



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 1764-2023-SUNARP-TR

Arequipa, 24 de abril de 2023

APELANTE : **PAUL JHON HINOJOSA CARRILLO**
TÍTULO : N° 317795 del 1/2/2023
REGISTRO : Del 6/3/2023
REGISTRO : Vehicular – Lima
ACTO : Permuta.
SUMILLA :

PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

De conformidad con el artículo 2017 del Código Civil, que regula el principio de prioridad excluyente, no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la permuta de los vehículos con placa de rodaje N° F5P650 y CBZ558 inscritos en las partidas electrónicas N° 52810241 y 54839049 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- a) Solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- b) Parte Notarial del acta de permuta de vehículos automotores de fecha 9/1/2023, otorgada ante notario público de Lima, Alfredo Paino Scarpati.
- c) Escrito de subsanación de fecha 16/2/2023.
- d) Parte Notarial del acta de permuta de vehículos automotores de fecha 18/1/2023, otorgada ante notario público de Lima, Alfredo Paino Scarpati.
- e) Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA.



RESOLUCIÓN No. 1764-2023-SUNARP-TR

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el registrador público Jaime Javier Vásquez Villar, en los siguientes términos.

“(…)

1.- Subsiste la observación formulada en la esquila del 10-02-2023, por cuanto se advierte que el permutante 1 ONE S.A.C. no tiene dominio inscrito sobre el vehículo de placa F5P-650, motivo por el cual previamente debe registrarse su titularidad registral.

2.- Sin perjuicio de lo antes indicado se advierte que el vehículo de placa F5P-650 tiene como titular registral a Hans Henry Díaz Gallegos, quien adquirió mediante acta notarial del 23-01-2023, fecha posterior al acta notarial presentada (09-01-2023)

3.- Respecto a la rectificación solicitada en el reingreso es preciso señalar que mediante el título N° 290546-2023 se inscribió la transferencia del vehículo de placa F5P650 a favor de HANS HENRY DIAZ GALLEGOS, asiento que no es posible dejar sin efecto, pues, conforme al Art. 2013 del Código Civil, el contenido del asiento registral se presume cierto y produce sus efectos.

4.- Se deja constancia que la ampliación de rogatoria no solicitada inicialmente y referente a la transferencia del vehículo de placa AYO-269 no es procedente conforme a lo dispuesto en el Artículo 40 del Reglamento General de los Registros Públicos, pues, no es posible acoger la rogatoria de rectificación.

(…)”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- No es correcto lo señalado por el Registrador en su última esquila de observación, toda vez que no solicitamos que se deje sin efecto el asiento generado mediante el título, donde consta la transferencia del vehículo realizada por One S.A.C. a favor de Hans Henry Díaz Gallegos, sino que solicitamos la ampliación de la rogatoria al haber adjuntado los documentos que contienen los actos previos a la transferencia generada en mérito al título a fin de que se rectifique dicho asiento y se deje constancia que previamente existieron dos



RESOLUCIÓN No. 1764-2023-SUNARP-TR

transferencias por permuta que no tuvieron acceso al registro en su oportunidad por una omisión de parte.

- Hemos amparado nuestra solicitud en virtud del artículo 75 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos que regula la inexactitud registral y a fin de corregir esta falta del tracto y concordancia es menester rectificar el asiento generado mediante el título, y publicitar el correcto tracto sucesivo de la titularidad registral del vehículo con placa F5P-650.
- El último acto que se mantiene y continuará vigente es la transferencia del vehículo a favor de Hans Henry Díaz Gallegos.
- Solicitamos la inscripción de los actos previos a la tercera transferencia, rogatoria que no es incompatible con lo ya inscrito, sino más bien necesaria para la debida publicidad registral frente a terceros y dotar de seguridad jurídica a las transferencias de todos los vehículos objeto de las permutas.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- **En la partida registral N° 52810241 del Registro de Propiedad Vehicular de la Lima**, corre inscrito el vehículo con placa de rodaje F5P650, siendo su titular registral Hans Henry Díaz Gallegos.
- **En la partida registral N° 54839049 del Registro de Propiedad Vehicular de la Lima**, corre inscrito el vehículo con placa de rodaje CBZ558, siendo su titular registral Ana Elizabeth Vásquez Rioja.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Rosa Isabel Quintana Livia. De acuerdo con lo expuesto, a criterio de la Sala, la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede inscribir la permuta materia de rogatoria, cuando conforme a la partida registral el vehículo se encuentra en dominio de tercero.

VI. ANÁLISIS.

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia



RESOLUCIÓN No. 1764-2023-SUNARP-TR

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 numeral V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) 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.

2. En esa misma línea, el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que las instancias registrales, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, entre otros aspectos, deberán:

“a) **Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción**, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...)

b) **Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción**, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

(...)”. (El resaltado es nuestro).

En ese sentido, tratándose de la calificación de una permuta, el Registro verifica, entre otros aspectos, que el permutante tenga derecho inscrito en la partida del bien que se transfiere. Lo expuesto encuentra sustento en el principio del tracto sucesivo, previsto en el



RESOLUCIÓN No. 1764-2023-SUNARP-TR

artículo 2015 del Código Civil, en virtud del cual ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane. De ese modo, para que se inscriba un acto o derecho debe encontrarse inscrito el derecho del cual deriva y así sucesivamente, existiendo una cadena de transmisiones derivadas las unas de las otras.

3. Por otra parte, el artículo 2016 del Código Civil consagra el principio de prioridad de rango por el cual la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro. Asimismo, el artículo 2017 del Código Civil señala que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior (prioridad excluyente).

La Exposición de Motivos del Código Civil referente al Libro IX - Registros Públicos señala lo siguiente con relación al artículo 2017:

“Este artículo acoge el principio de prioridad excluyente, el cual tiene efectos respecto de títulos que son incompatibles con otros ya inscritos y que no permiten su inscripción sin importar las fechas en que estos títulos fueron producidos. De este modo, se produce el cierre registral. Un título que pretende inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podrá inscribirse. Ahora bien, este cierre registral puede expresarse de distintos modos:

(1) Si el título está inscrito, el cierre es definitivo, es decir, se rechazará la inscripción del título incompatible.

(2) Si el título simplemente se ha presentado al registro, el cierre registral, para el título incompatible, es condicional, en el sentido de que está condicionado a la inscripción del primer título. Si el primer título no se inscribe, no se producirá el cierre registral para el segundo y este podrá lograr su acceso al registro”.

En armonía con lo precisado, el Reglamento General de los Registros Públicos desarrolla en el artículo X del Título Preliminar el principio de prioridad excluyente, en virtud del cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de fecha igual o anterior.

Para este supuesto, los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, por lo que no procede la inscripción de ambos y la determinación de su preferencia y rango, sino que la



RESOLUCIÓN No. 1764-2023-SUNARP-TR

inscripción o presentación del primero, determinará el cierre registral respecto del presentado en segundo lugar.

4. El segundo párrafo del artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos ha definido el título incompatible de la siguiente manera:

“Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar”.

Como señalan Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida al comentar el artículo 17 de la Ley Hipotecaria Española que recoge el principio bajo comentario, su finalidad no es la de dar o quitar derechos, sino la de mantener un Registro limpio de contradicciones, en el cual no consten, a la vez, titularidades incompatibles y opuestas.

Precisan los citados autores que el “efecto de cierre es una operación meramente formal y mecánica: el título que llega primero clausura el Registro para el ulterior incompatible, sin que este título al cual se cierra el Registro sea, siempre, materialmente ineficaz, ni pierda toda posibilidad de ingresar en aquél. Si bien el Registrador, al calificar, en cuanto aprecie la existencia de un título incompatible inscrito, rechazará automáticamente la inscripción, el titular rechazado puede acreditar su mejor derecho ante los Tribunales, y, anulando la inscripción que se opone a su ingreso en el Registro, tener acceso a él (...)”¹.

En tal sentido, la regla del Registro impide la inscripción de títulos que contienen derechos incompatibles, sin que ello implique la emisión de pronunciamiento alguno sobre el mejor derecho que pueda corresponder al solicitante de la inscripción o al titular del derecho ya inscrito.

5. Por otra parte, el artículo 2022 del Código Civil consagra el principio de oponibilidad, por el cual se establece que: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone”.

¹ LACRUZ BERDEJO, José Luis y Francisco de Asís SANCHO REBUDILLA. Elementos de Derecho Civil, III bis: Derecho Inmobiliario Registral. Barcelona - José María Bosch Editor SA., segunda edición, 1984; pág. 135.



RESOLUCIÓN No. 1764-2023-SUNARP-TR

La exposición de motivos del Código Civil comentando este principio refirió lo siguiente: “No hay duda de que, si se enfrentan dos titulares de derechos reales, quien tendrá preferencia en virtud del principio de prioridad será aquel que inscribió primero; esto es confirmado por la primera parte de este artículo.”²

Por el principio de oponibilidad, el adquirente no inscrito de un derecho real sobre un bien, no lo puede ejercer frente a un tercero que cuenta con un derecho inscrito sobre el mismo bien.

Al respecto, José Manuel García García comenta: “La razón no es de mero capricho, ni siquiera un problema de estimular la diligencia del que inscribe frente al que no inscribe, aunque esto ya es fundamental como medio de prueba para la lucha del legislador contra la clandestinidad (...) Hay algo más. Como se trata de conflicto entre derechos reales el atender a la fecha del título carece de justificación, dado que se trata de una fecha clandestina, no susceptible de conocimiento por parte de los terceros en general. Y como no estamos ante meras preferencias de derechos personales o de crédito, sino de derechos reales, la preferencia ha de producirse a favor del que ostente una fecha de publicidad o absolutividad erga omnes”.³

La publicidad tiene como objetivo conseguir una titularidad cierta y notoria en cuanto a los derechos reales, y ello a fin de que se mantengan enterados los terceros que tengan interés, protegiendo al titular de cualquier alteración del derecho que permanezca oculta.

6. Ahora bien, en el presente caso se solicitó la inscripción de la permuta contenida en la escritura pública de fecha 9/1/2023 otorgada por Ana Elizabeth Vásquez Rioja y 1 ONE S.A.C, debidamente representado por Sócrates Víctor Mantilla Meneses y Manuel Andrade Dulanto según poder inscrito en la partida N° 12225562 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, respecto de los vehículos con placa de rodaje siguientes:

- F5P650 propiedad de 1 ONE S.A.C.
- CBZ558 propiedad de Ana Elizabeth Vásquez Rioja

² COMISIÓN REVISORA DEL CÓDIGO CIVIL. Exposición de Motivos Oficial del Código Civil – Registros Públicos, pág. 21.

³ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo II; pág. 76.



RESOLUCIÓN No. 1764-2023-SUNARP-TR

Efectuada la calificación del título el registrador observa el título señalando que el permutante 1 ONE S.A.C. no tiene dominio inscrito sobre el vehículo de placa de rodaje N° F5P650, siendo su titular registral Hans Henry Díaz Gallegos.

Por lo que, corresponde determinar si procede inscribir la permuta materia de rogatoria, cuando conforme a la partida registral el vehículo se encuentra en dominio de tercero.

7. Revisada la partida N° 52810241 del Registro de Propiedad Vehicular de la Lima, advertimos que sobre la misma corre registrado el vehículo con placa de rodaje F5P650.

En el asiento 10 obra registrada la transferencia de propiedad vía compraventa del vehículo a favor de Hans Henry Díaz Gallegos, quien lo adquirió en mérito al acta de transferencia de fecha 23/1/2023, extendida por el notario de Lima José Alfredo Paino Scarpati.

De lo expuesto colegimos lo siguiente:

- Que, el permutante 1 ONE S.A.C. ya no es propietario del vehículo.
- Que, el titular registral del vehículo es Hans Henry Díaz Gallegos.

Siendo ello así, la citada inscripción excluye e impide la inscripción del acto rogado: permuta que celebran 1 ONE S.A.C. y Ana Elizabeth Vásquez Rioja.

8. Ahora bien, conforme al principio de legitimación consagrado en el artículo 2013 del Código Civil⁴ y Numeral VII⁵ del Título Preliminar del

⁴ **Artículo 2013.- Principio de legitimación.** - El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

⁵ VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.



RESOLUCIÓN No. 1764-2023-SUNARP-TR

Reglamento General de los Registros Públicos, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento, se declare judicial o arbitralmente su invalidez.

Siendo ello así, el asiento 10 de la partida N° 52810241 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima se encuentra protegido por el principio de legitimación, por lo que el contenido de dicho asiento sólo podría ser enervado mediante la declaración de invalidez emitida en la vía judicial o arbitral.

Consecuentemente, corresponde **confirmar los numerales 1, 2 y 3 de la observación** dispuesta por el registrador.

9. El segundo párrafo del artículo 40 del RGRP permite como excepción la ampliación de la rogatoria, al establecer lo siguiente:

“(…) Si el obstáculo consiste en la **falta de inscripción del acto previo**, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. La sola presentación de los documentos que contienen el acto previo importa la ampliación tácita de la rogatoria.

Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aun cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial”. (El resaltado es nuestro).

10. De lo señalado en el artículo antes citado se pueden extraer tres supuestos en los que procede la ampliación de la rogatoria. En primer lugar, que el título haya sido observado por existir un obstáculo que consiste en la falta de inscripción de acto previo. En segundo lugar, que, en caso de existir título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, el instrumento inscribible que contiene el acto previo haya sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. y, en tercer lugar, que, en caso de no existir título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, la inscripción procederá aun cuando el



RESOLUCIÓN No. 1764-2023-SUNARP-TR

instrumento que contiene el acto previo no preexista a la fecha de la rogatoria inicial.

En ese sentido, la ampliación de rogatoria solamente está permitida de manera excepcional cuando se trata de inscripción de un acto previo y necesario conforme a lo previsto por el artículo 40 del RGRP.

Siendo ello así, el acto contenido en la escritura pública de fecha 18/1/2023, referente a la permuta de los vehículos con placas de rodaje N° AYO269 (propiedad de 1 ONE SAC) y F5P650 (propiedad de Ana Elizabeth Vásquez Rioja), no constituye acto previo, por lo que, no resulta procedente la ampliación.

En tal sentido, se **confirma el numeral 4 de la observación.**

Por lo tanto, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de la vocal (s) Rosa Isabel Quintana Livia autorizada por Resolución N° 062-2023-SUNARP/PT del 20/3/2023.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N°081-2023-SUNARP-TR-PT de fecha 10.4.2023 expedida por el presidente del Tribunal Registral.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR las observaciones formuladas por el registrador público del Registro de Propiedad Vehicular de Lima, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA

Presidenta (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral

