del Código Civil prescribe que son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde este ubicado cada inmueble:

- 1.-Los actos o contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.-Los contratos de opción.
- 3.-Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.-El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.-Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.-Los contratos de arrendamiento.
- 7.-Los embargo y demandas verosíblemente acreditados.
- 8.-Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.-Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

De acuerdo a lo señalado, debemos entender que para establecer los actos objeto de inscripción, el Registro de Predios adopta el sistema de numerus clausus, en virtud del cual el legislador prescribe de antemano la lista de actos inscribibles seleccionados sobre la base de la naturaleza y función que cumple jurídicamente el Registro de



RESOLUCIÓN N.º 1708-2022-SUNARP-TR

Predios. Actos de naturaleza real y por excepción actos de naturaleza personal. Por lo que, los actos que queden fuera de la lista no son inscribibles.

Asimismo, el artículo 2021 del Código Civil expresamente señala que los actos o títulos referentes a la sola posesión NO son inscribibles.

Por lo expuesto anteriormente, se concluye que el acto materia de rogatoria no es un acto inscribible, toda vez que no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 2019 citado, y es más el artículo 2021 establece en forma categórica que no constituye acto inscribible.

En este sentido, de conformidad con el literal b) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la tacha sustantiva del presente título, por contener acto no inscribible.

Se devuelve toda la documentación presentada.

** Sin perjuicio de la tacha formulada se señala lo siguiente:*

I.- De conformidad al art. 2018 del Código Civil se establece que "Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios." Asimismo el art. 2010 del Código Civil, se establece que "La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria". Por lo cual se le precisa que el acta de diligencia de inspección judicial de Posesión otorgada por un Juez de Paz presentada, es un documento que no da mérito a inscripción.

II. De conformidad al art. 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para la inmatriculación de predios se debe de presentar la siguiente documentación técnica según corresponda:

**Para la inmatriculación de predios rurales ubicados en zonas catastradas se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 86 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente.*

**Tratándose de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente, el plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva respectiva, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el índice de Verificadores.*

Los planos a que se refiere el presente artículo deben estar georreferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

De lo señalado se observa que la documentación técnica adjuntada no cumple la formalidad señalada por la norma expuesta, ya que el



RESOLUCIÓN N.º 1708-2022-SUNARP-TR

plano presentado no se encuentra suscrito por verificador catastral de la Sunarp, asimismo no se ha presentado ninguno de los certificados señalados. También se observa que el área, linderos y medidas perimétricas que se indica en el plano presentado, no concuerda con lo que consta en el acta de inspección judicial presentado. Art. 32 del T.U.O. del R.G.R.P.

III.- Recibido el Informe Técnico N° 1148-2022-Z.R.N° IX-SEDE-LIMA/UREGICAT, suscrito por la Geóg. María Isabel Condori Guinea, se señaló la siguiente observación:

1. Efectuadas las comparaciones gráficas, entre los elementos técnicos presentados y comparándolo con nuestra Base Gráfica referencial y parcial del Mosaico de predios inscritos disponible a la fecha y en proceso continuo de actualización y/o modificación, se informa que el ámbito en consulta se visualiza gráficamente de la siguiente forma:

* Parcialmente (ligeramente) sobre el ámbito inscrito de la PE. N° 21291628 T.A. N° 491970-2021.

* Y el resto (ámbito mayor) sobre ámbito sin antecedentes registrales. De conformidad con el art. 11 del RIRP, el Informe Técnico, resulta vinculante para el Registrador. Por tal razón al encontrarse el área materia de estudio, abarcando parte del predio inscrito en la Partida N° 21291628, de propiedad del Estado, no resulta procedente la inscripción solicitada.

BASE LEGAL: Artículo 2011 del Código Civil, Numeral V y arts. 7, 8, 32 y 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Derechos pagados: S/ 85.00 soles, derechos cobrados: S/ 85.00 soles.

Derechos por devolver: S/ 0.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00016711-144.- Cañete, 09 de febrero de 2022

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Huamán interpuso recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Al recabar nuevos elementos de convicción, se anexa al presente recurso información documental vinculante de antecedentes catastrales del predio materia de inmatriculación, a través de la cual se constata el registro e incorporación del inmueble a la base gráfica catastral.
- Se solicita que se declare fundado este recurso para dar continuidad al registro de este título.



RESOLUCIÓN N.º 1708-2022-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Según el informe técnico n.º 1148-2022 del 19.1.2022 expedido por la Oficina de Catastro, el predio bajo estudio se superpone parcialmente a la partida n.º 21291628 y a un ámbito sin antecedentes registrales.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Aldo Raúl Samillán Rivera**.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Si un título referido a la sola posesión constituye acto inscribible?

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende la inmatriculación del predio rural ubicado en el sector Santa Florencia, del distrito de San Luis, provincia de Cañete, departamento de Lima, en el Registro de Predios de Cañete, a favor de Marcos Antonio Arias Caballero.

Se fundamenta ese pedido, entre otros documentos, en el acta de diligencia de inspección judicial de constatación de medidas de posesión y conducción del 4.3.2011, con la que el juez del Juzgado de Paz de San Luis Renee Javiera Ramos Lara describe las características físicas (área, medidas perimétricas y colindancias) del predio rural que es objeto de posesión por parte de Marcos Antonio Arias Caballero

La primera instancia ha dispuesto la tacha sustantiva del título al advertir que la rogatoria contiene en sí un derecho de posesión que no constituye acto inscribible.

2. Sobre los actos inscribibles, la doctrina se muestra partidaria del denominado principio de tipicidad del contenido del Registro, vale decir, sólo los actos o hechos cuya registración esté así dispuesta en una norma habilitante podrán acceder al Registro.

En ese sentido, el profesor español Pau Pedrón -citado por Gonzáles Barrón¹-, señala dos argumentos fundamentales para acoger el principio de tipicidad: a) Si se inscribiesen actos no previstos en la ley, los terceros no tendrían conocimiento de su registración y, por lo tanto, no acudirían al Registro; b) Se recargaría la hoja registral hasta que esta se convierta en inabarcable. Efectivamente, no debe perderse de vista que son los terceros los más interesados en saber de antemano y con precisión lo que puede acceder al Registro, de allí que la tipicidad no podría dejarse al libre arbitrio de los particulares o del registrador; caso contrario, no podría dársele al

¹ Gonzáles Barrón. Gunther. *Tratado de derecho mercantil*. Lima: Jurista Editores. 2002. Pág. 112.



RESOLUCIÓN N.º 1708-2022-SUNARP-TR

Registro la eficacia de oponibilidad, pues los terceros, ignorantes de lo que podría acceder, no acudirían al Registro.

3. Para determinar qué actos o derechos son susceptibles de acceder al Registro de Predios es menester remitirnos al artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N.º 097-2013-SUNARP-SN, el cual dispone que: «El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales».

Por su parte, el artículo 2019 del Código Civil² establece como regla general el carácter inscribible de los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten derechos reales sobre inmuebles [inciso a)]; ello en razón de que por su naturaleza los derechos reales son oponibles erga omnes lo cual se efectiviza con la publicidad que otorga el Registro.

Como excepción a la norma precedente, se admite la inscripción de algunos actos de naturaleza obligacional tales como el contrato de opción, los pactos de reserva de propiedad, los contratos de arrendamiento, entre otros.

4. No se comprende en el artículo 2019 al derecho de posesión. Por el contrario, el artículo 2021 del Código Civil establece que: «Los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva, no son inscribibles».

Las razones que dieron origen a la redacción final del artículo antes transcrito están plasmadas en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil publicada en la separata del diario oficial «El Peruano» el 19.11.1990:

Este artículo constituye otra novedad en el nuevo Código. Se origina de la distinción admitida en doctrina y también en nuestro Código, entre el “derecho a la posesión” y el “derecho de posesión”. Es incuestionable que el derecho a la posesión como parte integrante del

² Artículo 2019.- Actos y derechos inscribibles

Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosímelmente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.



RESOLUCIÓN N.º 1708-2022-SUNARP-TR

derecho de propiedad, reconocido en el artículo 923º del Código es un derecho que debe tener pleno acceso al registro, incluso y quizá, sobre todo, cuando el propietario lo cede a otra persona (arrendamiento).

Pero el derecho de posesión, derivado del simple hecho de poseer, por parte de quien no es propietario, si bien encuentra amparo en la ley, por medio de los interdictos y la consideración como derecho real, por el artículo 986º no debe tener acceso al Registro de la Propiedad Inmueble. Son varias las razones para ello. Si tomamos en cuenta el derecho comparado, vemos cómo en España, por ejemplo, se pasó de permitir la inscripción de la posesión a prohibirla de modo expreso; y este impedimento lo encontramos también en las normas registrales de Francia, Italia, Argentina, Venezuela, Colombia, Ecuador, Brasil, entre otros.

Pero hay otro tipo de razones que explican el contenido de este artículo. Se puede plantear la siguiente cuestión. ¿La inscripción mejora o protege el derecho real de posesión? Para responder esta interrogante, desde el punto de vista registral, es necesario acudir a lo que puede llamarse la razón de ser del Registro de la Propiedad Inmueble.

Lo que el registro pretende es otorgar publicidad a derechos que de otro modo no la tendrían. Lo que aspira es a establecer, como conocidos por todos, la constitución, transmisión o extinción de determinados derechos reales, que sin la inscripción no podrían ser considerados como conocidos por todos. Muchas veces un propietario, por haber cedido la posesión de un inmueble, por cualquier título, no puede ejercer sobre él actos que públicamente puedan ser reconocidos como actos de propietario. El registro permite, a pesar de circunstancias como esa, probar su condición de propietario. Evidentemente se puede afirmar que el registro no es el único medio de prueba, pues el propietario puede probar su condición de tal, por cualquiera de los medios que el derecho permita. Debe tenerse presente, sin embargo, que el registro será el único medio de prueba que admita al tercero que quiera adquirir cualquier derecho real sobre el inmueble con seguridad y sobre todo pretendiendo convertirse en tercero registral, ampararse en el principio de fe pública registral y con ello hacer su título absolutamente inatacable. Sucede que esta utilidad y razón de ser del registro referida al derecho de propiedad y a otros derechos reales, no funciona tratándose del derecho de posesión. Ello ocurre porque el derecho de posesión no requiere del registro para arrojar publicidad. La publicidad del derecho de posesión se encuentra en el ejercicio mismo de los hechos propios de la posesión.



RESOLUCIÓN N.º 1708-2022-SUNARP-TR

Consecuencia de ello es que a ningún poseedor se le va a ocurrir defender su derecho de posesión si se encuentra inscrito, ni tampoco le está privado defenderlo porque no se encuentre inscrito, ni pensar que ante la falta de inscripción su defensa va a ser infructuosa. Por otro lado, un juez no debe amparar una acción posesoria por sólo el hecho de estar inscrita y no debería desestimarla por falta de inscripción. Ante todo esto, pareciera que no existe razón alguna para la inscripción de la posesión, por cuanto no va a significar ninguna mejora a este derecho, ni le va a otorgar una publicidad que de por sí tiene. Por otro lado, la inscripción de una posesión sólo nos puede indicar que, en el momento en que se practicó, el favorecido con la inscripción se encontraba poseyendo. Sucede, sin embargo, que eso lo puede probar el poseedor por cualquiera de los medios que el derecho permite; y estos mismos medios le van a permitir probar, casi con toda seguridad, que su posesión es más antigua que la inscripción de la posesión misma. Por último y para reforzar esto, imaginemos un enfrentamiento entre dos personas que desean hacer valer judicialmente su derecho de posesión. Uno tiene inscrito su derecho de posesión y el otro no. No debemos dudar que quien va a ganar ese pleito, es el litigante que se encuentra ejerciendo el derecho de posesión, que se encuentra físicamente realizando hechos de poseedor, sin importar la circunstancia de que su derecho se encuentra inscrito o no. Por estas razones el legislador ha considerado inútil la inscripción de la posesión y en consecuencia ha establecido el texto del artículo 2021.

5. Bajo esos parámetros, se puede concluir que, para nuestro caso, **si no es inscribible por sí el derecho de posesión, mucho menos lo es la descripción del predio rural que es objeto de conducción** por parte de la persona [Marcos Antonio Arias Caballero] que promovió la realización de la diligencia de inspección judicial, según el acta del 4.3.2011, para identificar las características físicas del inmueble, por lo que estamos ante un acto no inscribible.

En cuanto a la posesión que fundamenta la adquisición de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio (artículo 950 del Código Civil³), conviene esclarecer que no es que la posesión, por el transcurso del plazo, acceda al Registro, pues lo que se inscribiría en el fondo es la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio⁴, para lo cual resulta necesario la verificación de sus requisitos por parte del Poder Judicial o de ser el caso, de un notario dentro de un procedimiento no contencioso. En

³ Artículo 950.- Prescripción adquisitiva

La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

⁴ Huerta Ayala, Oscar. Artículo 2021. Actos o títulos posesorios no inscribibles. En *Código Civil Comentado*, 4º ed., T. X, Muro Rojo, Manuel (coord.). Lima: Gaceta Jurídica. 2020. Pág. 418.



RESOLUCIÓN N.º 1708-2022-SUNARP-TR

ese sentido, la acreditación de los presupuestos requeridos para tal efecto, no le concierne al Registro.

6. Por tales razones, como la rogatoria contiene un acto no inscribible, la consecuencia jurídica para este caso es la tacha especial prevista en el artículo 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos, que contempla como causales a las siguientes:

a) Contenga acto no inscribible;

b) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente;

c) Se presente el supuesto de tacha previsto en el último párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;

d) El título se presente en soporte físico, cuando exista norma expresa que contemple su presentación obligatoria en soporte digital, a través del SID – Sunarp;

[...].

[El resaltado es nuestro].

Así, **aunque corresponde confirmar la decisión del registrador** porque la rogatoria está excluida del catálogo de actos inscribibles, entonces, **también procede disponer la tacha especial del título alzado.**

7. Por último, esta Sala estima señalar que resulta inoficioso emitir cualquier pronunciamiento respecto de los demás defectos del título alzado, así como, tampoco es pertinente valorar la documentación aportada en el recurso de apelación, pues en nada enervará la decisión adoptada respecto al carácter no inscribible de la rogatoria; en consecuencia, no cabe desarrollar mayor análisis en relación al presente caso.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la denegatoria emitida por la primera instancia y **DISPONER LA TACHA ESPECIAL** del título alzado, de acuerdo a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese:

Fdo.

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Vocal (s) del Tribunal Registral