



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1392-2023-SUNARP-TR

Lima, 31 de marzo de 2023

APELANTE : **SARA NOEMI ZAVALITA SILVA.**
TÍTULO : 3672985 del 7/12/2022 (SID).
RECURSO : Escrito del 7/1/2023.
REGISTRO : Predios de Piura.
ACTO : Contrato de opción.
SUMILLA :

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO DE OPCIÓN.

Corresponde exigir la presentación de una escritura pública aclaratoria cuando no exista certeza respecto a la identificación del bien objeto del contrato de opción materia de la solicitud de inscripción.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de un contrato de opción de un terreno de 2 hectáreas y un perímetro de 570.00 metros lineales perteneciente al predio de mayor extensión inscrito en la partida matriz 11178133 del Registro de Predios de Piura.

Para dicho efecto se adjuntó parte notarial de la escritura pública de contrato de opción del 25/7/2022 otorgada ante la notaria de Paíta Jennifer Roxana Maldonado Pérez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Piura, Zully Esther del Carmen González Ezcurra, observó el título mediante la esquila de fecha 18/1/2022, cuya parte pertinente se reproduce a continuación:

I.- ACTO SOLICITADO: Inscripción del contrato de opción - Partida N° 11178133.

II.- IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS Y SUGERENCIAS:

Mediante reingreso de fecha 10/01/2022, se adjunta documento suscrito por la representante de la empresa JAAS Proyectos y Desarrollo Inmobiliario EIRL y por abogado, interponiendo Recurso de Apelación, sin embargo, la notaría pública no lo ha ingresado, sistemáticamente, como tal; pues la documentación ha sido presentada como subsanación.

Por lo expuesto, se procede a reiterar la observación contenida en la esquila de fecha 20/12/2022:

2.1- De conformidad con lo prescrito por el Código Civil en su artículo 1419: "Por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no". A su vez, el artículo 1422 del mismo cuerpo legal establece que "El contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo". En el presente caso, la opción de compra se otorga sobre una parte determinada de terreno, la misma que forma parte de la partida matriz N° 11178133, habiéndose dejado establecido como plazo del derecho otorgado, 10 meses contados desde el 31/07/2022.



RESOLUCIÓN No. 1392-2023-SUNARP-TR

Revisada la partida electrónica N° 11178133 (matriz), se advierte que ésta se encuentra cerrada, por haberse independizado la totalidad de su área en 3 partidas: Parcela A de 19.43 ha, en la partida N° 11258031; la parcela B de 2 ha, en la partida N° 11258032 y parcela C de 2 ha, en la partida N° 11258033. Tal como se verifica, existen 2 predios cuya área es de 2 hectáreas, es decir, misma área sobre la cual se celebra el presente contrato de opción, sin embargo, revisada la partida N° 11258032, se advierte que la titularidad del predio ya corre inscrita a favor de JAAS Proyectos y Desarrollo Inmobiliario EIRL, en mérito a la escritura pública N° 156 de fecha 28/11/2022, autorizada por notario público de Paita, Aurelio Alberca Barandiarán.

SUGERENCIA.- En tal sentido, sírvase adjuntar escritura pública aclaratoria, en la cual se deje constancia expresa de la partida registral en la cual se encuentra inscrito el predio objeto del contrato de opción.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente fundamenta el recurso de apelación señalando que se omitió revisar la partida 11258033 en donde se encuentra inscrito el bien materia del contrato de opción.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida matriz

En la partida electrónica 11178133 del Registro de Predios de Piura, consta inscrita la parcela 19, zona ex predio rústico Los Ejidos Municipales de Paita, con 23.43 ha del distrito y provincia de Paita, departamento de Piura.

En el asiento B00000, consta inscrita la independización del inmueble, en tres predios, que son los siguientes:

- Parcela 19-A de 19.43 ha y un perímetro de 2532.13 ml en la partida 11258031;
- Parcela 19-B de 2.00 ha y un perímetro de 570.00 ml en la partida 11258032;
- Parcela 19-C de 2.00 ha y un perímetro de 570.00 ml en la partida 11258033.

Como consecuencia de las independizaciones efectuadas la partida ha quedado cerrada.

Partidas independizadas

- **Partida 11258031 del Registro de Predios de Piura**

En la citada partida consta inscrita la parcela 19-A, ubicado en el ex predio rústico Los Ejidos Municipales de Paita, del distrito y provincia de Paita, departamento de Piura.

En el asiento B0002 consta el cierre de la partida por independización.

- **Partida 11258032 del Registro de Predios de Piura**

En la citada partida consta inscrita la parcela 19-B, ubicado en el ex predio rústico Los Ejidos Municipales de Paita, del distrito y provincia de Paita, departamento de Piura; siendo su titular registral Jass Proyectos y Desarrollo Inmobiliario E.I.R.L, conforme al asiento C00002.

En el asiento B00001 corre inscrita el área, perímetro, linderos y medidas perimétricas:

Área: 20,000.01 (2.00 Has)



RESOLUCIÓN No. 1392-2023-SUNARP-TR

Perímetro: 570.00 ml.

Norte: Con Parcela 20, en línea recta (P3-P-4) que mide 160.00 ml.

Este: Con camino de acceso (área remanente) mediante línea recta (P2-P3) que mide 125.00 ml.

Oeste: Con Parcela 19-D, en línea recta (P1-P4) que mide 125.00 ml.

Sur: Con Parcela 19-A, en línea recta (P1-P2) que mide 160.00ml

- **Partida 11258033 del Registro de Predios de Piura**

En la citada partida consta inscrita la parcela 19-C, ubicado en el ex predio rústico Los Ejidos Municipales de Paita, del distrito y provincia de Paita, departamento de Piura; siendo su titular registral Ángel Renee Valverde Vargas y su esposa Nélida Juana Oropeza Ordoñez, conforme al asiento C00001.

En el asiento B00001 corre inscrita el área, perímetro, linderos y medidas perimétricas:

Área: 20,000.01 (2.00 Has)

Perímetro: 570.00 ml.

Norte: Con Parcela 20, en línea recta (P3-P-4) que mide 160.00 ml.

Este: Con Parcela 19-B, en línea recta (P2-P3) que mide 125.00 ml.

Oeste: Con Parcela 19-A, en línea recta (P1-P4) que mide 125.00ml

Sur: Con Parcela 19-A, en línea recta (P1-P2) que mide 160.00ml

V. **PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN**

Interviene como ponente el vocal (s) Luis Dandy Esquivel León.

De lo expuesto precedentemente, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si existe certeza respecto a la identificación del bien objeto del contrato de opción que forma materia de la solicitud de inscripción.

VI. **ANÁLISIS**

1. En el ámbito registral, la necesidad de determinación de los bienes y derechos que son objeto del tráfico jurídico está amparada en el principio registral de especialidad o determinación, recogido por el artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos¹ (en adelante, RGRP) y en el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios². Dentro del marco de la calificación registral es obligación del registrador «confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos», tal como lo señala el literal a) del artículo 32 del RGRP. La

¹ Artículo IV.- Principio de especialidad Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno [...].

² Artículo 4.- Folio real

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.



RESOLUCIÓN No. 1392-2023-SUNARP-TR

confrontación referida tiene como presupuesto identificar el predio objeto de la rogatoria y la partida registral en la que obra inscrito.

2. La identificación del predio se determina a partir de la descripción realizada en el título. Usualmente se consigna su ubicación. Así, tratándose de predios urbanos, el inmueble quedará identificado si se indica la calle y la numeración o el lote, la manzana y la urbanización, además de precisar el distrito y la provincia en que se ubica. Si se trata de un predio rústico, con su denominación, unidad catastral, valle o sector donde se encuentra ubicado, área y medidas perimétricas. El predio también quedará identificado plenamente si en el título solo se indica la partida registral en la que obra inscrito o, de ser el caso, el usuario precisa la partida aun cuando en el título no se haya descrito detalladamente el bien. Igualmente, en ocasiones, se consigna en el título de transferencia datos relativos al modo en que el transferente adquirió la propiedad, los cuales también pueden emplearse de manera complementaria para identificar al predio

3. En el ejercicio de esta labor pueden advertirse discrepancias entre la descripción del bien consignada en el título y la que obra en la partida registral. Respecto a este tema, en el X Pleno del Tribunal Registral³ se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁴:

Identificación del bien objeto de transferencia.

La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo.

Este precedente, posteriormente, fue precisado en el CIX Pleno del Tribunal Registral⁵ mediante un acuerdo plenario:

Identificación del bien objeto de transferencia.

La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación. Cuando los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y éstos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente para determinar si requieren ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes.

4. A través de los precitados criterios rectores se estableció una pauta en la labor registral de verificar la adecuación entre el título y la partida, concordante con la obligación de las instancias registrales de propiciar y facilitar las inscripciones, tal como lo dispone el segundo párrafo del artículo 31 del RGRP⁶ y el tercer párrafo del artículo 2011 del Código Civil⁷.

En ese sentido, no será exigible una perfecta armonía entre el título y la partida registral si —dentro de los márgenes de razonabilidad— las instancias registrales pueden concluir que se trata del mismo predio. De lo expuesto se concluye que la discrepancia en cuanto a la identificación de un inmueble sólo será objeto de observación siempre que no existan elementos que permitan establecer que se trata del mismo bien. Para tal efecto, las

³ Realizado los días 8 y 9 de abril de 2005.

⁴ Publicado en el diario oficial «El Peruano» el 9.6.2005.

⁵ Realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013.

⁶ Artículo 31.- Definición.

[...]

En el marco de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

⁷ Artículo 2011 del Código Civil.-

[...]

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.



RESOLUCIÓN No. 1392-2023-SUNARP-TR

instancias registrales deberán recurrir a todos los elementos o datos que les brindan el título y la partida registral.

5. En el presente caso, se solicita la inscripción de un contrato de opción de un terreno de 2 hectáreas y un perímetro de 570.00 metros lineales perteneciente al predio de mayor extensión inscrito en la partida matriz 11178133 del Registro de Predios de Piura.

La registradora ha señalado que la partida matriz se encuentra cerrada, y que existen 2 predios cuyas áreas son de 2 hectáreas, siendo que en la partida electrónica de uno de ellos ya obra inscrita a favor de JAAS Proyectos y Desarrollo Inmobiliario EIRL, en mérito a la escritura pública 156 de fecha 28/11/2022.

La recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

6. En la escritura pública de contrato de opción del 25/7/2022, consta lo siguiente:

[...]

PRIMERA.- LOS PROMITENTES SON PROPIETARIOS DEL INMUEBLE UBICADO EN UN TERRENO RURAL DENOMINADO "PARCELA 19" CON UN ÁREA DE 23.43 HECTÁREAS Y UN PERÍMETRO DE 2531.52 METROS LINEALES UBICADO EN LA ZONA EX PREDIO RÚSTICO LOS EJIDOS MUNICIPALES DE PAITA, DISTRITO Y PROVINCIA DE PAITA DEPARTAMENTO DE PIURA, CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS SE ENCUENTRAN DESCRITAS EN EL ASIENTO B00001 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA NO 11178133 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL PIURA, ZONA REGISTRAL NO 1, SUNARP, DONDE SE ENCUENTRA INSCRITO EL BIEN DESCRITO.

SEGUNDA.- LOS PROMITENTES SEÑALAN QUE RESPECTO AL BIEN INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA ANTERIOR, SE ENCUENTRAN REALIZANDO LA INDEPENDIZACIÓN Y EL SANEAMIENTO CORRESPONDIENTE.

OBJETO Y PLAZO DEL CONTRATO:

TERCERA.- LOS PROMITENTES SE OBLIGAN A CELEBRAR EN EL FUTURO EL CONTRATO DEFINITIVO DE TRASFERENCIA A FAVOR DE EL OPTANTE DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE UNA PARTE DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA, ESTO ES UNA ÁREA DE 2 HECTÁREA (20,000 METROS CUADRADOS), EL CUAL CONSTA DE UN PERÍMETRO DE 570.00 METROS LINEALES CUYA CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA CONSTITUYE UN CUADRADO CON CUATRO VÉRTICES QUE FORMAN CUATRO ÁNGULOS DE 90° DE 160 METROS LINEALES DE LARGO POR 125 METROS LINEALES DE ANCHO [...]

De lo transcrito, se aprecia que las partes se obligan a celebrar un contrato de opción de un terreno de 2 hectáreas y un perímetro de 570.00 ml con cuatro vértices que forman cuatro ángulos de 90 y 160 metros lineales de largo por 125 metros lineales de ancho, respecto al predio de mayor extensión inscrito en la partida matriz 11178133 del Registro de Predios de Piura, sin señalar otras referencias respecto a la identificación del bien objeto del contrato de opción.

7. Ahora bien, el terreno inscrito en la referida partida se ha independizado en las siguientes unidades inmobiliarias:

- Parcela 19-A de 19.43 hectáreas y un perímetro de 2532.13 ml en la partida 11258031;
- Parcela 19-B de 2.00 hectáreas y un perímetro de 570.00 ml en la partida 11258032;
- Parcela 19-C de 2.00 hectáreas y un perímetro de 570.00 ml en la partida 11258033.



RESOLUCIÓN No. 1392-2023-SUNARP-TR

Con lo cual, al haberse desmembrado el predio en su totalidad, se procedió al cierre de la partida matriz.

8. Revisado el antecedente registral de la parcela 19-A, esta se encuentra cerrada por haber sido independizada en otras parcelas. De los antecedentes registrales de las parcelas 19-B y 19-C, estos tienen un área de 2.00 Has y un perímetro de 570.00 ml con 160 metros lineales de largo por 125 metros lineales de ancho.

Además, se aprecia que la parcela 19-B (inscrita en la partida electrónica 11258032) consta a favor de JAAS Proyectos y Desarrollo Inmobiliario E.I.R.L., en virtud a la escritura pública de compraventa de fecha 28/11/2022 otorgada por sus anteriores propietarios (la sociedad conyugal conformada por Angel Renne Valverde Vargas y Nélide Juana Oropeza Ordoñez) ante el notario público de Paita Aurelio Alberca Barandiarán.

A su vez, la parcela 19-C aún se mantiene bajo la titularidad de la sociedad conyugal conformada por Angel Renne Valverde Vargas y Nélide Juana Oropeza Ordoñez, sin embargo, debido a que el contrato de opción es de fecha anterior a la transferencia de la parcela 19-B, no queda claro cuál de las dos parcelas fue objeto de dicho contrato, pues de la escritura pública únicamente se desprende la voluntad de los promitentes de celebrar en el futuro un contrato definitivo de transferencia respecto a una parte del bien inmueble matriz, correspondiente a una extensión de 2 hectáreas.

Entonces, dado que ambas parcelas tienen las mismas áreas y no existen otros elementos que nos permitan identificar el bien objeto del contrato de opción con relación al antecedente registral, corresponde que el administrado adjunte el instrumento público aclaratorio, con lo cual se disipará cualquier duda en relación al bien objeto de contrato de opción y la voluntad expresada por los promitentes.

En consecuencia, **corresponde confirmar la observación formulada por la primera instancia.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la primera instancia al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Vocal del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) del Tribunal Registral

/WSV