



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 3945 -2023-SUNARP-TR

Lima, 15 de setiembre del 2023.

APELANTE : **ABEL REMY ALBARRACIN ZEGARRA.**
TÍTULO : N.º 1098128 del 18/04/2023.
RECURSO : H.T.D. N.º 26772 del 17/07/2023.
REGISTRO : Predios de Camaná.
ACTOS : Compraventa e independización.
SUMILLA :

TRANSFERENCIA DE INMUEBLE MUNICIPAL

La transferencia de bienes inmuebles municipales en el régimen de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades requiere la aprobación del concejo municipal a través del acuerdo respectivo. En ese sentido, para la inscripción de la transferencia de un bien de propiedad de una municipalidad se requiere de la presentación del acuerdo de concejo municipal.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la compraventa e independización del lote 12 manzana "G", Zona Única, Balneario "La Punta Vieja", distrito de Samuel Pastor, provincia de Camaná y departamento de Arequipa, con área de 205.91 m² que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N.º 12000308 del Registro de Predios de Camaná, que otorgó la Municipalidad Provincial de Camaná a favor de Abel Remy Albarracín Zegarra.

Para tal efecto, se adjuntó copia certificada del Formulario Registral de Transferencia, expedida por el notario de Camaná Carlos Zenón Soto Coaguila, con fecha 28/03/2023.

Con el reingreso del 05/05/2023, se presenta copia certificada del acuerdo de concejo municipal N° 012-007-MPC-C del 01/02/2007 expedido por el secretario general de la Municipalidad Provincial de Camaná, con fecha 01/06/2023.

Con el reingreso del 02/06/2023, se presenta los siguientes documentos:

- Copia certificada del acuerdo de concejo N° 012-007-MPC-C del 01/02/2007 expedido por el secretario general de la Municipalidad Provincial de Camaná, con fecha 01/06/2023.
- Constancia N° 043-2023-MPC-SG del 17/07/2023 expedido por el secretario general de la Municipalidad Provincial de Camaná, con fecha 17/07/2023.



RESOLUCIÓN N.º 3945-2023-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Camaná, Emilio Eduardo Galdós Villena formuló la siguiente observación [**se reenumera para un mejor análisis del caso propuesto**]:

[...]

I.- ACTO SOLICITADO. - Se solicita la inscripción de adjudicación e independización del lote 05, Mz O, Zona D¹ que forma parte del predio inscrito en la ficha 51966 del Registro de Predios de Camaná.

II.- IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS Y OMISIONES.

Vista la documentación adjunta al reingreso se observa el presente título en el sentido que:

[1] 2.1 Conforme a la Resolución Nro. 568-2020-SUNARP-TR-A de fecha 11/12/2020 (...) TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES AL AMPARO DE LA LEY N° 27972 “La Transferencia de bienes inmuebles municipales en el régimen de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades requiere la aprobación del concejo municipal a través del acuerdo respectivo. En ese sentido, para la inscripción de la transferencia de un bien de propiedad de una municipalidad se requiere de la presentación del acuerdo de concejo municipal” deberá adjuntar copia certificada expedida por funcionario competente, quien conserva en su poder la matriz del acuerdo de consejo respectivo.

[2] 2.2.- Además de acompañar constancia que acredite que dicho acto -ítem 2.1 ha quedado firme conforme al Art. 10 del Registro de Inscripciones del Registro de Predios.

[3] 2.3.- Así también visto el formulario registral de transferencia adjuntado, omite consignar el acto que origina la transferencia, por lo que deberá aclarar conforme al D.S N° 023-2003-JUS.

Se reserva la notificación a efectuarse a la Municipalidad Provincial de Camaná a fin de verificar la autenticidad de la documentación que se indica en el ítem 2.1 y 2.2.

[...]

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando, entre otros, lo siguiente:

- Mediante acuerdo de concejo N° 012-2007-MPC-C del 01/02/2007 – la cual ha quedado consentida-, acuerdo resultante de la sesión ordinaria de concejo del 23/01/2007, la Municipalidad Provincial de Camaná, acordó que: «*Los títulos de propiedad que solicitan los interesados, serán otorgados por el Despacho de Alcaldía, sin necesidad de que cuenten con acuerdo del Concejo Municipal, excepto, aquellos solicitados para venta de grandes extensiones, por el mérito de lo expresado en la parte considerativa del presente acuerdo*». Y, teniendo en consideración, que el lote materia de

¹ **Debe decir:** «Se solicita la inscripción de la compraventa e independización del lote 12 manzana “G”, Zona Única, Balneario “La Punta Vieja”, distrito de Samuel Pastor, provincia de Camaná y departamento de Arequipa». Y no como se consigna en la escuela de observación.



RESOLUCIÓN N.º 3945-2023-SUNARP-TR

transferencia, tiene un área de 205.91 m², no se requiere de otro acuerdo por la extensión pequeña.

- El no haberse consignado el acto que genera la transferencia, es un hecho ajeno al recurrente, y no puede perjudicarse por omisión o hechos de la autoridad administrativa, no obstante, fluye del propio documento que se trata de una compraventa, ya que en el ítem IV del documento aparece que se ha pagado una suma de dinero al contado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N.º 51965 que continua en la partida electrónica N.º 12000308 del Registro de Predios de Camaná

En la mencionada partida consta inscrito el predio matriz Balneario La Punta Vieja, distrito de Samuel Pastor, provincia de Camaná y departamento de Arequipa, cuyo titular registral en la Municipalidad Provincial de Camaná.

En el asiento 2 obra registrado la lotización del Balneario La Punta Vieja, en virtud a la Resolución Municipal 139-A-MPC-91 y Resolución Municipal N° 187-A-MPC expedidas por el Concejo Provincial de Camaná.

En el asiento 3 obra registrado la reestructuración por remodelación del predio, dentro del cual se encuentra el lote 12 manzana "G", en virtud a la Resolución Municipal N° 210-A-MPC-94 del 22/12/1994 expedida por la Municipalidad Provincial de Camaná.

En los asientos posteriores constan inscritas múltiples independizaciones.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) Gilmer Marrufo Aguilar.

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

- Si es necesario presentar al Registro el acuerdo de consejo respectivo, para inscribir una transferencia de propiedad otorgada por una Municipalidad Provincial.
- ¿Cuál es la naturaleza del acto materia de calificación contenido en el presente título?

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.



RESOLUCIÓN N.º 3945-2023-SUNARP-TR

En el mismo sentido, el segundo párrafo del numeral V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos [en adelante RGRP] 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 en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación 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, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente de los antecedentes que obran en el Registro.

Por su parte, el artículo 32² del referido Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos:

- 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 [...]
 - 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.
 - d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman al título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; [...]
2. Cabe precisar en principio que el Registrador lleva a cabo su función con independencia e imparcialidad. El ejercicio de la labor de calificación se lleva a cabo teniendo como único parámetro el ordenamiento legal vigente. La imparcialidad debe entenderse como la falta de sujeción o vinculación con las partes y la independencia como la falta de sujeción a mandato de superior jerárquico o cualquier tercero que afecte a la libre decisión en el ámbito de la calificación, sin perjuicio de las revocaciones derivadas de procedimientos de recurso. El ordenamiento jurídico debe garantizar la imparcialidad del Registrador y el Tribunal Registral impidiendo las situaciones de conflicto de intereses³.
3. En tal contexto, la Ley 26366 -Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, establece como garantía del sistema registral, la autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones⁴, en atención a ello, cada título es calificado con sujeción al marco establecido por las normas vigentes.

En ese orden la predictibilidad en las decisiones de las instancias registrales también constituye un principio a tener en cuenta; sin embargo,

² Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada el 26 de marzo 2021.

³ Declaración de Lima (Perú) sobre fortalecimiento y modernización de los Sistemas Registrales, realizada en la Ciudad de Lima, 24 de mayo de 2007.

⁴ Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales; (...)."



RESOLUCIÓN N.º 3945-2023-SUNARP-TR

presenta algunas excepciones que se tipifican en el artículo 33 del RGRP, el cual contempla situaciones que justifican la denegatoria de inscripción, cuando se produce alguno de los siguientes supuestos:

- c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.
- c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.
- c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio”.

4. Ahora, con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa e independización del lote 12 manzana “G”, Zona Única, Balneario “La Punta Vieja”, distrito de Samuel Pastor, provincia de Camaná y departamento de Arequipa, con área de 205.91 m² que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N.º 12000308 del Registro de Predios de Camaná, que otorgó la Municipalidad Provincial de Camaná a favor de Abel Remy Albarracín Zegarra.

Con dicho propósito se ha presentado copia certificada del Formulario Registral de Transferencia, expedida por el notario de Camaná Carlos Zenón Soto Coaguila, con fecha 28/03/2023.

En el numeral 1 de la observación, el registrador requiere que se adjunte la autorización expresa del concejo municipal que autoriza la compraventa, debidamente certificada; y en el numeral 2 de la observación requiere la constancia que dicho documento haya quedado debidamente consentida.

5. Al respecto, conforme a la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley 27972, la estructura orgánica de las municipalidades está compuesta por el Concejo Municipal y la Alcaldía. El primero ejerce funciones normativas y fiscalizadoras, mientras que el segundo es el órgano ejecutivo del gobierno local, representante de la municipalidad y su máxima autoridad administrativa.

El artículo 9 inciso 25 de la Ley Orgánica de Municipalidades señala entre las atribuciones del Concejo Municipal la de: «aprobar la donación o la cesión en uso de bienes muebles e inmuebles de la municipalidad a favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro y la venta de sus bienes en subasta pública».

Por su parte el artículo 59 establece lo siguiente:

"ARTICULO 59.- DISPOSICIÓN DE BIENES MUNICIPALES

Los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, **por acuerdo del concejo municipal**. Cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley.



RESOLUCIÓN N.º 3945-2023-SUNARP-TR

Estos acuerdos deben ser puestos en conocimiento de la Contraloría General de la República en un plazo no mayor de 7 (siete) días, bajo responsabilidad". (resaltado nuestro)

En ese sentido, conforme a lo establecido en la acotada norma, la transferencia de los bienes municipales debe ser aprobada por acuerdo del concejo municipal.

Así, el concejo municipal es el órgano colegiado del gobierno local que se reúne para tratar, debatir y votar sobre asuntos relativos a sus funciones (normativa y fiscalizadora), además de temas de su organización interna.

En su seno se adoptan una serie de acuerdos que son plasmados en el acta respectiva, sin embargo, para que estas decisiones sean conocidas por sus destinatarios y por el ciudadano en general requieren ser formalizados a través del instrumento correspondiente. Es decir, la aprobación o desaprobación de un asunto sometido a deliberación del órgano colegiado al que materialmente se le denomina "acuerdo" necesita formalizarse a través de un medio idóneo. Así, el artículo 39 de la Ley establece que los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas, acuerdos y resoluciones de concejo, las que obviamente tendrán su sustento en acuerdos adoptados en sesiones del concejo municipal.

En ese sentido, en el presente caso resulta necesario la presentación del instrumento que contenga el acuerdo del concejo municipal que apruebe la adjudicación cuya inscripción se pretende.

6. Si bien se presentó copia certificada del acuerdo de concejo N.º 012/2007-MPC de fecha 01/02/2007, este no contiene la aprobación y/o autorización del concejo municipal para la transferencia del lote objeto de rogatoria, tampoco identifica de manera expresa e indubitable el lote objeto de transferencia ni indica quién es el beneficiario de la misma.

Dicho acuerdo de concejo se limita a autorizar al Despacho de Alcaldía para que otorgue los títulos de propiedad, sin previo acuerdo del Concejo Municipal, *excepto aquellos solicitados para venta de grandes extensiones (...)*; sin que se haya determinado los criterios para definir cuándo un inmueble es considerado pequeño o de grande extensión.

En este orden, si bien la Municipalidad Provincial de Camaná, suscribió el Formulario Registral de Transferencia, con firma certificada por el notario de Camaná Carlos Zenón Soto Coaguila, con fecha 28/03/2023, no ha quedado debidamente acreditada la aprobación y/o autorización del concejo municipal para la transferencia del lote objeto de rogatoria.

En tal sentido, corresponde presentar la copia certificada⁵ por funcionario competente, respecto al acuerdo de concejo municipal que autorizó y/o aprobó, la transferencia del lote *submateria*, por lo que debe

⁵ TUO del RGRP. -

Artículo 9.- Traslado o copias de instrumentos públicos

Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario.



RESOLUCIÓN N.º 3945-2023-SUNARP-TR

confirmarse el numeral 1 de la observación formulada por la primera instancia.

Adviértase que en el caso analizado existe norma expresa que regula la competencia del concejo municipal para los actos de disposición (art. 59 de la Ley 27972), por lo que respecto a lo alegado en el recurso, cabe señalar que se configura el supuesto habilitante de denegatoria previsto en el artículo 33c.2) del RGRP a que hemos hecho referencia en el numeral 3 que antecede.

7. Ahora bien, en cuanto al punto 2 de la esquila impugnada, este colegiado, estima innecesaria la presentación de la constancia que certifique que dicho documento ha quedado consentido, siendo suficiente la presentación de la copia certificada del documento bajo referencia, debiendo entenderse que, con este documento se habría puesto fin al procedimiento administrativo, pues de lo contrario el alcalde no habría otorgado el formulario registral de transferencia; en tal sentido, **corresponde revocar el numeral 2 de la observación formulada por el registrador.**
8. De otro lado, el artículo 140 del Código Civil establece que el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales o extrapatrimoniales, cuyos modos de exteriorización pueden efectuarse a través de la manifestación expresa o tácita. Y, en el caso que surjan dudas respecto a los alcances del acto jurídico, los artículos 168⁶ y 169⁷ del Código Civil, contienen reglas para su interpretación.

Así, tenemos que en primer lugar se privilegia la interpretación literal según el cual los actos jurídicos deben ser interpretados de acuerdo con lo que se haya expresado en ellos y según el principio de buena fe; asimismo, en el caso de cláusulas contractuales confusas o eventualmente contradictorias, se regula la interpretación sistemática, según la cual las diversas cláusulas del acto jurídico se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulta del conjunto de todas.

A nivel doctrinario, Fernando Vidal Ramírez⁸ manifiesta que interpretar un acto jurídico supone, pues, la indagación del verdadero sentido y alcance de la manifestación o manifestaciones de voluntad que la han generado a fin de determinar sus efectos. La interpretación no se orienta a la indagación de la voluntad real no declarada, sino a precisar la voluntad manifestada partiendo de una indudable presunción de que ésta última corresponde a la intención del celebrante o celebrantes.

9. En el ámbito registral debe tenerse en cuenta además que la finalidad del procedimiento registral es la inscripción, tal como lo sanciona artículo 1

⁶ Artículo 168.- El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

⁷ Artículo 169. - Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

⁸ Vidal Ramírez Fernando. Teoría General del Acto Jurídico, 1.a ed. Cultural Cuzco, 198, p. 221.



RESOLUCIÓN N.º 3945-2023-SUNARP-TR

del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Es por ello que el artículo 31 del mismo reglamento señala que *“(l)a calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. [...] En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro”*. Esto es, en la labor de calificación, el Registrador y el Tribunal Registral ante la presencia de diversidad de posibilidades referidas a la admisión o rechazo de un título, están en la obligación de preferir aquella interpretación que viabilice la inscripción.

10. En esta línea, este Tribunal Registral ha seguido una línea jurisprudencial constante estableciendo que tratándose de la interpretación de actos o contratos a tenor de lo establecido en el artículo 1362 del Código Civil, se debe privilegiar una interpretación finalista (común intención de las partes), y no solo por el *nomen iuris* que se haya dado en el acto jurídico, esto porque los sujetos celebran actos jurídicos para que los mismos surtan efectos, razón por la cual deben aplicarse los criterios de interpretación contenidos en el Código Civil y cuidarse que el acto cumpla con los requisitos previstos para su validez.
11. En el presente procedimiento se ha presentado el Formulario Registral de Transferencia, que recoge el acto jurídico celebrada por la Municipalidad Provincia de Camaná, representada por Sergio Francisco Félix Dávila Vizcarra, como transferente, y Abel Remy Albarracín Zegarra, como adquirente. Asimismo, se señala que el predio objeto de transferencia es el lote 12 manzana “G”, Zona Única, Balneario “La Punta Vieja”, distrito de Samuel Pastor, provincia de Camaná y departamento de Arequipa, área de 205.91 m². Linderos y medidas perimétricas: Frente: Avenida 01, con 08.63 ml, Costado Derecho: Lote 11, con 25.20 ml; Costado Izquierdo: Lote 13, con 24.87; Fondo: Lote 10, con 07.82 ml. Señalándose que dicho predio se encuentra inscrito en la ficha N° 51965. Además, se señala el valor del predio que es de S/ 898.90.00, el cual fue pagado al contado y en efectivo.
12. Estando a lo expuesto, se puede concluir que en el Formulario Registral de Transferencia del 23/12/2010 se reflejan los elementos esenciales de la compraventa, conforme lo establece el artículo 1529 del Código Civil⁹, entendiéndose que en el contrato están perfectamente determinados el transferente y el adquirente, el objeto y el precio.
13. No se debe perder de vista que el artículo 1361 del Código Civil¹⁰ señala que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Es decir, la manifestación de voluntad plasmada en un contrato no puede dejar de ser vinculante para las partes por cuanto el marco normativo los obliga, de ahí que sus efectos no pueden desconocerse; en consecuencia,

⁹ Artículo 1529.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero

¹⁰ Artículo 1361.- Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.



RESOLUCIÓN N.º 3945-2023-SUNARP-TR

corresponde revocar el numeral 3 de la observación formulada por el registrador.

14. Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del RGRP, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva.

En el presente caso, el acto rogado involucra a la partida electrónica N° 12000308 del Registro de Predios de Camaná, siendo que revisada dicha partida registral se advierte que no consta anotado el recurso interpuesto contra la esquila de observación del presente título.

Interviene el vocal suplente Janio Zevallos Untama designado mediante Resolución N° 188-2023-SUNARP/PT de 17/8/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** el numeral 1 y **REVOCAR** los numerales 2 y 3 de la observación formulado por el registrador público del Registro de Predios de Camaná al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.
2. **DISPONER** que el registrador público del Registro de Predios de Camaná extienda la anotación del recurso de apelación, interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, en la partida electrónica N° 12000308 del Registro de Predios de Camaná, conforme a lo dispuesto en el último considerando del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

PEDRO ALAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

JANIO ELMEL ZEVALLOS UNTAMA

GILMER MARRUFO AGUILAR

/WSV