



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos - SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 885-2019-SUNARP-TR-T

Trujillo, 15 de noviembre de dos mil diecinueve.

APELANTE : NALDO MIGUEL REUPO MUSAYÓN
TÍTULO : 1780624-2019 del 31.7.2019
RECURSO : 370-2019
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO
REGISTRO : DE PREDIOS DE CHICLAYO
ACTO(S) : COMPRAVENTA CON INDEPENDIZACIÓN

SUMILLA(S):**Efectos del principio de prioridad excluyente**

De conformidad con el artículo 2017 del Código Civil que regula el principio de prioridad excluyente no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior; en ese sentido, no puede acceder al Registro la transferencia efectuada por quien ya no ostenta la titularidad registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita la inscripción de dos compraventas sucesivas y su independización respecto del inmueble signado como lote 10 de la manzana E con un área de 126.60m² que se ubicada dentro del predio de mayor extensión inscrito en la partida n° 02245369 del Registro de Predios de Chiclayo. Para este efecto se adjuntó lo siguiente:

- Parte notarial de la escritura pública n° 5387 del 24.11.2014 extendida ante el notario de Chiclayo Domingo E. Dávila Fernández, otorgada por Pablo Cubas Matallana y su cónyuge Martina Izaga Fernández de Cubas a favor de Carlos Yobani Huayambal Castillo.

RESOLUCIÓN N.º 885-2019-SUNARP-TR-T

- Parte notarial de la escritura pública n° 1 del 3.1.2015 extendida ante el notario de Chiclayo Domingo E. Dávila Fernández, otorgada por Carlos Yobani Huayambal Castillo a favor de Gustavo César Bustamante Carmona.

Con el recurso de apelación se adjuntó dos ejemplares de documentación técnica consistente en memoria descriptiva, plano de ubicación – localización y plano perimétrico visados por la Municipalidad Provincial de Chiclayo; así como un certificado de búsqueda catastral y de otro juego de los documentos técnicos antes indicados pero sin visar.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue tachado sustantivamente por el registrador público del Registro de Predios de Chiclayo, Marco Antonio Huamán Huamán, mediante la esquila de fecha 8.8.2019. Los fundamentos de su decisión se reproducen cabalmente a continuación:

TACHA SUSTANTIVA:

.- Mediante escritura pública de compraventa N° 5387 de fecha 24/11/2014, don Pablo Cubas Matallana y Martina Izaga Fernandez de Cubas en calidad de vendedores transfieren a favor de don Carlos Yobani Huayambal Castillo un área de 126.60 m2 (al mismo que se le reconoce como Lote 10 de la Manzana E), que forma parte del predio rustico Fundo Patazca, del distrito y Provincia de Chiclayo, que tiene un área de 4.009 has, inscrito en la Partida N° 02245369.

Asimismo se solicita la inscripción de la compraventa que efectúa don Carlos Yobani Huayambal Castillo a favor de don Gustavo Cesar Bustamante Carmona del mismo lote materia de la primera transferencia, en mérito a la Escritura Pública N° Uno de fecha 03/01/2015.

.- De la revisión del antecedente registral se verifica que el Predio rustico Fundo Patazca, del distrito y Provincia de Chiclayo, con un área de 4.009 has, ha sido transferido en donación por Martina Izaga Fernandez de Cubas y Pablo Cubas Matallana a favor de Walter Enrique Cubas Mayra, quien es el titular registral actual del predio matriz.

.- Ante lo señalado, no es posible la inscripción solicitada, por cuanto el titular registral difiere a los donantes quienes han transferido la totalidad del predio matriz, tal y como se ha descrito líneas arriba, por lo que al amparo del artículo 42 inc. a) del Reglamento General de Registros Públicos se procede a la tacha del mismo.

.- Asimismo, se tacha el presente título, de conformidad con el literal g) del Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos por cuanto se ha omitido presentar los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por verificador CATASTRAL, o de ser el caso, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios, así como la constancia negativa de catastro

IV. BASE LEGAL:

- Reglamento General de los Registros Públicos:

Artículo 42.- Tacha sustantiva

El Registrador tachará el título presentado cuando:

(...)

RESOLUCIÓN N.º 885-2019-SUNARP-TR-T

a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título...".

- TUO del Reglamento General de los Registros Públicos:

VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

X. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

**** SE DEVUELVE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA,**

Derechos pagados : S/ 90.00 soles, derechos cobrados : S/ 68.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 22.00 soles.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Naldo Miguel Reupo Musayón interpuso recurso de apelación autorizado por él mismo en su condición de abogado, el cual ingresó a la Oficina Registral de Chiclayo con fecha 15.8.2019. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- La anotación de tacha se expidió sin efectuar una real calificación de los hechos, toda vez que expresa que el predio en su totalidad ha sido transferido en donación a terceras personas a favor de Walter Enrique Cubas Mayra y que por ello no se puede inscribir el derecho de propiedad; sin embargo, no se señala la fecha de la supuesta transferencia en donación para que pueda cotejarse con la compraventa solicitada. No se ha cotejado quien fue primero en adquirir el bien.
- No es necesario presentar planos de independización y localización del área que se desmembra a favor del comprador; sin embargo, se los está adjuntado para verificar área y linderos.
- No estamos ante un título incompatible con otro ya inscrito debido a que se trataría en todo caso de una ocupación y posesión a título de propietario y que se debe inscribir el área adquirida por existir tracto sucesorio.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida electrónica 02245369 del Registro de Predios de Chiclayo

Contiene el predio rústico ubicado en el Fundo Patazca de la ciudad de Chiclayo, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque. El historial dominical es como sigue:

RESOLUCIÓN N.º 885-2019-SUNARP-TR-T

- En el **asiento c.1.** de la ficha 34266 que continúa en la partida electrónica 02245369 obra la inscripción del derecho de propiedad a favor de Walter Enrique Cubas Mayra.
- En el **asiento c.2.** de la referida ficha 34266, consta la compraventa a favor de Pablo Cubas Matallana y su cónyuge Martina Izaga Fernández de Cubas, mediante escritura pública del 17.7.1998 extendida ante notario Luis G. Balcázar, con fecha de presentación al Registro el 2.3.1999.
- En el **asiento C00001** de la partida electrónica 02245369 obra la compraventa a favor de Walter Enrique Cubas Mayra, mediante escritura pública n° 2779 del 4.10.2018 y n° 3140 del 12.11.2018 ambas extendidas ante notario de Chiclayo Domingo E. Dávila Fernández, con fecha de presentación al Registro el 10.10.2018.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Se puede inscribir una compraventa otorgada por quien ya no ostenta la titularidad registral?

VI. ANÁLISIS:

1. De acuerdo con lo previsto por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos. Así, es obligación del registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al ejercer la función de calificación registral, «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 aquellos (...)», y «verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción (...)», como lo señalan los literales a) y b) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP).

RESOLUCIÓN N.º 885-2019-SUNARP-TR-T

2. Ahora bien, el artículo 2016 del Código Civil que recoge el principio de prioridad preferente señala que «la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro». El artículo 2017 del mismo código sustantivo que recoge el **principio de impenetrabilidad o prioridad excluyente** señala que «no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior». La Exposición de Motivos del Código Civil¹, referente al Libro IX – Registros Públicos, señala en relación al artículo 2017: «Este artículo acoge el principio de prioridad excluyente, el cual tiene efectos respecto de títulos que son incompatibles con otros ya inscritos y que no permiten su inscripción sin importar las fechas en que estos títulos fueron producidos». De este modo, se produce el cierre registral. **Un título que pretende inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podrá inscribirse, así conste con fecha anterior al que ya obra inscrito.**
3. En armonía con lo precisado, el TUO del RGRP desarrolla en el artículo X de su Título Preliminar al principio de prioridad excluyente, en virtud del cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, prohibición que alcanza también a los títulos pendientes de inscripción. Así, el principio de prioridad recoge la regla general por la cual «quien es primero en el tiempo es mejor en el Derecho», y el principio de prioridad excluyente importa la existencia de títulos que contiene actos jurídicos incompatibles entre sí, de modo tal que no puede acceder al Registro un título que contenga un acto jurídico que sea excluyente con otro acto ya inscrito o pendiente de inscripción. En ese mismo sentido el segundo párrafo del artículo 26 del TUO del RGRP define al título incompatible señalando que «un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar».
4. Con relación al principio de prioridad excluyente, Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida² expresan que «la regla de prioridad no tiene como único resultado, en su relación con el Registro, establecer un orden en la protección de cada uno de los derechos compatibles inscritos, por fechas de presentación, sino cerrar los libros a los derechos incompatibles con el que se halla ya registrado». Añaden que «el

¹ Publicada en la Separata Especial del diario «El Peruano», el 19 de noviembre de 1990. Pág. 17.

² Lacruz Berdejo, Luis y Sancho Rebullida, Francisco. Elementos de Derecho Civil III: Derecho Registral Inmobiliario, José María Bosch Editores, Segunda Edición Refundida, Barcelona 1984, reimpresión. P.134.

RESOLUCI3N N.º 885-2019-SUNARP-TR-T

Registro solo aplica la regla de prioridad en un sentido muy especial: **primero es quien acude antes a 3l; no quien muestre t3tulo de fecha m3s antigua**. La prioridad en inscribir es la que proporciona, en principio, la protecci3n registral, y ello hasta el punto de que los t3tulos que en alg3n modo son incompatibles con el que ya consta en los libros (y no proceden del mismo titular) no tienen acceso a ellos».

5. Conforme a dicho principio, cuando los actos o derechos contenidos en los t3tulos en conflicto son incompatibles entre s3, no proceder3 la inscripci3n de ambos, y la inscripci3n o presentaci3n del primero, determinar3 el cierre registral respecto del presentado en segundo lugar. As3, el cierre registral puede originarse de dos maneras: un cierre definitivo y uno provisional o temporal.
 - Un t3tulo anterior ya inscrito determina un cierre definitivo, puesto que por regla general la vigencia de los asientos de inscripci3n no se encuentra sujeta a plazo alguno.
 - Un t3tulo presentado con fecha anterior a3n no inscrito ocasiona un cierre registral provisional o temporal, por cuanto de no inscribirse este y caducar la vigencia de su asiento de presentaci3n cesar3n los efectos del cierre registral, permiti3ndose la inscripci3n del t3tulo incompatible presentado en segundo lugar. Cabe se3alar que si se produce la inscripci3n del primero, el cierre se tornar3 definitivo.
6. El art3culo 2022 del C3digo Civil, consagra el principio de oponibilidad, por el cual se establece que: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes tambi3n tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone est3 inscrito con anterioridad al de aqu3l a quien se opone”. La exposici3n de motivos del C3digo Civil comentando este principio refiri3 lo siguiente: “No hay duda que, si se enfrentan dos titulares de derechos reales, quien tendr3 preferencia en virtud del principio de prioridad (sic) ser3 aquel que inscribi3 primero; esto es confirmado por la primera parte de este art3culo.”³

Por el principio de oponibilidad, el adquirente no inscrito de un derecho sobre un inmueble, no lo puede ejercer frente a un tercero que cuenta con un derecho inscrito sobre el mismo inmueble. Al respecto, Jos3 Manuel Garc3a Garc3a, comenta: «La raz3n no es de mero capricho, ni

³ COMISI3N REVISORA DEL C3DIGO CIVIL. Exposici3n de Motivos Oficial del C3digo Civil – Registros P3blicos, p3g. 21.

RESOLUCIÓN N.º 885-2019-SUNARP-TR-T

siquiera un problema de estimular la diligencia del que inscribe frente al que no inscribe, aunque esto ya es fundamental como medio de prueba para la lucha del legislador contra la clandestinidad (...) Hay algo más. Como se trata de conflicto entre derechos reales el atender a la fecha del título carece de justificación, dado que se trata de una fecha clandestina, no susceptible de conocimiento por parte de los terceros en general. Y como no estamos ante meras preferencias de derechos personales o de crédito, sino de derechos reales, la preferencia ha de producirse a favor del que ostente una fecha de publicidad o absolutividad erga omnes.»⁴

La publicidad tiene como objetivo conseguir una titularidad cierta y notoria en cuanto a los derechos reales, y ello a fin de que se mantengan enterados a los terceros que tengan interés, protegiendo al titular de cualquier alteración del derecho que permanezca oculta.

Por lo tanto, en este contexto, resulta irrelevante para fines registrales el hecho que la transferencia que se pretende inscribir sea anterior a la que ya obra inscrita.⁵

7. En el presente caso, se pretende inscribir dos compraventas sucesivas respecto del inmueble signado como lote 10 de la manzana E con un área de 126.60m² que se encuentra dentro del predio de mayor extensión inscrito en la partida n° 02245369 del Registro de Predios de Chiclayo, para ello se presentaron las escrituras públicas descritas en el numeral I de la presente resolución en donde **Pablo Cubas Matallana y su cónyuge Martina Izaga Fernández de Cubas** aparecen vendiendo el predio submateria a favor de Carlos Yobani Huayambal Castillo, y luego, este último vendió a favor de Gustavo César Bustamante Carmona.

El recurrente ha sostenido que conforme a las fechas de las compraventas, las partes involucradas - por las que se recurre - serían primeras en adquirir el bien. Sin embargo, revisada la partida n° 02245369 del Registro de Predios de Chiclayo se advierte que a través del **título n° 2284092-2018 con fecha de presentación 10.10.2018** se ha registrado en el asiento C00001 la donación del predio otorgada por Pablo Cubas Matallana y su cónyuge Martina Izaga Fernández de

⁴ GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo II, pág. 76.

⁵ En este sentido se ha pronunciado el Tribunal Registral en la Resolución n° 496-2013-SUNARP-TR-T del 22.11.2013.

RESOLUCIÓN N.º 885-2019-SUNARP-TR-T

Cubas en favor del donatario **Walter Enrique Cubas Mayra** siendo este último el actual titular registral del inmueble⁶.

8. Por lo tanto, en aplicación del principio de prioridad excluyente y el de oponibilidad, no resulta inscribible los actos solicitados, toda vez que existe un obstáculo insalvable que emana de la partida registral, de conformidad con el inciso d) del artículo 42 del TUO del RGRP⁷. En consecuencia, la Sala decide **confirmar la tachta sustantiva dictada por la primera instancia.**
9. Sin perjuicio de lo expuesto, respecto de la denegatoria por la omisión de la presentación de los planos de independización y demás requisitos técnicos, si bien el recurrente ha adjuntado en su apelación documentación técnica que no ha tenido la oportunidad de ser revisada en primera instancia y que correspondería a su reenvío⁸ para que el registrador y el área de catastro se pronuncien al respecto, en el caso concreto, carece de objeto proceder con ello por cuanto resulta inoficioso al haberse decretado que el título adolece del defecto insubsanable que ha acarreado la confirmación de la tachta sustantiva.

Intervienen como vocales (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez y Yovana del Rosario Fernandez Mendoza, autorizados mediante la resolución N° 331-2018-SUNARP/SN del 31.12.2018.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

⁶ En similar criterio en el considerando 11 de la Resolución n° 2546-2018-SUNARP-TR-L de fecha 26.10.2018 se ha señalado:

“Conforme al precitado principio de prioridad excluyente, un título no puede acceder al Registro si es que se ha registrado previamente uno incompatible.

Al respecto, debe indicarse que dos títulos son incompatibles cuando existan circunstancias que determinan que la inscripción o anotación de uno de ellos conlleve la imposibilidad de la inscripción o anotación del otro, circunstancias que pueden consistir en la oposición o identidad entre los actos que integran los títulos respectivos.”

⁷ **Artículo 42.- Tachta sustantiva.**

El registrador tachará el título presentado cuando:

[...]

d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;

⁸ Esto de conformidad con el acuerdo plenario desarrollado en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 10 y 11 de abril de 2019, en los siguientes términos:

Reenvío.- El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General.



RESOLUCIÓN N.º 885-2019-SUNARP-TR-T

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la tachá sustantiva formulada por la primera instancia por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la IV Sala
del Tribunal Registral



WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral



YOVANA DEL ROSARIO FERNÁNDEZ MENDOZA
Vocal (s) del Tribunal Registral