



**SUNARP**  
**TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No. - 162 - 2008 - SUNARP-TR-L**  
Lima, 17 FEB. 2008

**APELANTE** : **JOSE VALVERDE MORÁN.**  
**TÍTULO** : **Nº 2022 del 27.9.2007.**  
**RECURSO** : **Escrito ingresado al Registro el 21.11.2007.**  
**REGISTRO** : **Predios de Nasca.**  
**ACTO (s)** : **Inmatriculación.**

**SUMILLA**

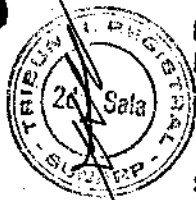
**OTORGAMIENTO JUDICIAL DE ESCRITURA PÚBLICA**

*En un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, la minuta es valorada por el Juez quien le otorga autenticidad al amparar la demanda, por lo que si la minuta tiene una antigüedad de 5 años a la fecha de presentación del título, si cumpliría con lo dispuesto por el Art. 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.*

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

Con el presente título se solicita la inmatriculación y compraventa del predio ubicado en la calle Lima 348 de la provincia de Nasca del Dpto. de Ica, en mérito de los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 27.8.2007, extendida ante el notario de Nasca Luis Ernesto Libón Urrutia.
- Copia legalizada notarial del recibo de pago del impuesto predial año 2007.
- Hoja HR y PU, correspondiente a la declaración jurada de autoavalúo.
- Memoria descriptiva visada por la Sub-Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Nasca.
- Plano Perimétrico y de ubicación visado por la Sub-Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Nasca.
- Liquidación del impuesto de alcabala.
- Certificado de numeración expedido por la Sub-Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Nasca.
- Certificación expedida por la Sub-Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Nasca en la que se indica que la Municipalidad Provincial de Nasca no cuenta con el plano catastral de la ciudad.
- Parte notarial de la escritura pública de compraventa extendida el 9.9.2007 ante el notario de Nasca Luis Ernesto Libón Urrutia.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de la Zona Registral N° XI, sede Nazca, Edward Ponce Zegarra, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

"1. Conforme al Art. 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, a efectos de la inmatriculación de un predio, deberá de adjuntarse título que contenga la propiedad del predio de una antigüedad de 5 años, siendo que el cómputo de antigüedad se efectúa a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición.

2. De acuerdo a lo indicado, deberá presentarse instrumento público de una antigüedad de 5 años que acredite la cadena sucesiva a favor de José Valverde Morán y esposa, siendo que las escrituras presentadas no poseen la antigüedad requerida para la inmatriculación del predio"

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante argumenta que conforme a la Res. 276-2002-ORLC/TR que es precedente de observancia obligatoria, la plena validez de la minuta cuya autenticidad y fecha han sido valoradas en la sentencia que ordena el otorgamiento de escritura pública, la minuta no puede ser cuestionada registralmente al tratarse de aspectos vinculados a la propia decisión judicial. Así, conforme lo refiere la resolución los documentos privados reconocidos por el juez en un proceso de otorgamiento de escritura pública con más de 5 años de antigüedad son títulos suficientes para ser inscritos en Registros Públicos.

## IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

No tiene.

## V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- Si el título de propiedad cuenta con la antigüedad de 5 años a que se refiere el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

## VI. ANÁLISIS

1. La inmatriculación es el proceso de incorporación al registro de un bien. Como señala Roca Sastre, citado por Chico y Ortiz, la inmatriculación es "el ingreso de una finca en la vida registral realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenida por medios particulares y surte efectos específicos"<sup>1</sup>.

Para que proceda la inmatriculación es necesario que el bien a registrarse no se encuentre inscrito. Además, debe presentarse título que acredite el

<sup>1</sup> Chico y Ortiz, Jose María. Estudios sobre Derecho Hipotecario. Tomo I. 3ra. Edición. Marcial Pons. Madrid, 1994. Pag.744.



## RESOLUCIÓN No. - 162 - 2008 - SUNARP-TR-L

dominio del solicitante, el mismo que debe tener una antigüedad de por lo menos 5 años, según se desprende del artículo 2018 del Código Civil.

2. El artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), señala que no se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida. Señala además que el cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición.

Sin embargo, existen supuestos en los que no es necesario que el título tenga la antigüedad de 5 años, tales como los casos de título supletorio, que se menciona en el artículo 2018 del Código Civil, resolución judicial declarando la prescripción adquisitiva de dominio, resolución que disponga la incorporación de un predio a dominio del Estado, entre otros supuestos contemplados en el artículo 16 del RIRP.

3. Como señala Luis Diez Picazo, toda inscripción primera de dominio importa "... una previa constatación de lo existencia de las fincas y de los derechos que sobre los mismos se ostentan, así como, desde un punto de vista negativo, la constatación de que las fincas no se encuentren ya inmatriculadas", para indicar a continuación que "...existe la conveniencia evidente de que la entrada de fincas en el Registro se produzca después de un previo examen y un riguroso control de su existencia y de sus características físicas, sobre todo extensión y linderos, y de las titularidades que respecto de las mismas se ostentan"<sup>2</sup>.

Así, la razón para exigir una antigüedad mínima (5 años) a los títulos en mérito al cual se solicita la primera inscripción de dominio está dada por la necesidad que al Registro ingresen actos consolidados, firmes, para efectos de una adecuada publicidad y seguridad, pues se requiere tener certeza de que dichos títulos sean válidos, teniendo en cuenta los efectos de la inscripción, cual es la de legitimar el título presentado.

Por ello es que se requiere que tenga como mínimo dicha antigüedad, teniendo en cuenta que es el plazo de la prescripción adquisitiva corta, es decir, aquella mediante la cual se adquiere la propiedad cuando media justo título y buena fe.

4. En el presente caso, se acompaña el parte notarial de la escritura pública de compraventa del 27.8.2007 donde intervienen Luis Alberto Rodríguez Pantigoso en su calidad de Juez del Juzgado Civil de Nasca quien comparece en rebeldía de los demandados vendedores Luis Bartolomé Silva Hernández y su esposa María Eva Melchora Lévano, y de la otra parte y como comprador Armando Martín Lévano Castillo. Esta escritura ha sido otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública seguido por Armando Martín Lévano Castillo contra la sociedad conyugal Silva- Lévano.

5. Como ya se ha mencionado, el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece las reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años, señalando que no se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida. Computándose el plazo de

<sup>2</sup> Diez Picazo, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, tomo III. Editorial Civitas, Madrid 1995. Paq. 355.  
Diez Picazo, Luis. Ob. cit. p.356.



antigüedad a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición.

En el presente caso reiteramos, se ha presentado la escritura pública del 27.8.2007 en la que corre inserta la minuta que contiene el contrato de compraventa del 27.6.2000 por la cual la sociedad conyugal conformada por Luis Bartolomé Silva Hernández y María Eva Melchora Lévano Castillo le venden el predio ubicado en la calle Lima 348 de la ciudad de Nasca a Armando Martín Lévano Castillo.

El artículo 15 señala que el plazo de los 5 años se computa a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición. El artículo 245 del Código Procesal Civil, señala que un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1. La muerte del otorgante. 2. La presentación del documento ante funcionario público. 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas. 4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable, y 5. **otros casos análogos.**

6. Al respecto, señalaremos que si bien la minuta no contiene una fecha cierta, a tenor de los 4 primeros incisos del artículo antes citado, debe tenerse en cuenta que ésta ha sido valorada en sede judicial, toda vez que el Juez a efectos de exigir al demandado el cumplimiento de la obligación de hacer, como es el otorgamiento de la escritura pública, ha dado por cierto el contrato privado que le ha sido presentado, pues la autenticidad y el valor probatorio que le otorgó al citado documento coadyuvó a la decisión judicial que amparó la demanda de otorgamiento de escritura pública correspondiente y a su posterior formalización.

En ese sentido, al haberse declarado fundada la demanda interpuesta por Armando Martín Lévano Castillo, la instancia jurisdiccional ha determinado la plena validez de la minuta de compraventa, incluyendo su fecha, por lo que el plazo de los 5 años debe de ser computado desde la fecha de la minuta.

Por lo señalado, es de aplicación al presente caso el siguiente precedente de observancia obligatoria: *"Valorada la autenticidad y la fecha de la minuta en la sentencia que ordena el otorgamiento de escritura pública, la minuta tiene plena validez y no puede ser cuestionada registralmente, al tratarse de aspectos vinculados a la propia decisión judicial"*.<sup>3</sup>

Consecuentemente, debe revocarse la observación, al cumplir la minuta del 27.6.2000 con el plazo de 5 años.

#### 8. LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES

Acto	Calificación	Inscripción	Total
Inmatriculación	67	46.65	113.65
Compraventa	28	139.95	167.95
			-----
			281.60

<sup>3</sup> Publicado el 22 de enero de 2003 en el diario Oficial "El Peruano".



**RESOLUCIÓN No. - 162 - 2008 - SUNARP-TR-L**

Habiendo cancelado el monto de S/. 137 nuevos soles, según Recibo N° 2007-04-00000030, corresponde abonar el mayor derecho de S/. 144.60 nuevos soles.

Interviene la Vocal Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución N° 015-2008 del 21.1.2008.

Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

**REVOCAR** la observación formulada por el Registrador del Registro Público de Nasca al título 2022 del 27.9.2007 y **DISPONER** la inscripción del título venido en grado por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

  
**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
Presidenta (e) de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

  
**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

0800155.doc