



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 507-2017-SUNARP-TR-A

Arequipa, 21 de Agosto de 2017.

APELANTE : **NELIDA ORELLANA FLORES**
TÍTULO : **N°879404 DEL 27.04.2017.**
RECURSO : **N°013094 DEL 26.05.2017.**
REGISTRO : **PREDIOS - JULIACA**
ACTO : **PERMUTA DE NOMENCLATURA.**

SUMILLA :

CONTRATO DE PERMUTA

“Al amparo del artículo 1602 del Código Civil, por la permuta los permutantes se obligan a transferir recíprocamente la propiedad de bienes. En ese sentido, las instancias registrales deberán analizar el título, a efectos de determinar si la real intención de las partes en este tipo de contratos fue la de transferir la propiedad de bienes”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la permuta de nomenclatura con relación a las partidas N°11183361 y N°02008734 del Registro de Predios de Cusco.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- a) Rogatoria que consta en el formato de solicitud de inscripción.
- b) Parte notarial de la escritura pública de permuta de nomenclatura de fecha 05.01.2017 otorgado por el Notario Jorge Oswaldo Bustamante Aragón.
- c) Copia certificada notarialmente de la Resolución de Alcaldía N°732-A/MQ-SG-94 de fecha 05.07.1994.
- d) Copia certificada notarialmente de la memoria descriptiva.



- e) Copia certificada notarialmente del plano perimétrico.
- f) Copia certificada notarialmente del plano de subdivisión
- g) Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público Carlos Valencia Pilares en los términos siguientes

"(...)

ANALISIS:

1. De conformidad con el Código Civil Peruano, artículo 1602, por la permuta los permutantes se obligan a transferirse recíprocamente la propiedad de los bienes, en este contexto, y revisada la escritura pública de permuta, lo que se concluye es que, los permutantes no se transfieren inmuebles, sino más bien la nomenclatura de las fracciones o lotes de los que son propietarios. Hecho este que no procede.

2. Ahora bien, la nomenclatura ha sido descrita e inscrita en mérito a la Resolución de Subdivisión N°743-A/MQ-56-94 de fecha 05.07.1994 (autoridad municipal) que obra en el asiento 2 de la partida matriz 02043853, por tanto, la modificación de la nomenclatura y/o numeración tendrá que ser mediante Resolución expedida por la Municipalidad, de conformidad con el artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- Al efectuarse la compraventa de una de la fracción D1-2B a la sociedad conyugal de Miguel Ángel Flores Flores y Gladis Huaipar Maruri en la minuta y en la escritura pública de fecha 15.10.2008 ante el notario público Abel Muñoz Escobar la misma que está inscrita en la partida registral N°02008734, asiento 2, se consigna erróneamente la fracción D1-2A, siendo que en la actualidad dicha familia ocupa y construyó su vivienda en la fracción D1-2B.



- En tal situación corresponde que se realice el cambio de la nomenclatura en la partida registral N° 02008734, asiento 2, en la cual debe consignarse la fracción D1-2B en lugar de D1-2A y en la partida registral N° 11183361, asiento 1-B en la cual debe consignarse la fracción D1-2A en lugar de D1-2B.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N° 02043853** corre inscrito el lote de terreno N°2, de la manzana D-1, desmembrado de la Asociación Popular Pro-Vivienda Santa Rosa, Urb. Túpac Amaru, ubicado en el distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco, con un área de 300.00 m²
- Conforme al asiento 1 y rectificado por los asientos 3 y C00004 la propiedad del predio le corresponde a Saturnina Flores y Loaiza.
- En el asiento 02 obra inscrito la subdivisión del predio en mérito a la Resolución de alcaldía N°732-A/MQ-SG-94 de fecha 05.07.1994, de la siguiente manera:
 - ❖ **Fracción D1-2A**, con un área de 150.00 m²
 - ❖ **Fracción D1-2B**, con un área de 150.00 m²

Asimismo, fluye del citado asiento que la fracción D1-2A fue independizada en la ficha N° 17007.

- De acuerdo al asiento C005 la propiedad de la fracción D1-2B independizado en la partida N° 11183361 le corresponde a los herederos de Saturnina Flores y Loaiza: Nélide y Max Sucre Orellana Flores.
- En la **partida registral N°11183361** corre inscrita la fracción D1-2B de propiedad de Nélide y Max Sucre Orellana Flores.
- En la **partida registral N°02008734** (antes ficha 17007) corre inscrita la fracción D1-2A.



- En el asiento 01 del rubro C, consta que el predio fue independizado a favor de Aide Carrión Flores de Abarca.
- Conforme al asiento C002 la propiedad del predio le corresponde a la sociedad conyugal conformada por Miguel Ángel Flórez Flórez y Gladis Huaipar Maruri.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Jorge Luis Tapia Palacios. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:

- Si procede la inscripción de la permuta contenida en la escritura pública del 05.01.2017.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título alzado se solicita la inscripción de la permuta de nomenclatura con relación a las partidas N°11183361 y N°02008734 del Registro de Predios de Cusco.

El Registrador observa el título señalando que mediante la permuta celebrada no se transfieren inmuebles, sino más bien la nomenclatura de fracciones, por lo que de acuerdo a la definición de permuta contenida en el artículo 1602 del Código Civil no procedería la inscripción de dicha permuta

Agrega, que para la modificación de la nomenclatura se deberá presentar la Resolución expedida por la municipalidad competente.

2. Ahora bien, en la partida registral N° 02043853 del Registro de Predios de Cusco, corre inscrito el lote de terreno N°2, de la manzana D-1, desmembrado de la Asociación Popular Pro-Vivienda Santa Rosa, Urb.



RESOLUCIÓN N° 507-2017-SUNARP-TR-A

Túpac Amaru, ubicado en el distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco, con un área de 300.00 m²



Conforme al asiento 1, rectificado por los asientos 3 y C00004, la propiedad del referido le predio le corresponde a Saturnina Flores y Loiza.

El referido predio, fue objeto de subdivisión en mérito a la Resolución de Alcaldía N°732-A/MQ-SG-94 de fecha 05.07.1994, de la siguiente manera:

- ❖ **Fracción D1-2A**, con un área de 150.00 m²
- ❖ **Fracción D1-2B**, con un área de 150.00 m²

La fracción D1-2A fue independizada en la partida **N°02008734** (antes ficha 17007) y la fracción D1-2B independizada en la partida **N°11183361**.

Revisadas las citadas partidas, se tiene que la propiedad de la fracción D1-2A inscrita en la partida N°02008734, le corresponde a la sociedad conyugal conformada por Miguel Ángel Flórez Flórez y Gladis Huaipar Maruri, en mérito a la venta efectuada por sus anteriores propietarios Aide Carrión de Abarca y Francisco Abarca Quiñonez.

Por otro lado, la propiedad de la fracción D1-2B inscrita en la partida N°11183361, corresponde a Nélida Orellana Flores y Max Sucre Orellana Flores.

3. Mediante escritura pública de fecha 05.01.2017 los propietarios de las partidas antes descritas, Miguel Ángel Flórez Flórez y Gladis Huaipar Maruri (partida N°02008734) y; Nélida y Max Sucre Orellana Flores (partida N°11183361) celebran un contrato denominado permuta de nomenclatura en la forma siguiente:

- ❖ Para la fracción de lote que son propietarios Miguel Ángel Flórez Flórez y Gladis Huaipar Maruri, le corresponde la nomenclatura de fracción N°D1-2B.



- ❖ Para la fracción de lote que son propietarios Nélida Orellana Flores y Max Sucre Orellana Flores, le corresponde la nomenclatura de fracción N°D1-2A

En la referida escritura pública se indica que en la escritura pública de venta de fecha 15.10.2008, se puso equivocadamente la nomenclatura a la fracción objeto de venta "D1-2A" siendo lo correcto "D1-2B".

De igual manera, se aclara que la fracción adquirida por Max Sucre Orellana Flores y Nélida Orellana Flores vía sucesión intestada, es la número "D1-2A", mas no la "D1-2B".

4. Revisado el título archivado que dio merito a la inscripción de la subdivisión del predio en la partida registral N°02043853 (asiento 02), se tiene la siguiente documentación:

- Resolución de Alcaldía N°732-A/MQ-SG-94 de fecha 05.07.1994, que resuelve autorizar la subdivisión sin cambio de uso y sin obra, en vía regularización del terreno de 300.00 m2, en la siguiente forma

CUADRO DE ÁREAS

<u>DENOMINACIÓN</u>	<u>ÁREA</u>	<u>PERIMETRO</u>	<u>FRENTE</u>
Lote matriz	300.00	74.00	12.00, Av. José Túpac Amaru
Fracción D1-2A	150.00	62.00	6.00, Av. José Túpac Amaru
Fracción D1-2B	150.00	62.00	6.00, Av. José Túpac Amaru

- Memoria descriptiva de la subdivisión del predio matriz, en los lotes con las siguientes características:

LOTE D1-2 A



Área.....150.00 m2
Colinda con el:
Norte: Con el lote N° D1-16 con 6.00 ml
Sur: Con la Av. José G. Túpac Amaru con 6.00
Este: Con el lote D1-1 con 25
Oeste: Con el lote D1-2B con 25

LOTE D1-2B

Área.....150.00 m2
Colinda con el:
Norte: Con el lote N° D1-16 con 6.00 ml
Sur: Con la Av. José G. Túpac Amaru con 6.00
Este: Con el lote D1-2A con 25.00
Oeste: Con el lote D1-3 con 25.00

Contrastadas estas características con las que figuran en las partidas N°11183361 y N°02008734 se tiene que en estas últimas efectivamente corren inscritas las fracciones D1-2B y D1-2A respectivamente, por lo que no sólo se trataría de una permuta de nomenclaturas, como señala la Registradora, sino también una permuta de predios.

5. Por otro lado, como se indicó anteriormente en la partida correspondiente a la fracción D1-2A (N°02008734) se han registrado dos transferencias, la primera contenida en el asiento C.1. Revisado el título archivado en virtud al cual se extendió el citado asiento se tiene a la escritura pública de compraventa de fecha 13.11.1996 celebrada por Saturnina Flores y Loayza a favor de Aide Carrión Flores de Abarca.

En la cláusula cuarta del mencionado instrumento público se señala:

“CUARTO: Con el derecho que le asiste transfiere en calidad de venta la fracción D1-2A, que tiene un área de 150.00 m2 (ciento cincuenta metros cuadrados), perímetro de 62 ml, siendo los linderos y medidas perimétricas los siguientes: por el norte con el lote 16, con 6ml, por el sur con la Av. José G. Túpac Amaru, con 6 ml, por el este con la fracción D1-2B, con 25 ml, por el lado oeste, con el lote 3, con 25 ml, de la manzana D1, a favor de la compradora”



RESOLUCIÓN N° 507-2017-SUNARP-TR-A



La segunda transferencia, es la contenida en el asiento C0002. Revisado el título archivado que dio merito a la extensión del citado asiento se tiene a la escritura pública de compraventa de fecha 15.10.2008 celebrada por Aide Carrión de Abarca y Francisco Abarca Quiñones a favor de Miguel Ángel Flórez Flórez y Gladis Huaipar Maruri, en la que se indica:

“PRIMERO: Los vendedores somos propietarios del inmueble signado como sub-lote D1-2A, parte del lote número dos de la manzana D1 de la Urbanización Túpac Amaru, del pueblo San Sebastián, distrito del mismo nombre, provincia y departamento del cusco, por haber adquirido en compra de su propietaria Saturnina Flórez y Loaiza, por escritura de fecha trece de noviembre del año mil novecientos noventa y seis, ante el Notario del Cusco, Dr. Oswaldo Bustamante A. inscrito en la ficha: 17007 del Registro de Propiedad Inmueble del Cusco.

SEGUNDO: El inmueble tiene un área de ciento cincuenta metros cuadrados (150.00 m2) con un perímetro de 62.00 ml y lo siguientes linderos y medidas laterales: por el norte, con el lote 16, con 6.00 ml, en línea recta; por el sur, con la avenida José G. Túpac Amaru con 6.00 ml, en línea recta por el este, con la fracción D1-2B, con 25.00 ml, y por el Oeste, con el lote 3 con 26 29.00 ml”

Como se advierte, en ambas transferencias se describen las características físicas del predio inscrito en la partida N° N°02008734, por lo tanto, podemos concluir que las referidas transferencias tuvieron como objeto la fracción D1-2 A inscrita en la partida N°02008734

6. Ahora bien, la permuta es definida en el artículo 1602 del Código Civil de la siguiente manera:

Por la permuta los permutantes se obligan a transferir recíprocamente la propiedad de bienes.

Explicando esta figura jurídica, la exposición de motivos oficial del Código Civil ha señalado:

“(…)

La prestación en que consiste la obligación de cada una de las partes, sólo puede tener por objeto la transferencia de bienes en propiedad, de modo que si alguna



de las partes se obliga a transferir a su contraparte otro derecho real no se configura el contrato de permuta

(...)

En relación al perfeccionamiento del contrato, éste se produce con el sólo acuerdo de los permutantes respecto de los bienes que son materia de intercambio. Por tanto, no se requiere de forma determinada, pudiendo las partes elegir la que juzguen conveniente, en aplicación del principio de libertad de forma consagrado en el artículo 143 del Código Civil”.

Asimismo, debemos agregar que si bien la permuta es un intercambio de bienes en propiedad que viene desde la antigüedad, lo cierto es que carece de reglas propias en tanto el legislador nos remite para su regulación, en el artículo 1603 del Código Civil, a las normas que rigen a la compraventa.

No obstante ello, estando a la definición propuesta por el Código Civil podemos señalar que por la permuta los sujetos del contrato llamados permutantes, están en la obligación de transferirse recíprocamente el derecho de propiedad de sus bienes.

7. De acuerdo a lo expuesto, se tiene que la real intención de las partes es la celebración de una permuta de nomenclatura, resultando exigible, como consecuencia de ello, la presentación de la resolución municipal respectiva,

Asimismo, de la propia escritura pública presentada fluye que se trataría de un error en la declaración efectuada al momento de transferir las fracciones. Así, se indica que en la escritura pública de fecha 15.10.2008 se consignó **equivocadamente** la nomenclatura D1-2A a la fracción objeto de venta siendo lo correcto D1-B, de igual forma se señala que indicó en **forma errónea** que la fracción adquirida vía sucesión intestada por Max Sucre Orellana Flores y Nélida Orellana Flores es la D1-2B.

Por otro lado, si tomamos en cuenta el antecedente registral contenido en el asiento C.01 correspondiente a la partida N°02008734 se tiene que la fracción D1-2A fue independizada a favor de Aide Carrión Flores de Abarca, y de acuerdo al respectivo título archivado la antes nombrada efectivamente adquirió la fracción D1-2A.



RESOLUCIÓN N° 507-2017-SUNARP-TR-A

La permuta(o rectificación) de nomenclatura celebrada se llevó a cabo sin la intervención de Aida Carrión Flores de Abarca que fue la persona que primigeniamente adquirió la referida fracción y posteriormente se la transfirió a Miguel Ángel Flórez Flórez y Gladis Huaipar Maruri, por lo que no podría rectificarse la nomenclatura de la fracción transferida únicamente con los otorgantes de la escritura presentada.



Cabe precisar que la nomenclatura de las fracciones ha sido asignada por la Municipalidad mediante Resolución de Alcaldía N°732-A/MQ-SG-94 de fecha 05.07.1994, tal como consta de la partida N°02043853, por lo que es la Municipalidad la competente para la rectificación de las nomenclaturas.

Podemos concluir entonces que, a efecto de que los titulares registrales sean propietarios de las fracciones respecto de las cuales alegan titularidad deberán celebrar una permuta de predios, no pudiendo ser calificado el acto celebrado mediante escritura pública del 05.01.2017 como tal, por las consideraciones anteriormente expuestas.

El título cuenta con prórroga para resolver, concedida mediante Resolución N° 162-2017-SUNARP-TR-PT de fecha 28.06.2017, 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, y del Vocal Víctor Javier Peralta Arana, autorizado por Resolución N° 188-2017-SUNARP-PT del 25/07/2017.

VII. RESOLUCIÓN


CONFIRMAR la tacha formulada al título impugnado por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese



RESOLUCIÓN N° 507-2017-SUNARP-TR-A




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


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


VICTOR JAVIER PERALTA ARANA
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral