



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2481 -2017-SUNARP-TR-L

Lima, 31 OCT. 2017

**APELANTE** : JESÚS EDUARDO JÁUREGUI SÁENZ  
**TÍTULO** : N° 1391594 del 4/7/2017.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 67384 del 24/8/2017.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Transacción y reconocimiento de propiedad.  
**SUMILLA** :

### ACTO NO INSCRIBIBLE

"La transacción y reconocimiento de propiedad que no altera los derechos reales registrados no resulta inscribible en el Registro de Predios por no estar inmerso en alguno de los supuestos previstos en el artículo 2019 del Código Civil".

### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de transacción y reconocimiento de derechos de propiedad que otorgan Jesús Eduardo Jáuregui Sáenz y María Julia Del Pilar Torres Vera, con intervención de sus cónyuges Rossana Sadith Fung Pelfini y Jordi Rexach Reús, respecto de los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N°s 41430354, 41525975, 11987711 y 11987612 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se adjuntó el parte notarial de escritura pública de transacción y reconocimiento de derechos de propiedad del 31/3/2017, otorgado ante notaria de Lima María E. Flores Alván.

Se deja constancia que el recurrente se reservó la calificación respecto de los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N°s 21014185 y 21024432 del Registro de Predios de Cañete.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Teodocia Alaya Rodríguez tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

"Mediante el título presentado, se solicita la inscripción del acto denominado Transacción y Reconocimiento de Derecho de Propiedad, la cual contiene declaraciones respecto a que los propietarios de los predios inscritos en las partidas N°s 11987612, 11987711, 41525975 y 41430354 son los únicos propietarios de los citados inmuebles; acto que no resulta inscribible en este Registro por cuanto no modifica el derecho de propiedad inscrito; por lo expuesto, de conformidad con lo establecido en el art. 42 b) del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la TACHA SUSTANTIVA del presente título, por contener acto no inscribible."

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN



## RESOLUCIÓN No. -2481-2017-SUNARP-TR-L

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:



- El Código Civil en su artículo 2019 referido a actos y derechos inscribibles; refiere expresamente que también: "Son inscribibles (...) 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles (...)". De lo cual se desprende inequívocamente que también tienen cabida en el Registro inscripciones referidas a actos declarativos sobre derechos reales de los inmuebles inscritos.

- El título bajo calificación acredita fehacientemente la existencia de un vínculo matrimonial habido entre los otorgantes Jesús Eduardo Jáuregui Sáenz con María Julia del Pilar Torres Vera, vínculo que aunque disuelto finalmente mediante sentencia de divorcio; evidencia sí que durante la vigencia de este matrimonio ambas personas en paralelo y simultáneos matrimonios con terceras personas adquirieron bienes inmuebles que se inscribieron en el Registro a nombre de estas posteriores sociedades conyugales y que por tal circunstancia podrían ser objeto de controversia. Más aún si del mismo Registro Personal se puede corroborar esta particular situación.

- La inscripción solicitada tiene plena cabida en el Registro en atención a lo normado por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en su artículo 5 inc. f) prescribe taxativamente que otros actos se pueden inscribir en la partida registral: "(...) Otros, en el que se extenderán los asientos relativos a los actos inscribibles en el Registro de Predios, que por su naturaleza no corresponda extenderse en los demás rubros."

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### Tomo 2177 foja 21 que continua en la ficha N° 415947 y en la partida electrónica N° 41430354 del Registro de Predios de Lima

En el tomo 2177 foja 21 que continua en la ficha N° 415947 y en la partida electrónica N° 41430354 del Registro de Predios de Lima consta inscrito el Chalet segundo piso ubicado en la Calle Cabo Blanco N° 268, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 5 c) de la ficha N° 415947 consta inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Jesús Eduardo Jáuregui Sáenz y Rossana Sadith Fung Pelfini, en mérito a la escritura pública de compraventa del 6/7/1998 otorgada ante notario de Lima Eduardo Laos de Lama.

##### Ficha N° 410001 que continua en la partida electrónica N° 41525975 del Registro de Predios de Lima

En la ficha N° 410001 que continua en la partida electrónica N° 41525975 del Registro de Predios de Lima consta inscrito el inmueble N° 121 – 115 frente a la Calle 2 (Lote 1 Mz. F), urbanización Orrantía del Mar – Quinta Zona – Tercera Etapa, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 de la partida electrónica N° 41525975 consta inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Jesús Eduardo Jáuregui Sáenz y Rossana Sadith Fung Pelfini, en mérito a la escritura pública de compraventa del 19/7/2007 otorgada ante notario de Lima Óscar Leyton Zárate en reemplazo del oficio de la Dra. Jessica Maria de Vettori Gonzales durante la licencia concedida por el Colegio de Notarios de Lima.



## RESOLUCIÓN No. -2481 -2017-SUNARP-TR-L

### Partida electrónica N° 11987711 del Registro de Predios de Lima

En la partida electrónica N° 11987711 del Registro de Predios de Lima consta inscrito el departamento N° 1701 ubicado en el Jirón Tomás Ramsey N° 904, distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00002 de la presente partida consta inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Jordi Rexach Reus y María Julia Del Pilar Torres Vera, en mérito a la escritura pública de compraventa del 12/5/2008 otorgado ante notario de Lima Luis Dannon Brender.

### Partida electrónica N° 11987612 del Registro de Predios de Lima

En la partida electrónica N° 11987612 del Registro de Predios de Lima consta inscrito el estacionamiento N° 34 ubicado en el Jirón Tomás Ramsey N° 908, distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00002 de la presente partida consta inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Jordi Rexach Reus y María Julia Del Pilar Torres Vera, en mérito a la escritura pública de compraventa del 12/5/2008 otorgada ante notario de Lima Luis Dannon Brender.

### Partida electrónica N° 13359593 del Registro de Personal de Lima

En el asiento A00001 de la citada partida corre inscrita la resolución del 17/6/2014 expedida por la Jueza del 1° Juzgado de Familia de Lima Gaby Luz Garay Nalvarte y la especialista legal Carmen Marlene Valdivia Salazar que declaró la separación legal de Jesús Eduardo Jáuregui Sáenz y María Julia Del Pilar Torres Vera, y la sentencia consentida del 23/9/2014 expedida por la Jueza del 1° Juzgado de Familia de Lima Gaby Luz Garay Nalvarte y la especialista legal Juana Saavedra Romero que declaró disuelto el vínculo matrimonial contraído por los mencionados cónyuges.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si la transacción y reconocimiento de derechos de propiedad que no alteran los derechos reales registrados es un acto inscribible en el Registro de Predios.

#### VI. ANÁLISIS

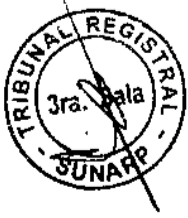
1. La calificación registral efectuada por el Registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, es definida por el Reglamento General de los Registros Públicos como la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción.

El artículo 32 del citado reglamento establece los alcances de la calificación, precisando en el literal c) lo siguiente:



## RESOLUCIÓN No. -2481-2017-SUNARP-TR-L

"(...) 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. Los actos que son inscribibles en el Registro de Predios han sido descritos en el artículo 2 del Reglamento de Inscripciones el Registro de Predios, que dispone:

"(...) 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."

De la lectura del artículo precitado se colige que sólo los actos previstos legislativamente podrán tener acceso al registro, con lo cual se configura la tipicidad de los actos registrables.

3. Así, ANTONIO PAU PEDRON<sup>1</sup>, señala dos argumentos fundamentales para acoger el principio de tipicidad:

"(...) Existen, además, argumentos decisivos para sostener el principio de tipicidad:

a) Si se deja abierto el Registro a personas o actos no previstos por el legislador, a la inscripción de esos actos no previstos no puede atribuírsele la eficacia propia del Registro: los terceros no sabrían si figuran o no en el Registro, y no acudirían al Registro a consultarlos

b) Si se inscribieran actos no previstos, y necesariamente carentes de eficacia registral, se recargaría el contenido de la hoja, lo que disminuiría la claridad del Registro -y con ello se dificultaría la comprensión de la publicidad formal- y se desvirtuaría la eficacia de los actos inscribibles, al aparecer confusamente involucrados con actos no inscribibles. (...)"

Por las características del Registro de Predios, la tipicidad debe circunscribirse a los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles y excepcionalmente a actos de naturaleza obligacional, siempre y cuando el legislador los haya previsto expresamente. Desconocer lo antes descrito sería vulnerar la naturaleza misma de los derechos reales que los hace oponibles *erga omnes* y con ello, la razón de ser del Registro de Predios.

En todos los supuestos la efectividad de la publicidad está relacionada con la claridad de lo publicitado y además con la predictibilidad respecto a los actos que pueden acceder al registro, de allí que la tipicidad no podría estar al arbitrio de los particulares o del Registrador, caso contrario no podría dársele al registro la eficacia de inoponibilidad, pues los terceros, ignorantes de lo que puede acceder, no acudirían al Registro.

4. En el presente caso, se solicita la inscripción de transacción y reconocimiento de derechos de propiedad que otorgan Jesús Eduardo Jáuregui Sáenz y María Julia Del Pilar Torres Vera, con intervención de sus respectivos cónyuges (Rossana Sadith Fung Pelfini y Jordi Rexach Reús), respecto de los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N°s 41430354, 41525975, 11987711 y 11987612 del Registro de Predios de Lima.

<sup>1</sup> PAU PEDRON, Antonio. Curso de Práctica Registral, Universidad Pontificia Comillas – Publicaciones, Madrid 1995, p. 192.



# RESOLUCIÓN No. - 2481 -2017-SUNARP-TR-L

Corresponde, entonces, analizar si el contenido de dicho título se encuentra inmerso en alguno de los supuestos descritos en el artículo 2019 del Código Civil, el cual establece que 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.

5. De la presente escritura pública del 30/3/2017 otorgado ante notaria de Lima María E. Flores Alván, se puede desprender lo siguiente:

"(...)

Primero: Antecedentes =====

1.1. Los otorgantes Jesús Eduardo Jáuregui Sáenz y María Julia Del Pilar Torres Vera declaran haber contraído matrimonio religioso y civil en fecha 25 de junio de 1983 (...) =====

1.2. Así mismo el 27 de junio de 1983, se asentó la partida de matrimonio civil de ambos otorgantes en los Registros de Estado Civil del consejo distrital de San Isidro a fojas 343 del respectivo registro, acta que no fuera transcrita en oportunidad alguna por los que en dicho documento aparecían como contrayentes, así como tampoco por los testigos que se consignan en la misma acta. Así mismo esta acta originalmente tampoco fue suscrita por el Registrador Civil, ni por ningún funcionario del mencionado Registro de Estado Civil, permaneciendo por años con las mencionadas omisiones. ===

1.3. Posteriormente es que en fecha 14 de enero de 2008 esta partida de matrimonio fue recién suscrita tanto por el Registrador, así como por el Jefe de los Registros Civiles; conforme consta en la anotación marginal de rectificación administrativa que aparece consignada en dicho documento público. Reiterándose que aun así esta partida en ningún momento fue suscrita ni por los que aparecen como contrayentes, así como tampoco por los testigos que se consignan; tal como ocurre hasta la fecha. =====

1.4. Los ahora otorgantes de la escritura pública que se derive de la presente minuta, declaran y reconocen que luego de la celebración de su matrimonio religioso mencionado en el anterior numeral 1.1, mantuvieron convivencia y estado de casados por un breve lapso no mayor de un año; produciéndose dentro de este término la separación de hecho definitiva de ambos. =====

1.5. Es así que durante la corta vigencia de la convivencia o aparente estado de casados del "los otorgantes", estos desde ya **declaran y reconocen que no adquirieron bienes muebles o inmuebles** que pudieran haber sido objeto de partición, división o adjudicación. =====

1.6. Así mismo los otorgantes; en el entendido que su matrimonio civil, conforme a los antecedentes referidos en los anteriores 1.2. y 1.3, no había sido debidamente formalizado optaron por desconocerlo y posteriormente es en estas circunstancias que el otorgante Jesús Eduardo Jáuregui Sáenz en fecha 12 de marzo de 1988 contrae matrimonio civil con doña Rossana Sadith Fung Pelfini (...)=====

Así mismo la otorgante María Julia Del Pilar Torres Vera en fecha 1ro de agosto de 2004 contrajo matrimonio civil con don Jordi Rexach Reus por ante el Registro Civil de Ager (...)=====



RESOLUCIÓN No. - 2481 -2017-SUNARP-TR-L



1.7. Es en estas circunstancias que a principios del año 2013 la otorgante María Julia Del Pilar Torres Vera al efectuar trámites personales tendientes al reconocimiento de su actual matrimonio, referido en el anterior numeral 1.6 ante el acotado Reniec se le informa que la partida de matrimonio referida en el anterior numeral 1.2 había aparentemente sido regularizada administrativamente e incorporada en la base de datos de este Reniec; lo cual suscitaba conflicto con su actual y nuevo matrimonio civil que buscaba registrar. Siendo así que comunica este hecho al otro otorgante don Jesús Eduardo Jáuregui Sáenz que también comprende que la situación jurídica de su actual matrimonio podría del mismo modo verse afectado legalmente. Es así que ambos otorgantes deciden buscar solución a esta aparente superposición de matrimonios (...)

1.8. Resulta de esta manera que los otorgantes buscando la solución que consideraron más rápida y conveniente a este problema legal (...) dar inicio al trámite de separación convencional y divorcio ulterior (...) que aparece inscrita en la partida nro. 13359593 del Registro Personal de Lima. (...)

Segundo: Transacción y reconocimiento de derechos de propiedad ===== Por el presente convenio transaccional los otorgantes conforme a lo prescrito por los artículos 1302 y siguientes del Código civil, a efectos de evitar cualquier futura controversia que de hecho manifiestan y reconocen nunca han estado en el ánimo de promover, así como haciéndose concesiones recíprocas y reconociendo el derecho de cada una de las partes; deciden formalmente y con el efecto definitivo de cosa juzgada, lo siguiente: ===== (...)

2.3. Reconocer que el patrimonio que cada una de los nuevos matrimonios de los otorgantes de la presente transacción pertenece única y exclusivamente a cada indicado nuevo matrimonio. Dicho de otra manera y para mejor comprensión de los otorgantes y/o de terceros que pudieran tener relación alguna en el presente o en el futuro con el patrimonio de cada uno de los contratantes, se está determinando y reconociendo firme e irrevocablemente que el actual patrimonio que a la fecha aparece a nombre del señor Jesús Eduardo Jáuregui Sáenz pertenece única y exclusivamente a la sociedad conyugal que él conforma con su esposa doña Rossana Sadith Fung Pelfini y que así mismo el actual patrimonio que a la fecha aparece a nombre de doña María Julia Del Pilar Torres Vera pertenece única y exclusivamente a la sociedad conyugal que ella conforma con su esposo don Jordi Rexach Reus. En tal sentido cada referido nuevo matrimonio o sociedad conyugal puede disponer libremente de su patrimonio presente y futuro. ===== (...)

Cuarto: Intervención de los actuales cónyuges ===== Intervienen en el otorgamiento de la escritura pública que se derive de la presente minuta los señores Rossana Sadith Fung Pelfini, peruana, con D.N.I. N° 08734952, de ocupación arquitecta, estado civil casada con don Jesús Eduardo Jáuregui Sáenz y domicilio en Calle Dos Nro. 115, Urbanización Orrantia del Mar, San Isidro, Lima; y don Jordi Rexach Reus, español, con carnet de extranjería N° 000930094 de estado civil casado con doña María Julia del Pilar Torres Vera y domicilio en Jr. Tomás Ramsey Nro. 904 Dpto. 1701, Magdalena del Mar, Lima, en calidad de cónyuges de los otorgantes a efecto de manifestar su consentimiento y conformidad en los términos contenidos en el presente documento. ===== (...)" (Lo resaltado y subrayado es nuestro.)

Del tenor de lo expuesto, se puede colegir que el presente acto que se pretende ingresar al Registro, tiene según el interesado por finalidad buscar la publicidad de un determinado hecho jurídico.

Ante la situación especial descrita se realizó la separación convencional y divorcio ulterior de los otorgantes Jesús Eduardo Jáuregui Sáenz y Maria



## RESOLUCIÓN No. - 248 -2017-SUNARP-TR-L

Julia Del Pilar Torres Vera, la cual se encuentra inscrita en la partida electrónica N° 13359593 del Registro Personal de Lima.

6. Así, Los otorgantes recurren al Registro para esclarecer la situación patrimonial de Jesús Eduardo Jáuregui Sáenz y María Julia Del Pilar Torres Vera. Siendo que ellos reconocen, que el patrimonio de cada uno de sus actuales matrimonios pertenece única y exclusivamente a cada uno ellos, declaración que es acorde a lo publicitado en las partida electrónica N°s 41430354, 41525975, 11987711 y 11987612 del Registro de Predios de Lima.



Al respecto, este acto no es susceptible de ingresar al Registro por que no altera, de algún modo, la situación jurídica real con lo que se encuentra registrado; en ese sentido corresponde **confirmar la tachá sustantiva** formulada por la Registradora.

7. De otro lado, el recurrente manifiesta que el acto solicitado tiene plena cabida en el Registro en atención a lo normado por el artículo 5 inc. f) Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Al respecto, con relación al rubro f) del Registro de Predios es menester señalar lo siguiente:



El artículo primero de la Ampliación del Reglamento de Inscripciones señalaba que las inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble se efectúan de acuerdo al sistema de folio real, indicando en el artículo segundo que el folio se llevará en libros o en fichas movibles. Posteriormente, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP del 15 de agosto de 1997, se aprobó la adopción de una nueva técnica de inscripción consistente en la generación de asientos electrónicos grabados en medios que aseguren su inalterabilidad e integridad, apoyada por un dispositivo de captura de huella digital en calidad de firma electrónica.

El artículo 3 de la Ampliación del Reglamento referido precisó los rubros correspondientes a las partidas registrales del Registro de Propiedad Inmueble, denominados conforme a las seis primeras letras del alfabeto: a) antecedente dominal; b) descripción del inmueble; c) títulos de dominio; d) gravámenes; e) cancelaciones; f) registro personal.



Igualmente, se estableció que en el rubro correspondiente al Registro Personal, se hará mención de las inscripciones previstas en los incisos 1, 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 1069 del Código Civil de 1936 (actualmente incisos 1, 2, 3, 5, 6 y 8 del artículo 2030 del Código Civil de 1984) que se refieran a las personas que figuran como propietarios del inmueble.

Conforme se aprecia de la exposición de motivos de la norma citada, la modificación establecida en el Reglamento; es decir, la introducción de un rubro en las partidas registrales del Registro de Propiedad Inmueble, en el que se recojan las inscripciones efectuadas en el Registro Personal que afecten a las personas propietarias de inmuebles, adecua mejor el Registro a su fuente, esto es, al derecho español, dado que la Ley Hipotecaria española establece que el Registro Personal se llevará en un libro especial, pero además, en cada partida de inscripción de inmuebles deberá dejarse constancia de las modificaciones que sufra la capacidad de ejercicio de los titulares del derecho de propiedad.



RESOLUCIÓN No. - 2481 -2017-SUNARP-TR-L

A tenor de lo señalado, en el rubro "f" de las partidas registrales del Registro de Propiedad Inmueble, se hará mención a las inscripciones previstas en el artículo 2030 del Código Civil (resoluciones y acuerdos que importen limitaciones que afecten a la persona en cuanto a su capacidad, régimen patrimonial vigente en el matrimonio, patria potestad, entre otros, inscritas en el Registro Personal) y que se refieran a las personas que figuran como propietarios del inmueble.

Actualmente, en la misma línea, el artículo quinto del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, relativo a la organización interna de la partida registral establece también los seis rubros señalados precedentemente, nombrando al rubro F) como **otros**, y señalando que ahí *"se extenderán los asientos relativos a los actos inscribibles en el Registro de Predios, que por su naturaleza no corresponda extenderse en los demás rubros"*.

8. En el presente caso, la transacción y reconocimiento de derechos de propiedad de los titulares registrales no se encuentra dentro de los supuestos o actos inscribibles contemplados en el artículo 2030 del Código Civil, ni tampoco dentro de los actos inscribibles a que se refiere el artículo 2019 del citado código, dado que no constituye una resolución o contiene un acuerdo que importe una limitación que afecte a los titulares dominiales del inmueble, no siendo inscribible en el Registro Personal ni, en consecuencia, en el rubro f) del Registro de Predios.

Con la intervención de la vocal (s) Milagritos Elva Aurora Lúcar Villar, autorizada mediante la Resolución N° 72-2017-SUNARP/PT del 16/3/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
Presidenta de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**  
Vocal del Tribunal Registral

**MILAGRITOS ELVA A. LÚCAR VILLAR**  
Vocal (s) del Tribunal Registral