



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 4545 -2023-SUNARP-TR

Lima, 27 de octubre del 2023.

APELANTE : **ADRIANA LUCIA CRUZ PALACIOS.**
TÍTULO : N° 1537528 del 30/5/2023.
RECURSO : Del 28/8/2023.
REGISTRO : Predios de Piura.
ACTO(s) : Anticipo de Legítima.

SUMILLA (s):

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

“En aplicación del principio de tracto sucesivo no procede inscribir un anticipo de legítima cuando se advierta que no existe adecuación del título (anticipante) con los asientos registrales (titularidad registral)”.

PRINCIPIO DE TITULACIÓN AUTÉNTICA

Los asientos registrales se extienden en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. Los actos de disposición emanados de la voluntad de las partes se inscriben en mérito de escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de anticipo de legítima otorgado por Agustín Germán Cruz Luna a favor de Adriana Lucia Cruz Palacios sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 04109388 del Registro de Predios de Piura.

En el escrito de apelación, se precisa la rogatoria inicial, señalando que el acto a inscribir es la transferencia de un área de 3.61382919 has y que no se ha solicitado la transferencia de acciones y derechos de ninguna naturaleza.

Para tal efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública del 23/5/2023 otorgada ante la notaria de Piura Carolina Mercedes Núñez Ricalde y el acta de nacimiento de Adriana Lucia Cruz Palacios.

Con el reingreso del 21/6/2023 se presentó lo siguiente:



RESOLUCIÓN No.- 4545 -2023-SUNARP-TR

- Escrito de subsanación suscrito el 12/6/2023 por Agustín Germán Cruz Luna.
- Copia del contrato de compraventa de bien inmueble futuro, certificada por la notaria de Piura Carolina Núñez Ricalde, el 20/6/2023.
- Copia del contrato de compraventa de modalidad de pago al contado, certificada por la notaria de Piura Carolina Núñez Ricalde, el 20/6/2023.

Con el reingreso del 31/7/2023 se presentó lo siguiente:

- Escrito de subsanación suscrito por Adriana Lucía Cruz Palacios el 31/7/2023.
- Parte notarial de la escritura pública de aclaración y ratificación de anticipo de legítima otorgada el 27/7/2023 ante la notaria de Piura Carolina Mercedes Núñez Ricalde.

Con el recurso de apelación se presentó lo siguiente:

- Escrito de apelación suscrito por Adriana Lucía Cruz Palacios,
- Parte notarial de la escritura pública de aclaración y ratificación de anticipo de legítima otorgada el 18/8/2023 ante la notaria de Piura Carolina Mercedes Núñez Ricalde.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Piura Ana Karina Kamahara Atarama observó el título en los siguientes términos:

Señora Notaria: CAROLINA MERCEDES NUÑEZ RICALDE

En relación con dicho Título, manifiesto que el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se dta(n):

ACTO SOLICITADO: Anticipo de legítima de acciones y derechos (1.4377%) - partida N° 04109388

IDENTIFICACIÓN DE LOS DEFECTOS Y SUGERENCIAS:

* Evaluada la documentación, adjunta parte notarial de Escritura Pública N° 720 del 23/05/2023, aclarada por Escritura Pública N° 1,028 del 27/07/2023, en la que interviene Agustín Germán Cruz Luna, anticipando un área de 3.61382919 Has., siendo equivalente al 2.002563% de la partida N° 04109388 del Registro de Predios de Piura, a favor de Adriana Lucía Cruz Palacios,

Revisado el antecedente registral -partida 04109388- se advierte que, el anticipante (Agustín Germán Cruz Luna), a la fecha no cuenta con derecho de propiedad registrado en el predio matriz, respecto al que transfieren acciones y derechos. Cabe precisar que, a la fecha el titular registral del predio matriz es el PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA, con un área total de 180.4602 Has.

* Al respecto y de conformidad con el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador al calificar los títulos debe confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción. En esta línea, el principio registral de tracto sucesivo contemplado en el artículo 2015 del Código Civil, se refiere a que "Ninguna inscripción,



RESOLUCIÓN No.- 4545 -2023-SUNARP-TR

salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario". Por lo que revisada la documentación presentada en el reingreso, no cumple con subsanar los defectos advertidos, procediéndose a reiterar que en virtud del principio de tracto sucesivo resulta necesario que previamente se inscriba el derecho de propiedad del anticipante sobre el predio (según la documentación señalada como antecedentes en la cláusula primera de la escritura), para lo cual deberá adjuntar la documentación correspondiente para su inscripción, pudiendo ser instrumento público (compraventa, adjudicación, donación, etc.) y/o acto administrativo (título de propiedad) expedido por la actual titular del predio a favor del anticipante. Dicho instrumento deberá tener fecha igual o anterior al asiento de presentación; caso contrario, se procederá a la tacha del presente, de conformidad con los principios de prioridad y titulación auténtica que rigen al Registro.

* Por último se le informa, que, dependiendo de la inscripción de la propiedad del anticipante sobre el predio matriz, se procederá a determinar la cantidad de acciones y derechos que le corresponde al anticipante sobre el predio matriz. Se deja constancia, que se ha reservado la calificación de la independización de la supuesta parte física (3.79786264 has) que adquirió el anticipante sobre el predio matriz.

BASE LEGAL: Art. 2011 del Código Civil; Art. 32, 33 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 96° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Artículos 48, 85 del DL N° 1049 - Ley del Notariado.

DECISIÓN: Por las consideraciones expuestas, se OBSERVA el presente título.

TÍTULO SUJETO A CALIFICACIÓN INTEGRAL DEFINITIVA DEPENDIENDO DEL CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTE EN VÍAS DE SUBSANACIÓN.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- El registrador incumplió con su deber formal de calificar integralmente el título y sus recaudos, así como, por incumplir con su deber material de "dar el derecho" integrando a las normas administrativas las normas del Código Civil que amparan la propiedad del anticipante, según argumentó extensamente en la documentación del "Anexo A" que adjuntó a la Escritura Pública N°1028, argumentación que aquí reitero para que el Tribunal absuelva el presente recurso no sin antes valorarla, a diferencia de lo ocurrido en la primera instancia en que la calificación -del 07.08.2023- se redujo a la simple negativa genérica (...) "por lo que revisada la documentación presentada, no cumple con subsanar los defectos advertidos".

- La observación es ilegal, puesto que el artículo IX del Título Preliminar del Código Civil no deja dudas sobre su fuerza supletoria y vinculante en todas las situaciones jurídicas reguladas por otras leyes, por lo que el registrador debió integrar las normas civiles invocadas en el "Anexo A" para absolver la excepción prevista al final del artículo VI del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos. Tarea y labor inconclusa que el Tribunal debe suplir. Téngase presente que, en el acto administrativo de calificación, la tarea de integración jurídica de las normas registrales con el



RESOLUCIÓN No.- 4545 -2023-SUNARP-TR

Código Civil y el Código Procesal Civil es un deber del Registrador; tal y como, lo precisan las Resoluciones del Tribunal Registral N°336-2009-SUNARP-TR-A y N° 440-201-SUNARP-TR-A (sic) que invocando el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil en concordancia con el artículo IV del Título Preliminar de La Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, constriñen (obligan) al registrador a "dar el derecho" como rezan los aforismos "iura novit curia" y "da mihi factum daho tihijus" que dichas resoluciones invocan.

- La observación es arbitraria, porque, en la calificación se omitió responder y refutar todos los hechos, precedentes jurisdiccionales, precedentes registrales y las normas invocadas en el "Anexo A", porque, de acuerdo a la Primera Disposición Final y el artículo 442° del Código Procesal Civil, la negativa genérica puede ser apreciada como el reconocimiento a la verdad de los hechos alegados por esta parte.

- La observación es contradictoria e ilógica, porque contiene exigencias y/o propuestas incompatibles entre sí. Así pues, el registrador en la eschuela de observación del 07.08.2023 señaló que (...) "resulta necesario que previamente se inscriba el derecho de propiedad del anticipante sobre el predio "(según la documentación señalada como antecedentes en la cláusula primera de la escritura)" y a renglón seguido sugirió presentar cualquier instrumento, llámese (...) compraventa, adjudicación, donación, etc.

- La observación es falaz, por cuanto el registrador tuerce la verdad al afirmar que el anticipante adquirió una supuesta área, idea plasmada en la frase (...) "Se deja constancia, que se ha reservado la calificación de la independización de la supuesta parte física (3.79786264 has)" sin tomar en cuenta que el Notario en el ejercicio de sus funciones dio fe de su existencia y conducción así como en su momento lo verificó la Municipalidad Provincial de Piura, hecho mencionado en el numeral 3) de la cláusula primera de la escritura pública N°720 que ha dado pie al presente caso.

- La observación es inexacta, porque el objeto del anticipo de legítima materia de la rogatoria es únicamente la transferencia ad corpus de 3.61382919 has y no, un porcentaje de "acciones y derechos" de la partida electrónica N° 04109388; tal y como se aclaró en la segunda cláusula de la escritura pública N° 1028 de aclaración y ratificación.

- Cabe añadir que, si se precisó que las 3.61382919 has equivalen al 2.002563% de las 180.4602 has del predio inscrito en la partida registral N° 04109388, dicha precisión "per se" no debería alterar el fondo ni el objeto del título.

- La observación es ultra petita, por cuanto el registrador no debió dejar en suspenso la calificación de la independización de 3.79786264 has puesto que el área materia de anticipo son solo 3.61382919 has. El acto rogado es diferente.

- Al amparo del segundo párrafo del artículo 31° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos que contiene implícito el principio de "pro 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" pido al Tribunal estimar la fuerza de la fe de los numerales 1) y 2) de la cláusula primera de la Escritura Pública N°720 sobre el debido tracto sucesivo de la propiedad del bien inmueble que se anticipa mediante los contratos de compraventa debidamente anexados a la presente



RESOLUCIÓN No.- 4545 -2023-SUNARP-TR

rogatoria, los mismos que habiendo recibido la fe de su realización, son negocios o actos jurídicos ciertos para todos sus efectos, muy a pesar de no tener un correlato registral.

- En concordancia con el numeral anterior, valórese que lo solicitado se condice con la Resolución N°403-2018-SUNARP-TR-A donde se acordó como criterio pro-inscripción que (...) "No resulta necesario exigir la presentación de instrumento aclaratorio cuando en la calificación registral se advierte que con el instrumento de aclaración y rectificación presentado lo que se busca es regularizar el tracto sucesivo".

- Por otra parte, al amparo del artículo 59° de la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN "El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP" me excuso de presentar los planos de las áreas remanentes dado que el área anticipada es un inmueble rústico (rural) ubicado en una zona catastrada con código del Catastro Municipal N° 0100769001R y porque la independización rogada no excede el área de los predios indicados en el cuadro del numeral 6.1) anterior.

- Finalmente, debido a la ausencia de datos técnicos suficientes en el Certificado de Búsqueda N° 4540349 la recurrente opta por retirar de la rogatoria toda mención a porcentajes.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 118020 que continúa en la partida N° 04109388 del Registro de Predios de Piura

En la citada partida corre inscrito el predio constituido por la Parcela P-2, U.C. 7535943017810, distrito, provincia y departamento de Piura. Con un área de 180.4602 ha.

La titularidad del predio corresponde al Proyecto Especial Chira Piura.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres. Con el informe oral del abogado Agustín Germán Cruz Luna, vía la plataforma virtual *Zoom*.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si procede inscribir un anticipo de legítima cuando se advierte que el anticipante no cuenta con derecho inscrito.

- ¿Procede la inscripción de la compraventa, como acto previo, en mérito de documentos privados legalizados por Notario antes de la vigencia de la Ley N° 27755?

VI. ANÁLISIS



RESOLUCIÓN No.- 4545 -2023-SUNARP-TR

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.

2. En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado 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 en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma 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, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

A su vez, el artículo 32 del mismo 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. (...)”.

3. 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”.

El artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece: “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”. La excepción está referida al caso de la inmatriculación, único supuesto en el que no se exige tracto sucesivo, por la sencilla razón de que se trata de la incorporación de un predio al registro y se sustenta en una primera inscripción de dominio en favor del adquirente.

La aplicación del principio de tracto sucesivo en los sistemas registrales basados en el folio real es universalmente aceptada. Así el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, en el artículo VI del Título Preliminar, señala: “Ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que



RESOLUCIÓN No.- 4545 -2023-SUNARP-TR

esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”.

Como señala Pilar García Goyeneche (VII Curso Cadri) tal como está formulado este principio, es el requisito exigido en nuestro derecho para poder inscribir o anotar títulos relativos a derechos sobre bienes inmuebles, de que conste previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen dichos títulos. Señala que, en realidad, el principio de tracto sucesivo es a la vez requisito y efecto de la inscripción: para inscribir un acto debe justificarse la legitimación derivada de la titularidad registral; y, la inscripción una vez practicada, legitima al nuevo titular para otorgar actos inscribibles. Señala, además, que del principio de tracto sucesivo resulta, por tanto, una fortísima protección que nuestro sistema registral ofrece al titular registral y a los derechos inmobiliarios. Es una protección para evitar, por una parte, que el titular pueda ser privado de su derecho sin su consentimiento, y por otra, que solo pueda ser inscrito el título inscribible cuando es otorgado por quien según el Registro es el verdadero dueño del derecho.

4. Roca Sastre señala que el principio de tracto sucesivo o de continuidad registral consiste “en procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio o derechos reales sobre la misma, figuren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana”¹.

Para Diez-Picazo, el tracto sucesivo consiste en que “los actos de transmisión y adquisición de derechos inscritos formen en el Registro una cadena perfecta en el orden legal, sin solución de continuidad, de forma que el Registro refleje el historial completo de la finca inmatriculada”².

En ese sentido, ambos autores coinciden en que el principio de tracto sucesivo tiene un carácter formal, ya que afecta exclusivamente al funcionamiento del Registro, por pertenecer 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 dispositivo que no provenga del titular inscrito. No obstante, no debe desestimarse el carácter sustantivo de este principio, en tanto nadie da lo que no tiene, como lo señala autorizada doctrina.

¹ Ramón M. Roca Sastre. Derecho Hipotecario, Barcelona. Bosch Casa Editorial S.A. 1995, página 87.

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



RESOLUCIÓN No.- 4545 -2023-SUNARP-TR

5. En el presente caso, según consta en la solicitud de inscripción, se solicita la inscripción del anticipo de legítima otorgado por Agustín Germán Cruz Luna a favor de Adriana Lucia Cruz Palacios, señalando expresamente en el rubro “Reserva” de la Solicitud: “la inscripción respecto al área individualizada (parte física del predio)”, respecto de un área de 3.61382919 has, del predio inscrito en la partida electrónica núm. 04109388 del Registro de Predios de Piura.

La registradora califica el acto como anticipo de legítima de acciones y derechos (1.4377 %), denegando la inscripción por falta de tracto sucesivo. Señala que el dominio del predio *submateria* se encuentra inscrito a favor de Proyecto Especial Chira Piura y no del anticipante, Agustín Germán Cruz Luna; por lo que solicita que se presente instrumento público para inscribir el derecho del transferente, que deberá tener fecha igual o anterior al asiento de presentación, en virtud de los principios de titulación auténtica y prioridad. Señala además que se reserva la calificación de la independización de la parte física.

Con el escrito de apelación se precisa que la rogatoria inicial versó sobre la transferencia de un área de 3.61382919 has y que no se requirió una transferencia de acciones y derechos.

La recurrente cuestiona dicha decisión de acuerdo a los fundamentos vertidos en el rubro III de la presente resolución, interponiendo el recurso de apelación venido en grado. En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

6. Ahora bien, de la revisión de la ficha núm. 118020 que continúa en la partida electrónica núm. 04109388 del Registro de Predios de Piura se puede apreciar que efectivamente en el asiento c) - 1, corre inscrito el dominio del predio *submateria* a favor de Proyecto Especial Chira Piura.

En tal sentido, no existe adecuación entre el título presentado y la partida antes citada en lo que respecta a la titularidad de dominio, puesto que Agustín Germán Cruz Luna, quien aparece como anticipante no es quien figura como titular registral del predio, por lo que como acto previo se debe acreditar el tracto sucesivo.

No existe excepción al tracto sucesivo que pueda ser aplicado en el presente caso, como exige la administrada, pues no estamos frente a una inmatriculación, supuesto en el cual se prescinde del tracto sucesivo.

7. Continuando con el análisis, se advierte que con el reingreso del 21/6/2023, con la finalidad de acreditar el tracto sucesivo del anticipante, se presentó la siguiente documentación:

- Copia certificada por notario del contrato de compraventa de bien inmueble futuro celebrado entre Stephan Campell Fernandini, Kenny Leigh Arambulo y Miguel Caillaux Campell en calidad de vendedores y Agustín German Cruz Luna, en calidad de comprador.



RESOLUCIÓN No.- 4545 -2023-SUNARP-TR

- Copia certificada por notario del contrato de compraventa de modalidad de pago al contado, celebrado entre el Proyecto Especial Chira Piura, representado por Juan Luis Silva García, en calidad de vendedor y Stephan Campell Fernandini, Kenny Leigh Arambulo y Miguel Caillaux Campell, en calidad de compradores.

Al respecto, se debe señalar que el artículo 2010 del Código Civil, concordante con el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos³, consagra el principio de titulación auténtica, por el cual la inscripción se realiza en mérito de instrumento público, salvo disposición contraria. En virtud de la salvedad establecida en la citada norma sustantiva, mediante sucesivas disposiciones de rango infralegal se permitió la inscripción sobre la base de documentos privados, con la sola exigencia de contar con firmas certificadas notarialmente.

Posteriormente, mediante el artículo 7 de la Ley N° 27755, Ley de Creación del Registro de Predios, se dispuso que a partir de la entrada en vigencia de dicha Ley (16/6/2004), todas las inscripciones en dicho Registro debían realizarse en virtud de escritura pública o formulario registral legalizado por notario.

8. El Decreto Supremo N° 007-2004-JUS al reglamentar el artículo 7 de la Ley señaló que la formalidad de los títulos inscribibles, prevista en el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley, está referida a los actos de disposición emanados de la voluntad de las partes, con excepción de aquellos que por mandato de ley o por voluntad de las partes deben celebrarse por escritura pública bajo sanción de nulidad, casos en los que la inscripción sólo se efectuará en mérito a ésta.

El 30/9/2008 entró en vigencia el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, hoy derogado, cuya Séptima Disposición Transitoria tenía el texto siguiente:

“SÉTIMA.- Título Inscribible para actos de disposición

En aplicación del artículo 7 de la Ley N° 27755, para la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes sólo se admitirán escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755.

Los formularios registrales certificados por Notario o abogado fedatario y los documentos privados legalizados por Notario, con anterioridad al 16 de junio de 2004, referidos a los actos a que se refiere el párrafo anterior, sólo se admitirán hasta el 31 de octubre de 2008". (El subrayado es nuestro).

9. Esta norma ha sido reproducida en la Quinta Disposición Transitoria del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP), aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, señalando lo siguiente:

³ **Artículo III del Título Preliminar:**

“Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. (...)”.



RESOLUCIÓN No.- 4545 -2023-SUNARP-TR

“QUINTA.- Título inscribible para actos de disposición

En aplicación del artículo 7 de la Ley N° 27755, para la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes sólo se admitirán escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755.

Los formularios registrales certificados por Notario o abogado fedatario y los documentos privados legalizados por Notario, con anterioridad al 16 de junio de 2004, referidos a los actos a que se refiere el párrafo anterior, sólo se admitirán hasta el 31 de octubre de 2008.” (El subrayado es nuestro).

Norma sustentada en la protección a la seguridad jurídica que el Registro está obligado a ofrecer a la comunidad y en su labor de lucha contra la problemática de la falsificación documentaria. Además, de tratarse de una decisión institucional que no puede ser cuestionada por las instancias registrales.

10. Conforme a la norma reglamentaria, los títulos fehacientes, como formularios registrales certificados por notario o abogado fedatario, como era el caso de los títulos inscribibles en el ex registro predial; o, los documentos privados legalizados por notario o documentos privados con firma legalizada por notario, en los casos permitidos por la ley, en su momento, que contuvieran actos de disposición, solo podían admitirse a calificación hasta el 31/10/2008. Luego de esa fecha, y con arreglo a lo previsto por la Ley N° 27755, solo se efectuarían las inscripciones en mérito de títulos auténticos (escritura pública o formulario registral legalizado por notario regulados por la referida Ley).

El requisito de la titulación auténtica derivado de la Ley N° 27755 y reglamentado por la Quinta Disposición Transitoria del RIRP constituye un requisito expreso y taxativamente previsto por la Ley para todas las inscripciones a partir del 1/11/2008.

Por tanto, los asientos registrales se extienden en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes se inscribe en mérito de escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755.

11. Ahora bien, siendo que en el presente caso se presentó copia certificada por notario de dos contratos privados, consistentes en dos minutas que en su momento no fueron elevadas a escritura pública, no podrán ser considerados título inscribible ni objeto de calificación, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley N° 27755 y la Quinta Disposición Transitoria del RIRP.

En tal sentido, tales documentos no dan mérito para subsanar la falta de tracto sucesivo.

La apelante considera que la exigencia de la formalidad es innecesaria y viola su derecho de propiedad. Al respecto, la garantía de seguridad jurídica que ofrece el registro impide que ingresen títulos que no cumplen con la titulación



RESOLUCIÓN No.- 4545 -2023-SUNARP-TR

auténtica, esto es, debe presentarse las escrituras públicas de los contratos privados. No exigirlo implicaría no aplicar la función registral y, por tanto incurrir en responsabilidad funcional.

Tampoco resulta aplicable la Resolución invocada N°403-2018-SUNARP-TR-A por cuanto aquí se trató de un caso de donación de cuotas ideales, aclarada en cuanto al tracto sucesivo por otra escritura pública, lo cual no ocurre en el presente caso, pues no se ha presentado la escritura pública que regulariza el tracto sucesivo.

Por lo expuesto, corresponde **confirmar** la observación formulada por la Registradora, por los fundamentos expuestos.

12. Por otra parte, se advierte que el administrado con el recurso de apelación precisa su rogatoria y presenta parte notarial de la escritura pública de aclaración y ratificación de anticipo de legítima otorgada el 18/8/2023 por Agustín Germán Cruz Luna a favor de Adriana Lucía Cruz Palacios, ante la notaria de Piura Carolina Mercedes Núñez Ricalde. En esta escritura pública manifiestan las partes, entre otros, que se está solicitando la transferencia de un área de 3.61382919 has y que nunca su rogatoria ha sido la transferencia de acciones y derechos de ninguna naturaleza. Se señala también que según el certificado de búsqueda catastral que solicitaron, su predio se encuentra inscrito en la partida N° 04109388 y abarca un área de 1.01 m² sobre el predio inscrito en la partida N° 04025933. Por lo que señalan, si luego de la evaluación se objeta la inscripción de esta última área, dejan abierta la posibilidad de modificar la rogatoria y dejar sin efecto la transferencia de la propiedad a favor de la anticipada que corresponde a los 1.01 m² inscrito en la otra partida N° 04025933.

Es decir, lo que se solicita es la transferencia de un área menor que forma parte del predio matriz inscrito en la partida N° 04109388, que cuenta con una extensión de 180.4602 ha.

Al respecto, se debe señalar con relación a este tema, el artículo 115 del RIRP señala lo siguiente

“115.- Independización por cambio de titularidad

Para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento.”

Así, el artículo 59 del RIRP señala los requisitos generales que toda independización debe cumplir, a los que se le debe adicionar las exigencias establecidas a cada predio según su naturaleza, aspecto que se determinará de acuerdo a la información de los antecedentes registrales y de la documentación que se presente.

En este caso, se insertó en la escritura pública primigenia, cuyo parte notarial se ha presentado, memoria descriptiva y plano de ubicación visados por la autoridad



RESOLUCIÓN No.- 4545 -2023-SUNARP-TR

municipal, figurando en la memoria descriptiva que el predio se ubica en una zona de expansión urbana, por lo que correspondería aplicar para la independización, lo dispuesto en el artículo 62 del RIRP, el cual establece:

“Artículo 62.- Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso.

La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, **se efectúa por el solo mérito del Formulario Único de Habilitación Urbana Fuhu, y su anexo E, donde se señale de forma expresa que el predio a independizar se ubica en zona de expansión urbana, así como se indique el número de Resolución de autorización y adjuntando el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados,** debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

En la partida independizada se dejará constancia de la falta de inscripción del Planeamiento Integral aprobado, salvo que se haya solicitado simultáneamente su inscripción, acompañando la resolución de aprobación correspondiente”. (El resaltado y subrayado es nuestro).

Conforme al artículo transcrito, para la independización de un predio rústico sin cambio de uso, se debe presentar el Fuhu y su anexo E, que contenga la precisión y requisitos que señala el citado artículo; además del plano de independización sellado y visado y de corresponder, el plano del área remanente; sin embargo, el Fuhu y anexo E no fueron presentados. Tampoco se presentó resolución municipal de subdivisión, que puede ser admitida por ser un documento de mayor formalidad, como sustentatorio de la subdivisión del predio.

Si bien se insertó un plano y memoria descriptiva en la escritura pública de anticipo de legítima, cuyo parte notarial se adjuntó para la calificación, dichos documentos técnicos no fueron evaluados por el ente técnico, por cuanto la rogatoria no era clara para la registradora. Rogatoria que se ha aclarado de manera indubitable en el recurso de apelación, con el cual se ha presentado la escritura aclaratoria del 18/8/2023; **por lo que el presente título deberá ser remitido al área de catastro para la emisión del informe respectivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 11 del RIRP, debiendo el registrador público continuar con la calificación, según el sentido de lo informado por el órgano de apoyo.**

13. Finalmente, verificada la partida *submateria*, se aprecia que la registradora no ha anotado el recurso de apelación interpuesto.

Por tal motivo, corresponde disponer que la registradora extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto en la partida N° 04109388 del Registro de Predios de Piura, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad;



RESOLUCIÓN No.- 4545 -2023-SUNARP-TR

VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Piura al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
2. **DISPONER** el reenvío del título para que la primera instancia califique la procedencia del acto de independización, para lo cual previamente deberá derivar el título al área de catastro, tal como se indica en el numeral 12 del análisis de esta resolución.
3. **DISPONER** que la Registradora a cargo de la calificación del presente título, extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto en la partida N° 04109388 del Registro de Predios de Piura.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

AV