



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N° 325-2011-SUNARP-TR-T

Trujillo, trece de mayo del dos mil once.

**APELANTE** : QUITO TUYA JUAN GUMERCINDO  
**TÍTULO N°** : 975-2011  
**RECURSO** : 146-2011  
**PROCEDENCIA** : ZONA REGISTRAL N° VII – SEDE HUARAZ  
**REGISTRO** : DE PREDIOS DE HUARAZ  
**ACTO ROGADO** : COMPRAVENTA  
**SUMILLA(S)** :

#### ***Disposición de un bien común***

*Para disponer del bien común se requiere el consentimiento unánime de todos los copropietarios.*

#### **I. ACTO ROGADO Y DOCUMENTACION PRESENTADA:**

Mediante el título venido en grado, el señor Quito solicitó la inscripción de la compraventa otorgada por Santiago Saez Alcántara a su favor, formalizada en la escritura pública de fecha 11.01.2000 otorgada ante el notario de Huaraz, Carlos Ysla Guanilo. Mediante el referido contrato el señor Saez transfiere al señor Quito la totalidad del inmueble signado como Lote 17 de la manzana 167 de la urbanización Villón Alto de la ciudad de Huaraz, inscrito en la partida P37003875 del Registro de Predios de esta ciudad.

#### **DECISIÓN IMPUGNADA:**

El título fue calificado por la Registradora Pública Nancy Villanueva Tafur, quien mediante eschuela de fecha 18.01.2011 formuló la siguiente observación:

*I. Antecedentes: Revisado el presente título materia de rogatoria se advierte que se solicita la inscripción de la transferencia de propiedad – compraventa - del predio inscrito en el tomo 118 folio 483, ahora partida P37003875 del Registro de Predios de esta Oficina Registral.*

*II. Defectos advertidos: De la revisión de los antecedentes registrales se advierte que el predio materia de transferencia corresponde a los señores Sáenz Alcántara Santiago y Bailón Serna Eulogia, sin*





## RESOLUCIÓN N° 325-2011-SUNARP-TR-T

*embargo, en el parte notarial de fecha 10.01.2000 interviene como vendedor de la totalidad del predio únicamente el señor Sáenz.*

*III. Sugerencias: A fin de proceder con su rogatoria sírvase aclarar y/o rectificar mediante nuevo parte notarial la intervención de la copropietaria del predio, la señor Eulogia Bailón, o acreditar a través de escritura pública preexistente la transferencia de sus acciones y derechos a favor del ahora vendedor, de modo tal que sea el único propietario registral.*

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:**

Con fecha 16.02.2011 el señor Quito, mediante recurso autorizado por el abogado Cristian Cadillo Dextre interpuso recurso de apelación contra la decisión del Registrador, en el que señaló que el título de venta, dada su antigüedad (11.01.2000) debe ser considerado justo título, conforme con los artículos 914 y 1362 del Código Civil, puesto que reúne todos los requisitos de un título traslativo de dominio, salvo en el extremo que quien transfiere el bien no es el propietario. Agregó que el comprador viene conduciendo el bien por más de 11 años que, agregados al justo título, permiten adquirir la titularidad por prescripción.

### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:**

El predio ese encuentra inscrito en la partida N° P37003874 del Registro de Predios de Huaraz.

### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:**

Interviene como ponente el vocal encargado Froilán Trebejo Peña, autorizado según Resolución N° 089-2011-SUNARP-TR-P.

De la revisión de la partida registral N° P37003874 del Registro de Predios de Huaraz se advierte que los titulares registrales del inmueble signado como manzana 167 lote 17 de la Urbanización Villón Alto Zona II y IV del distrito y provincia de Huaraz, departamento de Ancash son los señores Santiago Sáenz Alcántara y Eulogia Bailón Serna.

En tal razón, al haber intervenido en la venta sólo el señor Sáenz, disponiendo la totalidad del predio, a criterio de esta Sala la cuestión a



## RESOLUCIÓN N° 325-2011-SUNARP-TR-T

dilucidar es si legalmente es admisible que un copropietario disponga la totalidad del bien común.

### VI. ANÁLISIS:

1. El artículo 2013 del Código Civil, concordante con el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) señala que los asientos de inscripción se presumen ciertos, válidos, exactos, producen sus efectos, salvo que se rectifiquen o se declare judicialmente su invalidez.
2. Revisada la partida P37003874 del Registro de Predios de Huaraz se advierte que los titulares registrales del inmueble signado como manzana 167 lote 17 de la Urbanización Villón Alto son los señores Santiago Saez Alcántara y Eulogia Bailón Serna. En atención a los preceptos antes mencionados, esta situación se presume cierta y exacta.
3. Se configura un supuesto de copropiedad, previsto en el artículo 969 del Código Civil. Conforme con este dispositivo hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. Asimismo, de acuerdo con el artículo 971 de este mismo cuerpo normativo, las decisiones sobre el bien común se adoptarán por unanimidad para disponer o gravar el bien.
4. Con el título materia de grado, el señor Saez transfiere la totalidad del inmueble a favor del señor Quito. Confrontado el título con la partida registral de conformidad con el artículo 32.a) del RGRP se advierte que no existe adecuación entre uno y otro, pues mientras en el primero el señor Saez transfiere la totalidad del inmueble como si se tratara del único propietario, en la partida aparece que dicho derecho lo comparte con la señora Bailón. Al no haber participado esta última en el acto dispositivo, el presente título debe ser observado.
5. El apelante sostiene que por la antigüedad y su naturaleza, el presente título debe ser considerado como justo título, el mismo que aunado a la posesión *pro usucapionen* que viene ejerciendo el comprador, determina la prescripción del bien. Sobre este asunto debemos precisar que el Registro no es la instancia pertinente para evaluar esta circunstancia que ha sido reservada a otros órganos del Estado (Poder Judicial) o profesionales del Derecho (notarios).

Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se acordó:

### VII. RESOLUCIÓN:

**CONFIRMAR** la observación formulada al título venido en grado por las razones expuestas en la presente resolución.



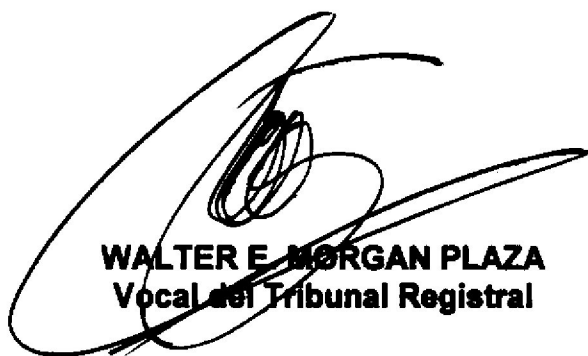


## RESOLUCIÓN N° 325-2011-SUNARP-TR-T

**Regístrese y comuníquese.**



**HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO**  
Presidente de la Cuarta Sala  
del Tribunal Registral



**WALTER E. MORGAN PLAZA**  
Vocal del Tribunal Registral



**FROILAN TREBEJO PEÑA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral