



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 470-2017-SUNARP-TR-A

Arequipa, 01 de agosto de 2017



APELANTE : **MILAGROS SUEROS MEJIA**
TÍTULO : **N° 252052 DEL 02.02.2017**
RECURSO : **N° 10674 DEL 28.04.2017**
REGISTRO : **PREDIOS – AREQUIPA**
ACTO : **PERMUTA**
SUMILLA :

INSCRIPCIÓN DE TRANSFERENCIAS REALIZADAS POR EL CAUSANTE A FAVOR DE TERCEROS

“De conformidad con el artículo 98 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios procede inscribir la transferencia de dominio de un predio realizadas por el causante, no obstante se encuentre inscrita su sucesión en la partida del predio, siempre y cuando no se afecten derechos de terceros

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la permuta que involucra a los predios inscritos en la ficha N° 5034 (hoy partida electrónica N° 01080356) y ficha 30021 (hoy partida electrónica N° 01087788) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.

A tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- a) Formulario que contiene la rogatoria de inscripción.
- b) Copia simple del Documento Nacional de Identidad del recurrente.
- c) Parte notarial de la escritura pública N° 497 de permuta de inmuebles urbanos de fecha 28.01.2015.
- d) Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación de fecha 13.02.2017 formulada por la Registradora Pública Fanny Tintaya Feria, cuyo tenor es el siguiente:



RESOLUCIÓN N° 470-2017-SUNARP-TR-A

“(...)

II. ANALISIS:

Verificada la documentación presentada y los antecedentes registrales, se tiene que:

La Escritura Publica N° 497 de fecha 28/01/2015, contiene la permuta que realiza Ramón Miguel Alpaca Chanove y RODRICH & CAMARGO CONSTRUCTORES INMOBILIARIOS EIRL. del bien inscrito en la Partida N° 01080356 y del Departamento N° 401 inscrito en la Ficha N° 30021, sobre el particular:

- 1.- Se informa que sobre la partida 1080356 la actual propietaria es Bertha Valentina de Alpaca, por lo que la permuta sobre ese inmueble no procedería a menos que la actual propietaria ratifique el acto celebrado por su hijo. En ese extremo queda pendiente la calificación final del presente título.
- 2.- Por principio de Rogación, son susceptibles de calificación, todos los actos contenidos en el Título presentado, por lo que siendo una permuta, la calificación debe realizarse sobre los dos predios que se transfieren, sin embargo, únicamente se ha hecho el pago de S/.44.00 los mismos que no cubren los derechos mínimos de calificación por dos actos, debiendo reintegrar la suma de S/.22.00, sin perjuicio de los derechos inscripción que pudieran corresponder una vez efectuada la calificación. En este extremo debe ampliarse la rogatoria ya que siendo la permuta un acto de inscripción simultanea debe peticionarse también el segundo inmueble, máxime aun cuando en la escritura únicamente consignan una ficha matriz 30021 sin embargo de la misma se aprecia que se han independizado todas las secciones y de la revisión de las mismas no se identifica plenamente el departamento materia de permuta.

(...)”

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

La apelante sustenta su recurso de apelación con los siguientes argumentos:

- Que, resulta aplicable el artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, inscripción de transferencias realizadas por el causante a favor de terceros, por tanto corresponde que la permuta deba inscribirse en la partida registral N° 1080356 del Registro de Predios, sin importar que el bien tenga ahora como propietaria a la sucesora de la unas de las partes contratantes, ya que la transferencia



RESOLUCIÓN N° 470-2017-SUNARP-TR-A

vía permuta efectuada entre las partes fue celebrada mucho antes de que el Sr. Ramón Alpaca Chanove fallecería.



- Respecto al punto 2 de la observación, sírvase tener por ampliada la rogatoria para que la permuta puede ser inscrita también en la ficha registral N° 30021 conforme a derecho.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA

FICHA N° 5034 (HOY PARTIDA REGISTRAL N° 01080356)

- Corre registrada el predio ubicado en la Manzana A, Lote 5 de la Cooperativa de Vivienda del Colegio de Ingenieros del Perú, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa.
- En el asiento C0003 corre registrado el anticipo de legítima otorgada por Bertha Valentina Primitiva Chanove Rodriguez de Alpaca a favor de su hijo Ramón Miguel Alpaca Chanove.
- En el asiento C0004 figura inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada del causante Ramón Miguel Alpaca Chanove, siendo la titular registral Bertha Valentina Primitiva Chanove de Alpaca.

FICHA N° 30021 (HOY PARTIDA REGISTRAL N° 01087788)

- Corre registrado el predio ubicado en calle Juana Espinoza N° 123, urbanización Umacollo, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.
- En el asiento C0004 corre registrada la compraventa efectuada a favor de Rodrich & Camargo Constructores Inmobiliarios E.I.R.L.
- En el asiento B0008 corre registrada la anotación de independización.

REGISTRO DE SUCESIÓN INTESTADA DE LA OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA

PARTIDA REGISTRAL N° 11356247

- Corre registrada la sucesión intestada del causante Ramón Miguel Alpaca Chanove, siendo declarada como heredera legal a su madre Bertha Valentina Primitiva Chanove de Alpaca.



V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN



Interviene como ponente el Vocal (s) Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y con el informe oral de la Abogada Alicia Annie Tacuri Torres, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:

- Si procede inscribir la transferencia efectuada por el causante antes de su fallecimiento aun cuando se hubiera inscrito su sucesión intestada en la partida del predio.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la permuta que involucra a los predios inscritos en la ficha N° 5034 (hoy partida electrónica N° 01080356) y ficha 30021 (hoy partida electrónica N° 01087788) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.

La registradora a cargo formula observación, señalando que conforme se desprende de la partida N° 01080356 la actual propietaria es Bertha Valentina de Alpaca, por lo que el acto rogado no procedería a menos que la actual propietaria ratifique el acto celebrado por el anterior propietario.

Asimismo, se observa que deberá ampliarse la rogatoria toda vez que la permuta es un acto de inscripción simultanea debe peticionarse también el segundo inmueble involucrado.

Por su parte, la apelante indica que resulta aplicable al presente caso el artículo 64 del RGRP, ya que la permuta ha sido efectuada mucha antes que Ramón Alpaca Chanove falleciera, y de otra parte amplía su rogatoria para que la permuta puede ser inscrito en la ficha registral N° 30021.

En tal sentido, a criterio de este colegiado corresponde analizar si procede inscribir la transferencia efectuada por el causante antes de su fallecimiento aun cuando se hubiera inscrito su sucesión intestada en la partida del predio.

2. Con relación a la inscripción de transferencias realizadas por el causante a favor de terceros, en el artículo 98 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) se ha establecido lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 470-2017-SUNARP-TR-A



“Artículo 98.- Inscripción de transferencias realizadas por el causante a favor de terceros

Las transferencias a favor de terceros efectuadas por el causante antes de su fallecimiento, podrán inscribirse aun cuando en la partida registral del predio se hubiera inscrito la sucesión a título universal, siempre que su inscripción no perjudique a terceros”.

Esta disposición reglamentaria fue dictada con la finalidad de solucionar la problemática derivada de aquellos casos en que se hubiese extendido el asiento de sucesión a título universal del causante respecto de predios que ya no formaban parte de su patrimonio por haber sido transferidos en vida por aquél.

Así, esta norma constituye una excepción al principio de legitimación registral consagrado en el artículo 2013 del Código Civil¹, así como al principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 2015 del mismo Código

En tal sentido, el asiento en el que obra inscrita la transmisión sucesoria - que implica que los sucesores son los nuevos propietarios del predio -, no surtirá efectos si el propietario del predio lo había transferido en vida. De este modo, **la inscripción de la transmisión del predio por sucesión, no constituye obstáculo para la inscripción de la transferencia que había efectuado el causante. Ello siempre que la inscripción de la citada transferencia no perjudique a terceros.**

3. El artículo 98 del RIRP no considera como “terceros” a quienes hubiesen inscrito su derecho como consecuencia de una sucesión a título universal. Esto encuentra sustento en que se trata de la adquisición a título gratuito, de un patrimonio conformado por la integridad de los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia.

Así, las transferencias que en vida hubiera efectuado el causante, tienen la virtualidad de enervar la inscripción del derecho de los sucesores a título universal. Debe recalcar que tratándose de una norma que establece una excepción al principio de legitimación y, por consiguiente, al tracto sucesivo, no puede extenderse su aplicación a otros supuestos no previstos expresamente. Así, el único asiento que queda enervado en virtud a la transferencia que había efectuado (en vida) el causante, es aquél en el que consta el derecho de los sucesores a título universal.

¹ Artículo 2013 del Código Civil.- El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se declare judicialmente su invalidez.



RESOLUCIÓN N° 470-2017-SUNARP-TR-A



De acuerdo a lo expuesto en el análisis, de conformidad con el artículo 98 del RIRP procede inscribir la transferencia de dominio de un predio realizada por el causante, no obstante se encuentre inscrita su sucesión en la partida del predio, siempre y cuando no se afecten derechos de terceros.

4. En el presente caso, conforme a lo indicado en el numeral IV “antecedente registral” de la presente resolución, en el asiento C0004 de la partida electrónica N° 01080356 del Registro de Predios de Arequipa, consta inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de Ramón Miguel Alpaca Chanove, a favor de su heredera legal su madre Bertha Valentina Primitiva Chanove de Alpaca, efectuado en merito a la sucesión intestada que se encuentra inscrita en la partida registral N° 11356247 del Registro de Sucesiones Intestadas de la Oficina Registral de Arequipa.

Revisada la partida N° 11356247 indicada, se aprecia que Ramón Miguel Alpaca Chanove **falleció el 02.08.2016**, asimismo, se tiene que la permuta otorgada mediante escritura pública N° 497 **de fecha 28.01.2015**, se produjo con anterioridad a la fecha de fallecimiento de una de las partes contratantes, por lo que la inscripción efectuada en el asiento C0004 de la partida electrónica N° 01080356 del Registro de Predios de Arequipa, no constituye impedimento para la procedencia de inscripción de la permuta, en aplicación de lo establecido en el precitado artículo 98 del RIRP.

Consecuentemente no resulta acertado lo indicado por la registradora a cargo, toda vez que no se requiere ratificación por parte de la heredera del causante a fin de proceder con la inscripción rogada.

Por tanto, se debe revocar el numeral 1 de la observación.

5. Respecto al numeral 2 de la observación, la registradora señala que se deberá ampliar la rogatoria a efectos de inscribirse el bien otorgado por permuta a favor de Ramón Miguel Alpaca Chanove. Asimismo, se señala que revisada la partida matriz, se han independizado todas las secciones y de la revisión de las mismas no se identifica plenamente el departamento materia de permuta.



RESOLUCIÓN N° 470-2017-SUNARP-TR-A

6. Debemos indicar que mediante recurso de apelación, la recurrente solicita se proceda a inscribir la permuta en la ficha registral N° 30021 conforme a derecho.



En el presente caso, y de la revisión de la escritura pública N° 497 de fecha 28.01.2015 otorgada ante ex notario de Arequipa Cesar Fernández Dávila, se tiene lo siguiente:

“(…)
PRIMERA.- Don Ramon Miguel Alpaca Chanove, es propietario del inmueble (...) con mayores detalles aparece inscrito bajo la ficha N° 5034 y continua bajo la partida registral N° 01080356 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII (...).
SEGUNDA.- Asimismo la empresa RODRICH & CAMARGO CONSTRUCTORES INMOBILIARIOS E.I.R.L, es propietario del inmueble (...), el mismo que se encuentra inscrito con mayores detalles bajo la ficha N° 30021 del Registro de Predios de la Zona Registral (...), sobre dicha edificación de seis piso, y se constituirá en propietario del departamento 401, ubicado (...), además se considerara incluidos dentro de esta permuta la cochera N° 10, (...), y el deposito cuya área ocupada y área techada es de (...).
“(…)”

Por tanto tenemos que el bien otorgado por CONSTRUCTORA RODRICH & CAMARGO CONSTRUCTORES INMOBILIARIOS E.I.R.L, constituye el departamento N° 401, el cual incluye la cochera N° 10, así como un deposito.

Revisada la ficha N° 30021 (hoy partida electrónica N° 01087788 del Registro de Predios de Arequipa), encontramos lo siguiente:

- En el asiento B0005 corre registrada la declaratoria de fábrica.
- En el asiento B0006 corre registrado el reglamento interno, en la cual encontramos a la unidad inmobiliaria denominada “Sección 7”, la cual está conformada por el **departamento 401, cochera N° 10, deposito N° 9.**
- En el asiento B0008 corre registrado la independización de las secciones descritas en el asiento B0006, de la que se tiene que la **Sección 7**, ha sido independizada en la Partida N° **11361313.**

7. Debe tenerse en cuenta además que con la independización realizada se ha dado cumplimiento a la condición suspensiva pactada por las partes en la cláusula cuarta del contrato que señala:



RESOLUCIÓN N° 470-2017-SUNARP-TR-A

“CUARTA.- La permuta (...) está sometida a la condición suspensiva de que el bien materia de la permuta (...) llegue a existir (...) Dicha existencia se materializará con la inscripción de la declaración de fábrica y la constitución del reglamento interno de propiedad exclusiva y común, en el registro de predios (...)”

Como se ha desarrollado en el análisis de la presente resolución, resulta plenamente identificable el bien inmueble materia de permuta, no siendo necesario extender aclaración o rectificación alguna, tal como lo solicita la registradora.

Consecuentemente corresponde, revocar el numeral 2 de la observación formulada por la registradora a cargo.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 135-2017-SUNARP-TR-PT de fecha 29.05.2017, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del Vocal (s) Luis Eduardo Ojeda Portugal autorizado por Resolución N° 359-2016-SUNARP/SN del 30/12/2016.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Arequipa, por los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución; y **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales si corresponde.

Regístrese y comuníquese.



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

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral



VOTO SINGULAR DEL VOCAL RAUL JIMMY DELGADO NIETO

En el título 252052-2017, emito el siguiente voto en discordia

1. Conforme lo señala el artículo 1359° del Código Civil: #No hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria.”, artículo que hace referencia al principio de integridad contractual, de forma tal que siendo el contrato el resultado del acuerdo de dos o más partes, éstas deben estar de acuerdo en su integridad, de forma tal que aun cuando falte acuerdo en alguna estipulación secundaria, el contrato no existe, es decir, la relación jurídica creada por el contrato no produce los efectos que las partes han querido, precisamente por esa falta de acuerdo.
2. En el presente caso, y de la revisión de la escritura pública N° 497 de fecha 28.01.2015 otorgada ante ex notario de Arequipa César Fernández Dávila, se tiene lo siguiente:

“(…)

PRIMERA.- Don Ramon Miguel Alpaca Chanove, es propietario del inmueble (...) con mayores detalles aparece inscrito bajo la ficha N° 5034 y continua bajo la partida registral N° 01080356 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII (...).

*SEGUNDA.- Asimismo la empresa RODRICH & CAMARGO CONSTRUCTORES INMOBILIARIOS E.I.R.L, es propietario del inmueble (...), el mismo que se encuentra inscrito con mayores detalles bajo la ficha N° 30021 del Registro de Predios de la Zona Registral (...), sobre dicha edificación de seis piso, y se constituirá en propietario del departamento 401, ubicado (...), además se considerara incluidos dentro de esta permuta la cochera N° 10, (...), y el depósito cuya área ocupada y área techada es de (...).
(...)”*

Sin embargo, en la **cláusula tercera** los contratantes hacen referencia a los acabados que debe tener el departamento objeto de permuta, pues el mismo es un bien futuro, respecto de lo cual no existe manifestación expresa de su aceptación por el adquirente o su sucesora, ni tampoco existe dato del mismo en la partida registral.

En tal sentido, el suscrito, considera que siendo que la venta de un bien futuro está sometido a la condición suspensiva de que el mismo llegue a tener existencia; esta palabra “**existencia**” se refiere al bien con todos sus partes integrantes y accesorias, en la forma que fue descrito al suscribirse el contrato respectivo, pues bien pudiera suceder que el adquirente del bien futuro no esté de acuerdo con dichos acabados y



RESOLUCIÓN N° 470-2017-SUNARP-TR-A

formula la excepción de incumplimiento señalada por el artículo 1426° del Código Civil y resista su pago.

En tal sentido, dicha falta de aceptación de los acabados como parte del bien futuro pactado sometido a condición suspensiva, al no constar del asiento registral respectivo, es un requisito para que la permuta produzca eficacia, y por tanto siendo ineficaz, no puede pretenderse su inscripción, debiendo acreditarse su conformidad con documento público que la sucesora (Bertha Valentina Primitiva Chanove de Alpaca), ello en vista que conforme lo señala el artículo 174° del Código Civil, "El cumplimiento de la condición es indivisible, aunque consista en una prestación divisible. Cumplida en parte la condición, no es exigible la obligación, salvo pacto en contrario."

En tal sentido mi voto es porque se observe el título presente.



RAUL JIMMY DELGADO NIETO

Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral