

**PERÚ****Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos****Superintendencia Nacional
de Registros Públicos**

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN No. 0151-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

LIMA, 12 de enero de 2024

APELANTE : **CARLOS ANTONIO FRANCO PACHECO**
TÍTULO : **N° 3178903-2023 del 21/10/2023**
RECURSO : **H.T.D. N° 129842 del 24/11/2023**
REGISTRO : **Predios – Cusco**
ACTO : **Inscripción de derecho de posesión**
SUMILLA :

DERECHO DE POSESIÓN

El derecho de posesión no constituye un acto inscribible en el Registro de Predios de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2021 del Código Civil.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del derecho de posesión del predio denominado Haynacolcca que tiene un área de 46.2344 ha, respecto del predio inscrito en la partida N° 02072187 del Registro de Predios de Cusco.

A tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Solicitud de inscripción de título.
- Testimonio de la escritura de constitución de asociación civil denominada “Asociación Pro Vivienda Bicentenario Urubamba” de



fecha 31/12/2021, expedido por el notario de Paruro Luis F. Palomino Mantilla.

- Constancia de posesión de fecha 4/9/2013 expedido por el Director de la Agencia Agraria Urubamba de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional Cusco, Jorge Baca Herencia.
- Memoria descriptiva suscrita por el Verificador Catastral Ing. Aníbal Hurtado Contreras.
- Plano perimétrico y ubicación.
- Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Cusco, Wilder Juñor Pérez Pagan, en los siguientes términos:

TACHA SUSTANTIVA

Señor(es): CARLOS ANTONIO FRANCO PACHECO.

ANTECEDENTES

Inscripción de Posesión informal,
vinculado a la P.E. N° 02072187.

IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS

De conformidad con el art. 42 del TUO del reglamento general de los registros públicos, se procede a efectuar la tacha sustantiva del presente título por los siguientes fundamentos:

1.- Lo solicitado NO constituye un acto inscribible de conformidad a lo prescrito por el Art. 2019 del Código Civil, en el sentido que el registro de predios se rige por el principio del "númerus clausus" y solo pueden acceder al registro los actos descritos en el citado Artículo, siendo así, no esta considerado como acto inscribible, para una mejor comprensión pasamos a citar el mencionado dispositivo:

"Artículo 2019.- Actos y derechos inscribibles.



Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
2. Los contratos de opción.
3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
6. Los contratos de arrendamiento.
7. Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.
8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles."

2.- Por otro lado, debe tener en cuenta la parte interesada que el proceso de saneamiento físico legal de posesiones informales se encuentra a cargo del Estado, lo cual se ejecuta de acuerdo a Ley, solamente a través del COFOPRI o las Municipalidades, en el marco de sus competencias y con los límites que se prevee normativamente.

CONCLUSIÓN.- El título es Tachado

BASE LEGAL:

Inc. a) del Art. 42 del TUO de RGRP.

Art. 2019 del Código Civil

Derechos pagados : S/ 53.00 soles, derechos cobrados : S/ 40.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 13.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00017449-236.- Cusco, 20 de noviembre de 2023

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- El plano perimétrico que se solicita inscribir corresponde a un procedimiento administrativo, que por tratarse de un caso de situación de hechos, es mérito suficiente para registrar derechos de uso, explotación y disfrute de la Asociación Pro-Vivienda del Bicentenario – Urubamba.



- La constancia de posesión que está inserta en el título que está inserta en el título prueba la posesión legítima y originaria sobre el bien antes descrito.
- El derecho que invoco se encuentra en el Reglamento del Registro de propiedad inmueble al definir el servicio y los requisitos para registrar plano de posesión informal.
- En el Gobierno Regional de Cusco, mi representada demostró que la Asociación Pro Vivienda del Bicentenario Urubamba adquirió cosa administrada respecto a constancia de posesión.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 02072187 del Registro de Predios de Cusco

En la citada partida corre registrado la Hacienda huainacolcca situada en la comprensión de la ciudad de Urubamba.

- En el asiento C00004 consta registrado el cambio de titularidad de dominio a favor del Ministerio de Agricultura y Riego – MINAGRI.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente Mirtha Rivera Bedregal. De acuerdo con lo expuesto, a criterio de la Sala, la cuestión a determinar es la siguiente:

Si el derecho de posesión constituye un acto inscribible.

V. ANÁLISIS

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.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar 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 aspectos, lo siguiente:

“(...)

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

(...)”.

2. En el presente caso, se solicita la inscripción del derecho de posesión del predio denominado Haynacolcca que tiene un área de 46.2344 ha, respecto del predio inscrito en la partida N° 02072187 del Registro de Predios de Cusco, para cuyo efecto se adjunta la siguiente documentación:

- Testimonio de la escritura de constitución de asociación civil denominada “Asociación Pro Vivienda Bicentenario Urubamba” de fecha 31/12/2021, expedido por el notario de Paruro Luis F. Palomino Mantilla.



- Constancia de posesión de fecha 4/9/2013 expedido por el Director de la Agencia Agraria Urubamba de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional Cusco.
- Memoria descriptiva suscrita por el verificador catastral
- Plano perimétrico y ubicación suscrito por verificador catastral

Al respecto, el registrador tacho el título señalando que el acto solicitado no constituye un acto inscribible de conformidad a lo prescrito por el artículo 2019 del Código Civil.

Por lo que, corresponde determinar si la posesión constituye un acto inscribible.

3. Respecto a los actos inscribibles, la doctrina se muestra partidaria del denominado principio de tipicidad del contenido del Registro, vale decir, sólo los actos o hechos cuya registración esté así dispuesta en una norma habilitante podrán acceder al Registro.

En ese sentido, el profesor español Pau Pedrón -citado por Gonzáles Barrón¹-, señala dos argumentos fundamentales para acoger el principio de tipicidad: a) Si se inscribiesen actos no previstos en la ley, los terceros no tendrían conocimiento de su registración y, por lo tanto, no acudirían al Registro; b) Se recargaría la hoja registral hasta que esta se convierta en inabarcable.

Efectivamente, no debe perderse de vista que son los terceros los más interesados en saber de antemano y con precisión lo que puede acceder al Registro, de allí que la tipicidad no podría dejarse al libre arbitrio de los particulares o del registrador; caso contrario, no podría dársele al Registro la eficacia de oponibilidad, pues los terceros, ignorantes de lo que podría acceder, no acudirían al Registro.

4. Por lo tanto, para determinar qué actos o derechos son susceptibles de acceder al Registro de Predios es menester remitirnos al artículo 2 del

¹ GONZÁLES BARRÓN, Gunther. *Tratado de derecho mercantil*. Lima: Jurista Editores, 2002. P. 112.



Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN, el cual dispone que: “El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales”.

Por su parte, el artículo 2019² del Código Civil, establece como regla general el carácter inscribible de los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten derechos reales sobre inmuebles (inciso a); ello en razón de que por su naturaleza los derechos reales son oponibles *erga omnes* lo cual se efectiviza con la publicidad que otorga el Registro.

Como excepción a la norma precedente, se admite la inscripción de algunos actos de naturaleza obligacional tales como el contrato de opción, los pactos de reserva de propiedad, los contratos de arrendamiento, entre otros.

5. No se comprende en el artículo 2019 al derecho de posesión. Por el contrario, el artículo 2021 del Código Civil establece que: “Los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva, no son inscribibles”.

Las razones que dieron origen a la redacción final del artículo antes transcrito están plasmadas en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil publicada en separata del diario oficial *El Peruano* el 19/11/1990:

² **Artículo 2019.-** Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.



“Este artículo constituye otra novedad en el nuevo Código. Se origina de la distinción admitida en doctrina y también en nuestro Código, entre el “**derecho a la posesión**” y el “**derecho de posesión**”. Es incuestionable que el derecho a la posesión como parte integrante del derecho de propiedad, reconocido en el artículo 923º del Código es un derecho que debe tener pleno acceso al registro, incluso y quizá, sobre todo, cuando el propietario lo cede a otra persona (arrendamiento).

Pero el derecho de posesión, derivado del simple hecho de poseer, por parte de quien no es propietario, si bien encuentra amparo en la ley, por medio de los interdictos y la consideración como derecho real, por el artículo 986º no debe tener acceso al Registro de la Propiedad Inmueble. Son varias las razones para ello. Si tomamos en cuenta el derecho comparado, vemos cómo en España, por ejemplo, se pasó de permitir la inscripción de la posesión a prohibirla de modo expreso; y este impedimento lo encontramos también en las normas registrales de Francia, Italia, Argentina, Venezuela, Colombia, Ecuador, Brasil, entre otros.

Pero hay otro tipo de razones que explican el contenido de este artículo. Se puede plantear la siguiente cuestión. ¿La inscripción mejora o protege el derecho real de posesión? Para responder esta interrogante, desde el punto de vista registral, es necesario acudir a lo que puede llamarse la razón de ser del Registro de la Propiedad Inmueble.

Lo que el registro pretende es otorgar publicidad a derechos que de otro modo no la tendrían. Lo que aspira es a establecer, como conocidos por todos, la constitución, transmisión o extinción de determinados derechos reales, que sin la inscripción no podrían ser considerados como conocidos por todos. Muchas veces un propietario, por haber cedido la posesión de un inmueble, por cualquier título, no puede ejercer sobre él actos que públicamente puedan ser reconocidos como actos de propietario. El registro permite, a pesar de circunstancias como esa, probar su condición de propietario. Evidentemente se puede afirmar que el registro no es el único medio de prueba, pues el propietario puede probar su condición de tal, por cualquiera de los medios que el derecho permita. Debe tenerse presente, sin embargo, que el registro será el único medio de prueba que admita el tercero que quiera adquirir cualquier derecho real sobre el inmueble con seguridad y sobre todo pretendiendo convertirse en tercero registral, ampararse en el principio de fe pública registral y con ello hacer su título absolutamente inatacable. Sucede que esta utilidad y razón de ser del registro referida al derecho de propiedad y a otros derechos reales, no funciona tratándose del derecho de posesión. Ello ocurre porque el derecho de posesión no requiere del registro para arrojar publicidad. La publicidad



del derecho de posesión se encuentra en el ejercicio mismo de los hechos propios de la posesión.

Consecuencia de ello es que a ningún poseedor se le va a ocurrir defender su derecho de posesión si se encuentra inscrito, ni tampoco le está privado defenderlo porque no se encuentre inscrito, ni pensar que ante la falta de inscripción su defensa va a ser infructuosa. Por otro lado, un juez no debe amparar una acción posesoria por sólo el hecho de estar inscrita y no debería desestimarla por falta de inscripción. Ante todo esto, pareciera que no existe razón alguna para la inscripción de la posesión, por cuanto no va a significar ninguna mejora a este derecho, ni le va a otorgar una publicidad que de por sí tiene. Por otro lado, la inscripción de una posesión sólo nos puede indicar que, en el momento en que se practicó, el favorecido con la inscripción se encontraba poseyendo. Sucede sin embargo, que eso lo puede probar el poseedor por cualquiera de los medios que el derecho permite; y estos mismos medios le van a permitir probar, casi con toda seguridad, que su posesión es más antigua que la inscripción de la posesión misma. Por último y para reforzar esto, imaginemos un enfrentamiento entre dos personas que desean hacer valer judicialmente su derecho de posesión. Uno tiene inscrito su derecho de posesión y el otro no. No debemos dudar que quien va a ganar ese pleito, es el litigante que se encuentra ejerciendo el derecho de posesión, que se encuentra físicamente realizando hechos de poseedor, sin importar la circunstancia de que su derecho se encuentra inscrito o no. Por estas razones el legislador ha considerado inútil la inscripción de la posesión y en consecuencia ha establecido el texto del artículo 2021”.

Es pertinente señalar que en el caso de predios rurales la posesión sí resultaba un acto inscribible al haberse recogido de manera expresa en el inciso c) del artículo 5 y el capítulo cuarto del Decreto Legislativo N° 667.

Sin embargo, dicho capítulo quedó derogado por la Cuarta Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1089 – Decreto Legislativo que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios rurales³, al entrar en vigencia su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA. En estos casos, la autoridad competente declarará la prescripción adquisitiva en sede administrativa.

³ Actualmente derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de la Ley N° 31145, publicada en el diario Oficial El Peruano el 27/3/2021.



6. Ahora bien, de la revisión de la documentación adjuntada y en armonía con lo señalado en los numerales precedentes, se aprecia que esta además no reúne los requisitos establecidos por la legislación referente a la prescripción adquisitiva de dominio, regulada en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, así como en la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333, norma esta última que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad previsto en el artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará también ante el notario de la provincia en la que se ubica el inmueble, como asunto no contencioso de competencia notarial (en caso se trate de predio urbano o ubicado en área de expansión urbana).

En ese sentido, para que la posesión acceda al Registro no basta con su sola acreditación, sino que también resulta necesario que haya transcurrido el plazo de prescripción adquisitiva, verificación que corresponde realizarse por las autoridades competentes o, de ser el caso, al notario dentro del procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva y no al registrador.

En consecuencia, no procede inscribir el acto rogado por cuanto los artículos 2019 y 2021 del Código Civil no le otorgan carácter inscribible al derecho de posesión.

De lo expuesto, se colige que se está frente a lo que la doctrina denomina derecho de posesión o *ius possessionis* o, como señala el artículo 2021 del Código Civil, la sola posesión.

En ese mismo sentido se pronunció la presente instancia mediante Resolución N° 1459-2019-SUNARP-TR-L del 6/6/2019 y N° 275-2018-SUNARP-TR-L del 7/2/2018.

7. Finalmente, respecto a lo alegado por el apelante en el sentido que el Reglamento de Predios permite la inscripción del plano perimétrico de posesiones informales, debemos indicar que en el capítulo III del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se regula las inscripciones referidas a posesiones informales, siendo que en el artículo 50 prescribe lo siguiente:



“Artículo 50.- Inscripción de plano perimétrico

Para la inscripción del plano perimétrico de una posesión informal o sus modificaciones debe presentarse:

- a) Resolución administrativa que aprueba el plano perimétrico, expedida por el organismo competente;
- b) Plano perimétrico y de ubicación, aprobado por el organismo competente, georeferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

Tratándose de posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en los que el organismo competente promueva la conciliación, no es obligatoria la presentación de la copia certificada del acta de conciliación en la que conste la autorización expresa de los propietarios a que alude el numeral 40.3 del artículo 40 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, siempre que la resolución que aprueba el plano perimétrico señale que se ha cumplido con la suscripción del acta, autorizando al organismo de formalización a realizar los actos modificatorios de los predios involucrados”.

De acuerdo a lo señalado, en el segundo considerando del análisis, no se ha adjuntado ninguno de los documentos requeridos en el artículo citado precedentemente.

Por lo que, no estamos ante la presencia de una inscripción de posesión informal, siendo que las entidades competentes para llevar a cabo los procesos de saneamiento de posesiones informales son el Cofopri o las municipalidades provinciales, tal como indica el registrador en el numeral 2 de la esquila.

8. Finalmente, del estudio detallado podemos concluir que no estamos ante la presencia del supuesto de tacha sustantiva, sino ante el supuesto regulado en el literal a) del artículo 43-A del RGRP.

Consecuentemente, se revoca la tacha sustantiva y se dispone la tacha especial del título.

Con la intervención de la vocal (s) Maritha Elena Escobar Lino autorizada por Resolución n°003-2024-SUNARP/PT del 04.01.2024.



Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la primera instancia y **DISPONER** la tacha especial del título, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES

Vocal (s) del Tribunal Registral

MARITHA ELENA ESCOBAR LINO

Vocal (s) del Tribunal Registral