



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PUBLICOS
TRIBUNAL REGISTRAL**

RESOLUCIÓN N° 164-2005-SUNARP-TR-T

Trujillo, veintidós de setiembre del dos mil cinco.

APELANTE : MARGARITA VIOLETA RODRIGUEZ CASTRO
TITULO : 23575-2005
INGRESO : 137-2005
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° V - SEDE TRUJILLO
REGISTRO : DE PREDIOS DE TRUJILLO
ACTO INSCRIBIBLE: COMPRAVENTA E INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO URBANO
SUMILLA(S) :

Oponibilidad de derecho no inscrito

Un derecho no inscrito es oponible frente a otro inscrito si el titular de este último reconoce en su título adquisitivo la existencia y eficacia de aquél.

Inexigibilidad de resolución de subdivisión para independizar un predio urbano al amparo de la 6ª Disposición Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

La segregación de parte de un predio urbano de mayor área, respecto del cual el Area de Catastro ha establecido que sus características físicas son indeterminables, se inscribe en mérito al plano del área materia de independización suscrito por el Verificador y visado por la municipalidad competente y al código catastral municipal, sin que sea exigible presentar la resolución municipal de subdivisión.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título alzado, la señora Rodríguez solicitó la inscripción del derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado en la calle Lloque Yupanqui N° 245 de la ciudad de Trujillo, adquirido por José Rafael





Carpio Albújar en virtud a la escritura pública de compraventa del 03.02.1969, otorgada por Juana Rosa Delfín viuda de Morelli (representada por César Morelli Delfín) ante el notario de Trujillo Jorge Bracamonte S. Para tal efecto acompañó el traslado notarial de este instrumento, así como el certificado de numeración de finca del predio, planos perimétrico, de localización y ubicación y memoria descriptiva visados por la Municipalidad Provincial de Trujillo, certificado municipal que acredita que el predio tiene código catastral N° 011700824, certificado registral de búsqueda catastral y copia simple de documentos vinculados al pago del impuesto predial.

II. DECISION IMPUGNADA:

El título fue calificado por el Registrador Público Dr. Javier Ocampos Mogollón, quien decretó su tacha mediante esquila del 24.06.2005, cuyo texto es el siguiente:

"1. Según consta del Informe N° 1080-2005-ZR-V-ST/OC emitido por el jefe de la Oficina de Catastro, el predio cuya independización se solicita inscribir forma parte de la manzana N de la urbanización Chicago (...) que se encuentra registrada a favor de los cónyuges Luis Germán Contreras Zavaleta y Azucena Vera Quezada, así como de otros copropietarios, mas no es de propiedad de la persona que aparece como vendedora en la escritura pública presentada, pues su derecho de propiedad sobre dicho inmueble ya fue transferido con anterioridad a favor de terceros. De ello se determina que el título presentado bajo este asiento resulta incompatible con los antecedentes registrales, siendo que conforme al artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito aunque sea de igual o anterior fecha.

2. Sin perjuicio de lo expuesto, se deja constancia que para efectos de la independización de un predio urbano deben presentarse los requisitos previstos en el artículo 57° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Base legal: Arts. 2010, 2011, 2013 y 2017 del Código Civil. Arts. 7, 25, 32 y 43 del Regl. Gral. de los R.P. Art. 57 del Reglamento de Inscripciones del Reg. de Predios."

El Informe N° 1080-2005-ZR-V-ST/OVC al que alude el Registrador Ocampos en su esquila de tacha señala que:





RESOLUCIÓN N° 164-2005-SUNARP-TR-T

"Verificada la documentación adjuntada, se observa que el predio materia de estudio se encuentra dentro de los linderos de un predio de mayor extensión, correspondiente a la Mz. N de la Urb. Chicago inscrita en el Tomo 291 Folio 659.

Por otro lado, se desea inscribir la Independización del predio materia de estudio, para ello se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos: Resolución Municipal de Subdivisión y los planos que forman parte de la misma, debiendo precisarse en estos últimos, el área, linderos y medidas perimétricas, tanto de la porción independizada como del remanente; y los Planos, códigos catastrales a que se refiere el Decreto Supremo N°002-89 JUS o la Constancia Negativa de Catastro, que para el presente caso, solo se ha cumplido con presentar el Certificado de Código Catastral."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

La señora Rodríguez interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por ella misma en su condición de abogada. Los fundamentos de la impugnación son:

1. El señor Carpio adquirió el predio de Juana Rosa Delfín viuda de Morelli, quien a esa fecha era su titular registral.
2. El asiento donde corre inscrito el dominio de los esposos Contreras – Vera precisa que las áreas adquiridas por ellos son las que no han sido objeto de transferencia a favor de terceras personas. En este caso, el predio que el señor Carpio compró a la señora Juana Delfín fue transferido antes que los esposos Contreras – Vera adquirieran la manzana N.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

El predio cuya afectación hipotecaria se pretende inscribir forma parte de la manzana N de la urbanización Chicago de la ciudad de Trujillo, la cual carece de lotización. Dicha manzana se encuentra inscrita en el asiento 01 extendido a fojas 659 del tomo 291 (hoy partida electrónica 03093225) del Registro de Predios de Trujillo. Conforme al asiento 45 que corre a fojas 513 del tomo 293, los propietarios de dicha manzana son los cónyuges Luis Germán Contreras Zavaleta y Azucena Vera Quezada.





V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

La controversia se centra en determinar:

1. Si la inscripción del derecho de propiedad de la manzana N de la urbanización Chicago de Trujillo a favor de los esposos Contreras – Vera constituye un obstáculo para el acceso al Registro del derecho de propiedad del señor Carpio.
2. Si para independizar la sección de la manzana N adquirida por el señor Carpio es necesaria la presentación de la resolución municipal de subdivisión.

VI. ANALISIS:

1. El título evidencia el conflicto tabular entre dos relaciones jurídicas que inciden sobre un mismo bien inscrito: una derivada de la compraventa efectuada por César José Morelli Delfín y María Caridad Morelli Delfín viuda de Ibarra a favor de los cónyuges Contreras – Vera, y otra que surge de la compraventa otorgada por la causante de los mencionados vendedores doña Juana Rosa Delfín Corcuera. Mientras que el derecho de los esposos Contreras – Vera data de 1998 y se encuentra inscrito (en el asiento 45 que corre a fojas 513 del tomo 293 del Registro de Predios de Trujillo), el señor Carpio adquirió su derecho en 1969, pero no está registrado.

2. En este conflicto, debe conservarse la eficacia de una de estas relaciones jurídicas. Siendo patrimoniales, la elección debe suponer la solución más eficiente en términos jurídicos y económicos.

En la legislación comparada se privilegia la situación jurídica inscrita frente a la no inscrita. Lo no inscrito no puede oponerse al tercero, o en otras palabras, *a quien no haya inscrito su título le resulta imposible fundar en dicho título no inscrito algún derecho o pretensión dirigida contra el tercero subadquirente*. Este es el significado del **principio de inoponibilidad de lo no inscrito**, el cual no ha sido recogido de modo expreso por nuestro ordenamiento jurídico¹. Por ello, resulta relevante establecer si dicho principio puede deducirse de la interpretación sistemática de la normatividad vigente.

¹ A manera de ejemplo, el art. 32º de la Ley Hipotecaria española establece que: "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero".





RESOLUCIÓN N° 164-2005-SUNARP-TR-T

3. Conforme al artículo 2022° del Código Civil, cuando el conflicto se produce entre relaciones jurídicas reales, la oponibilidad de una frente a la otra es otorgada por la inscripción. El tercer adquirente que inscribe su título opondrá su derecho real frente a todos, incluido quien también adquirió pero no inscribió. Por ende, aquel adquirente que omitió inscribir su derecho no podrá invocarlo frente a quien sí inscribió el suyo. Bajo los mismos criterios, normas como los artículos 2034° y 2038° del Código Civil² consagran la inoponibilidad de situaciones jurídicas no publicitadas referidas a personas naturales, como son las referidas a su incapacidad o a la extinción de apoderamientos inscritos.
4. De la interpretación concordada de las normas citadas, este Colegiado considera que **el principio de inoponibilidad de lo no inscrito sí tiene vigencia en nuestro ordenamiento registral**. El tercero del artículo 2022°, que inscribe y por tanto opone victoriosamente un derecho real (llamado *latino*) no es el tercero registral (o *germano*) al que se refiere el artículo 2014° del Código Civil. Mientras que el tercero registral es un adquirente a *non domino* (porque su transferente no era titular del derecho transferido por causa de la ineficacia funcional o estructural de éste), el tercero latino es aquel cuyo derecho real entra en conflicto con otro de igual o distinta naturaleza (como sería la doble venta por un mismo enajenante). En doctrina³ al tercero latino no le son exigibles los requisitos de previa inscripción del título de su transferente y onerosidad propios del tercero registral, pero sí los de *inscripción del propio título y buena fe objetiva*. Esta buena fe debe entenderse como el *conocimiento o desconocimiento de una situación jurídica según se encuentre o no inscrita*, de tal forma que se considerará en buena fe a quien inscribió su derecho porque el Registro no constaba que existiera o pudiera existir otro anterior incompatible. Si por un medio distinto a los asientos registrales el tercero pudo conocer o conoció de la existencia del derecho no inscrito es un aspecto subjetivo que no debe tomarse en cuenta: le bastará, pues, verificar los asientos de inscripción para beneficiarse de la presunción de buena fe.



² Artículo 2034°: La falta de inscripción del acto en el lugar donde debió hacerse, motiva que aquél no afecte a terceros que celebren contratos onerosos y con buena fe en dicho lugar.
Artículo 2038°: El tercero que de buena fe y a título oneroso ha contratado sobre la base de mandato o poder inscrito en el registro del lugar de celebración del contrato, no será perjudicado por mandato, poder, modificaciones o extinciones de éstos no inscritos.

³ GARCIA G., José: "Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario", Civitas, 1993, Tomo II, Cap. I al V.



5. En apariencia, el derecho dominical del señor Carpio no puede ser opuesto victoriosamente al de los esposos Contreras – Vera (ni frente a otras personas), por el simple hecho de no hallarse inscrito. Sin embargo, en el presente caso ello no es así; por el contrario: el dominio del señor Carpio es plenamente oponible frente a los titulares registrales de la manzana N de la urbanización Chicago.

En efecto, como señala el apelante, el asiento donde corre inscrito el dominio de dichos cónyuges señala expresamente que *“las áreas materia de la venta se refieren a los que aún no han sido objeto de transferencia alguna a terceras personas por parte de los vendedores”*. La cláusula tercera del contrato de compraventa en virtud del cual adquirieron los esposos Contreras – Vera contiene el reconocimiento de los vendedores de la existencia de transferencias efectuadas a terceras personas, y que por ello sólo conservan el derecho de propiedad de *“un número indeterminado de otros lotes o área de dominio directo por independizar que no han sido objeto de transferencia alguna”*.



Si el mismo titular del derecho inscrito reconoce la existencia, validez y eficacia de derechos anteriores no inscritos que recaen sobre el bien inscrito a su favor, es evidente que ya no puede operar el principio de inoponibilidad de lo no inscrito, mucho menos si dicho reconocimiento está publicitado. Los esposos Contreras - Zavaleta resultan de ese modo titulares de un derecho que puede decaer frente a otro no inscrito pero adquirido de quienes le transfirieron el predio a aquéllos o de quienes fueron los anteriores propietarios. Consecuentemente, resolviendo el primer extremo en controversia, **la Sala determina que el derecho dominical del señor Carpio, adquirido de quien fuera titular registral del predio antes de los esposos Contreras – Vera, resulta oponible a éstos y por ende inscribible.**

GA
9

7. En cuanto al segundo extremo controvertido, esta Sala ha sostenido recurrentemente que para independizar una sección de un predio urbano cuya área, medidas y linderos remanentes no puedan ser determinados por la Oficina de Catastro, no es exigible la presentación de la resolución municipal de subdivisión a que se refiere el artículo 57° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Mediante Informe N° 1666-2005-ZR-V-ST/OC del 07.09.2005, solicitado por este Tribunal, la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo concluye que *“no es técnicamente posible determinar el área remanente en ninguna de las manzanas que conforman la Urbanización*



Chicago". La Sexta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que *"Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización suscrito por el Verificador y visado por la autoridad competente"*. Esta norma tiene carácter excepcional, y se aplica únicamente cuando el Área de Catastro establece que el área, linderos o medidas perimétricas del predio remanente son indeterminables. Obviamente, este órgano técnico debe igualmente determinar si la sección a segregarse forma parte del predio cuyos caracteres físicos no pueden conocerse.

8. La finalidad de la norma es favorecer la inscripción de aquellos predios que, perteneciendo a uno de mayor extensión, veían frustrado su acceso al Registro porque las disposiciones legales sobre independización de predios le imponían como requisito ineludible la determinación del área, linderos o medidas perimétricas del remanente en los planos a acompañar. Esta hipótesis exige un tratamiento distinto del procedimiento habitual de independización de los predios urbanos precisado en el artículo 57° del Reglamento de Inscripciones. Por dicha razón, la Sexta Disposición Complementaria y Final bajo comentario hace posible que la inscripción de la independización se realice **sólo con la presentación del plano del área materia de desprendimiento suscrito por Verificador inscrito en el Índice de Verificadores del Registro de Predios, y con la visación de la autoridad competente**. Por tratarse de un supuesto excepcional, en el presente caso, la resolución municipal es reemplazada por la intervención conjunta del verificador responsable, profesional que evaluará, entre otros aspectos técnicos, que el predio no infrinja los parámetros urbanísticos; y por el área competente de la municipalidad respectiva que visará el plano elaborado por el Verificador⁴.



[Handwritten signature]

⁴ Debe recordarse que el artículo 24° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por la Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN (modificada por Resolución N° 220-2004-SUNARP/SN), es función y obligación del Verificador, entre otras, al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga, certificando que: a) Los predios cumplen con las normas de zonificación y demás normas técnicas sobre edificaciones. b) En los casos de desmembración de los predios urbanos inscritos, que el área de los predios resultantes no sea menor que el área mínima de habitabilidad.



9. La norma sub análisis ha dispuesto la intervención de la autoridad municipal competente sólo para dar conformidad del plano adjuntado con la realidad física del predio, de tal manera que la certificación técnica del verificador sea corroborada y/o avalada por la municipal donde se ubica el predio. Y no podría entenderse de otro modo, pues en el procedimiento regular de independización, que supone la participación de la municipalidad a través de la resolución de subdivisión que contiene los planos del área a independizar y del remanente, el verificador no interviene en modo alguno. Por tanto, *si la intención de la norma hubiese sido que siempre haya una resolución municipal, habría prescrito que en este supuesto extraordinario la resolución de subdivisión prescindiera del plano del área remanente.* Sin embargo, la norma ha querido que el plano del área a independizar sea elaborado y suscrito por el verificador, mientras que a la autoridad competente le ha reservado la potestad de revisar su conformidad. En consecuencia, la observación planteada por el Registrador carece de sustento legal en cuanto al extremo del requerimiento de la resolución municipal de subdivisión y plano del área remanente.



No obstante lo expuesto en el párrafo anterior, **esta Sala considera que permanece vigente la obligación de anexar el plano y código catastral a que se refiere el Decreto Supremo N° 02-89-JUS**, pues ésta nace de una norma especial que nada tiene que ver con la imposibilidad de conocer el área remanente del predio. Dicho requisito ha sido satisfecho con la presentación de la constancia catastral municipal que forma parte del título.

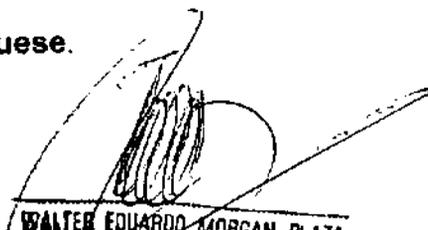
Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

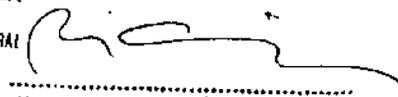
VII. RESOLUCION:

PRIMERO: REVOCAR la tacha formulada por el Registrador Público de Trujillo Dr. Javier Ocampos Mogollón; y **DISPONER** la inscripción del título.

Regístrese. Comuníquese.


ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ
Vocal de la Cuarta Sala del Tribunal Registral
SUNARP


WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA
PRESIDENTE
DE LA CUARTA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
SUNARP


HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO
Vocal de la Cuarta Sala del Tribunal Registral
SUNARP