



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 4137 -2022-SUNARP-TR****Lima, 14 de octubre de 2022.**

APELANTE : **JULIO WALTER LAZARTE PANTA.**
TÍTULO : N° 2271060 del 4/8/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 16068 del 7/9/2022.
REGISTRO : Predios de Chiclayo.
ACTO : División, partición y compraventa.

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, aunque sea de fecha anterior. En tal sentido, no procede registrar la división y partición cuando en la partida registral consta que no todos los otorgantes cuentan con dominio inscrito.

FORMALIDAD PARA LA INSCRIPCIÓN DE DIVISIÓN Y PARTICIÓN

La ley no ha previsto para su validez y existencia una formalidad determinada para la división y partición, por lo que podría incluso acreditarse (extrarregistralmente) mediante un acuerdo verbal; sin embargo, ello no quiere decir que para la inscripción de este acto en el Registro deba prescindirse de la formalidad prevista por el artículo 2010 del Código Civil, de conformidad con el principio de titulación auténtica.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de división y partición del predio inscrito en la partida N° P10117694 del Registro de Predios de Chiclayo, y la compraventa de uno de los lotes resultantes.

Para tal efecto se adjunta la documentación siguiente:

- Escrito firmado por la directora del Archivo Regional de Lambayeque del Gobierno Regional de Lambayeque Ada Gabriela Lluen Juárez, el 3/4/2009.
- Testimonio de la escritura pública del 20/1/1925 otorgada ante ex notario de Lambayeque Víctor M. Rivadeneira, expedido el 12/3/2009 por la directora del Archivo Regional del Gobierno Regional de Lambayeque Ada Gabriela Lluen Juárez.



RESOLUCIÓN No. - 4137-2022-SUNARP-TR

- Copia de la minuta de división y partición del 6/2/1982 certificada por el ex notario de Lambayeque Luis G. Balcázar Rioja, el 25/5/1982.
- Testimonio de la escritura pública N° 209 del 6/9/1983 otorgada ante ex notario de Lambayeque Luis G. Balcázar Rioja, expedido el 17/2/2022 por la jefa de la Secretaria General del Archivo Regional del Gobierno Regional de Lambayeque Ada Gabriela Lluén Juárez.
- Memoria descriptiva elaborado por el arquitecto Roy Gianmarco Zúñiga Cáceres y visado por el Gerente de Infraestructura y Urbanismo de la Municipalidad Provincial de Lambayeque José B. Flores Mino.
- Plano de ubicación y localización (lámina UL-01) elaborado por el arquitecto Roy Gianmarco Zúñiga Cáceres y visado por el Gerente de Infraestructura y Urbanismo de la Municipalidad Provincial de Lambayeque José B. Flores Mino.
- Plano perimétrico (lámina PP-01) elaborado por el arquitecto Roy Gianmarco Zúñiga Cáceres y visado por el Gerente de Infraestructura y Urbanismo de la Municipalidad Provincial de Lambayeque José B. Flores Mino.
- Copia del testimonio de la escritura pública del 27/1/1982 de poder especial y amplio otorgado ante el ex notario de Lima Elías Mujica Álvarez Calderón, certificado por el notario de Lambayeque Manuel F. Bonilla L., el 3/2/2022.
- Copia certificada de la partida de defunción de María Carlota Tello Rivera de Cassia expedido por la certificadora de la Oficina Regional de Piura – Reniec Lucrecia Soledad Castillo Cabrejos, el 3/8/2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público (e) del Registro de Predios de Chiclayo José Isaac Tong Feria denegó la inscripción solicitada formulando tacha sustantiva en los términos siguientes:

(Se reenumera para mejor resolver)

“Señor(es): JULIO WALTER LAZARTE PANTA
I.- ACTO SOLICITADO: DIVISIÓN Y PARTICIÓN

II.- ANTECEDENTE REGISTRAL: Partida n.º 10117694 del Registro de Predios.

III.- FUNDAMENTOS DE LA TACHA SUSTANTIVA:

- Se ha presentado la escritura pública de fecha 20.01.1925 otorgada ante ex notario Víctor M. Rivadeneira, copia legalizada de una minuta de división y partición judicial y la escritura pública n.º 209 de fecha 06.09.1983, otorgada ante ex notario Luis G. Balcazar Rioja.
- Que, contrastado los asientos registrales de la partida registral n.º 10117694, dada como antecedente registral en la solicitud de inscripción, verificamos que la escritura pública de fecha 20.01.1925 otorgada ante ex



RESOLUCIÓN No. - 4137-2022-SUNARP-TR

notario Víctor M. Rivadeneira fue inscrita en el asiento 1 tomo 172 fojas 295, trasladado al asiento 00002 de la citada partida; resultando así que la titularidad registral del inmueble que nos ocupa recae a favor de: CARLOS ALBERTO TELLO BECERRA, ELVIRA TELLO BECERRA, LEONOR TELLO BECERRA, ROSA MERCEDES TELLO BECERRA, SOFIA TELLO BECERRA, CARMEN JULIA TELLO BECERRA, TOMÁS TELLO BECERRA, VICTOR TELLO BECERRA y RONIAN TELLO BECERRA.

- Sin embargo, mediante escritura pública n.º 209 de fecha 06.09.1983, otorgada ante ex notario Luis G. Balcazar Rioja, interviene DANIEL CASSIA ESPINOZA en representación de sus hijas ROSARIO DEL CARMEN, MARIA ENCARNACIÓN y MERCEDES BETSABE CASSIA TELLO- quienes sustentan su derecho de propiedad como herederas de CARLOTA TELLO RIVERA DE CASSIA-, vendiendo el lote 6 con frontera a la Calle Emiliano Niño, indicando que el derecho de propiedad de las representadas y herederas deriva de la división y partición judicial celebrado con los copropietarios descritos en el párrafo que precede.

1. Al respecto, cabe precisar que el documento legalizado de la minuta de división y partición no es posible merituarlo, porque no consta en instrumento público, conforme lo ha previsto el Principio Registral de ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA, regulado en el numeral III del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos: "Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa. (...)"; concordado con el artículo 6 (Inscripción en mérito a escritura pública) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, "Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública se presentará parte expedido por el Notario o Cónsul, o el traslado respectivo extendido por el funcionario que conserva en su poder la matriz."

2. Asimismo, se deja constancia que de la lectura del documento antes señalado no consta la intervención de todos los copropietarios;

3. sumado a ello, el inmueble descrito como lote 6 y adjudicado a favor de las herederas de CARLOTA TELLO RIVERA DE CASSIA, el mismo que es materia de transferencia según el instrumento público n.º 209 de fecha 06.09.1983, no se puede correlacionar y determinar que se trate del inscrito en la partida n.º 10117694.

- Por lo tanto, corresponde citar el Principio de Prioridad Excluyente previsto en el artículo 2017 del Código Civil y numeral X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que señala, "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o



RESOLUCIÓN No. - 4137-2022-SUNARP-TR

pendiente de inscripción, aunque sea de igual a anterior fecha”; por cuanto, en este caso resulta incompatible el derecho de propiedad inscrito a favor de los copropietarios señalados en el numeral 3.2 de esta esquila de observación, quienes gozan de la legitimidad y seguridad jurídica que otorga el registro, con el que se pretende inscribir.

- Por lo expuesto, se procede a la TACHA SUSTANTIVA del presente título, de conformidad con lo establecido en el artículo 42, inciso b) del Reglamento General de los Registros Públicos; al existir obstáculos insalvables que emanan de la partida registral.

IV- BASE LEGAL:

- Artículos 32 y 42.b del T.U.O. del Reglamento General de los Registros
- Artículos 2015 y 2017 del Código Civil”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Efectivamente, la escritura pública del 20/01/1925 otorgada ante ex notario Víctor M. Rivadeneira fue inscrita en el asiento 1 torno 172 fojas 295, trasladado al asiento 00002 de la partida P10117694, resultando así que la titularidad registral del inmueble recae a favor de Víctor Tello Becerra.

- En la escritura pública n° 209 del 06/09/1983 otorgada ante el ex notario Luis G. Balcázar, interviene Daniel Cassia Espinoza en representación de sus hijas Rosario Del Carmen, María Encarnación y Mercedes Betsabe Cassia Tello, en virtud a la carta poder especial para esta venta, lo que no vulnera el derecho de la inscripción registral del bien adquirido.

- Si bien es cierto que no participa el copropietario Víctor Tello Becerra por estar fallecido; así el lote n° 6 le fue asignado a la heredera Carlota Tello Rivera De Cassia, hija de Víctor Tello Becerra y de doña María Rivera, según consta de la partida de defunción, quien falleció el 20 de agosto de 1977 en la ciudad de Lima.

Como consta en su acta de defunción y la elaboración del documento notarial sobre la división y partición extra judicial realizada por los hijos de los herederos ante la notaria Balcázar, se realizó el 06 de febrero de 1982.

- El registrador ha ignorado que la escritura pública notarial acredita la voluntad de las partes para crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales, y que tiene la legalidad constitucional y de las normas notariales para acreditar la transferencia del bien, asegurando la legitimidad de la adquisición del bien adquirido por el comprador.



RESOLUCIÓN No. - 4137-2022-SUNARP-TR

- Se ha ignorado que el contrato compraventa suscrito entre las partes, transfiriendo el inmueble, no es un defecto insubsanable, no pudiendo suplir a las partes en sus derechos, pues si se acredita que el vendedor ha vendido el bien, y deja de ser dueño por más de un lustro, no habría impedimento para registrar la compra venta del bien.

Cabe mencionar que existen lotes asignados a los herederos de los copropietarios que ya están registrados con su correspondiente partida electrónica, el cual tomaremos como un precedente fundamental al derecho de inscripción.

- En ese sentido, existiendo los antecedentes registrales de los otros lotes, el registrador debió tomar en cuenta, aplicando el derecho comparado, sobre el contrato de compraventa mediante escritura pública realizada ante el ex notario público Luis Balcázar Rioja, por la heredera, que no impiden la transferencia de un inmueble y la inscripción de la misma.

- Se vulnera y cita el numeral 14 del artículo 2 y literal a) del numeral 24 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú, los artículos 1354, 1355, 1403 y 1409 del Código Civil y el artículo 31 del RGRP.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° P10117694 del Registro de Predios de Chiclayo

En la citada partida consta inscrito el lote 44 de la manzana 66 del Pueblo Tradicional Ciudad de Lambayeque, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Lambayeque.

En el asiento 00002 rectificado por el asiento 00003 consta inscrito el dominio a favor de Elvira Tello Becerra, Leonor Tello Becerra, Carmen Julia Tello Becerra, Víctor Tello Becerra, Roman Tello Becerra, Rosa Mercedes Tello Becerra, Sofía Tello Becerra, Tomas Tello Becerra, Carlos Alberto Tello Becerra, por habérselo vendido Tomasa Becerra viuda de Tello. Así consta de la escritura pública del 20/1/1995 otorgado ante el notario de Lambayeque Víctor Rivadeneira.

En el asiento 00004 consta inscrita la modificación del plano de trazado y lotización, en mérito a la Resolución de la Jefatura de la Oficina de Jurisdicción ampliada de la Sede Central Lima-Ciudad Lambayeque y Jaén N° 163-2004-COFOPRI/JLAM-J del 3/9/2004, expedida por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, conforme al plano N° 118-2004-COFOPRI-JLAM-JL, el mismo que afecta al lote de esta partida, el cual ahora cuenta con un área de 132.7 m².

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.



RESOLUCIÓN No. - 4137-2022-SUNARP-TR

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

- Si procede inscribir la división y partición rogada, cuando en la partida registral consta que no todos los otorgantes cuentan con dominio inscrito.
- ¿Cual es la formalidad para la inscripción de una división y partición?

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 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 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 referido Reglamento señala, entre otros aspectos, que la calificación registral comprende:

“(...) 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 aquellos (...). d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; (...)”

2. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de división y partición del predio inscrito en la partida N° P10117694 del Registro de Predios de Chiclayo, y la compraventa de uno de los lotes resultantes.



RESOLUCIÓN No. - 4137-2022-SUNARP-TR

Para tal efecto, se adjunta –entre otros- el testimonio de la escritura pública del 20/1/1925 otorgada ante el ex notario de Lambayeque Víctor M. Rivadeneira, expedido el 12/3/2009 por la directora del Archivo Regional de Lambayeque del Gobierno Regional de Lambayeque Ada Gabriela Lluen Juárez.

Ahora bien, verificado los asientos registrales de la partida electrónica N° P10117694 del Registro de Predios de Chiclayo -indicada por el administrado en la solicitud de inscripción- que corresponde al lote 44 de la manzana 66 del Pueblo Tradicional Ciudad de Lambayeque, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Lambayeque, se aprecia que la escritura pública del 20/1/1925 otorgada ante el ex notario Víctor M. Rivadeneira fue inscrita inicialmente en el asiento 00002 y rectificado en el asiento 00003 de la citada partida; siendo que la titularidad registral del inmueble recae a favor de: Elvira Tello Becerra, Leonor Tello Becerra, Carmen Julia Tello Becerra, Víctor Tello Becerra, Román Tello Becerra, Rosa Mercedes Tello Becerra, Sofía Tello Becerra, Tomas Tello Becerra y Carlos Alberto Tello Becerra, tal como afirma el registrador (e) en la esquila de anotación de tacha.

En ese sentido, dado que la escritura pública del 20/1/1925 ya se encuentra registrada en forma previa, no será objeto de calificación.

3. Asimismo, para dar mérito a la inscripción, se presenta copia de la minuta de división y partición del 6/2/1982 certificada por el ex notario de Lambayeque Luis G. Balcázar Rioja, el 25/5/1982.

Concretamente, respecto a la formalidad del título, el artículo 2010 del Código Civil, concordante con el artículo III del Título Preliminar del RGRP¹, regula que la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

A este principio de titulación auténtica se refiere Antonio Manzano Solano², expresando que "No basta, sin embargo cualquier título o documento, sino que además, ha de ser documento público y auténtico. Ésta sería la segunda nota básica del procedimiento registral en nuestro sistema: principio de documentación pública frente al principio de documentación privada. Es insuficiente, pues, que los documentos que contengan derechos inscribibles estén solamente suscritos por los interesados; precisa que en su creación haya intervenido una persona dotada por el Estado de facultades legales para conferirles carácter de públicos y auténticos".

¹ Artículo III del Título Preliminar:

"Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. (...)".

² MANZANO SOLANO, Antonio Derecho Registral Inmobiliario, Volumen 11, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1994.



RESOLUCIÓN No. - 4137-2022-SUNARP-TR

Con una fundamentación similar, Diez Picazo y Gullón³ expresan que: “La necesidad de dotar al Registro de la máxima exactitud posible, de la máxima legalidad y de las necesarias condiciones para que se garantice la seguridad del tráfico jurídico, aconseja que las inscripciones y en general los asientos que se deban practicar en él, sólo puedan llevarse a cabo partiendo de documentos que reúnan las necesarias condiciones de autenticidad”.

4. Doctrinariamente se distingue entre título material y título formal. El primero está referido a la causa o razón justificativa de la adquisición del derecho o de su modificación o extinción. El segundo, al documento en el cual consta la causa del acto o contrato que se desea inscribir.

En cuanto al título formal, debe tenerse en cuenta que el artículo 9 del Reglamento General de los Registros Públicos, ha previsto que las inscripciones que se realizan en mérito a instrumentos públicos, sólo tendrán acogida registral cuando se traten de traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario. Asimismo, el artículo 10 del citado Reglamento, ha previsto que cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito de documentos privados, deberá presentarse el documento original con firmas legalizadas notarialmente, salvo disposición en contrario que establezca formalidad distinta.

5. Asimismo, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en su Quinta Disposición Transitoria establece lo siguiente:

QUINTA.- Título inscribible para actos de disposición

“En aplicación del artículo 7 de la Ley N° 27755, para la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes sólo se admitirán escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755.

Los formularios registrales certificados por Notario o abogado fedatario y los documentos privados legalizados por Notario, con anterioridad al 16 de junio de 2004, referidos a los actos a que se refiere el párrafo anterior, sólo se admitirán hasta el 31 de octubre de 2008”.

De lo expuesto, se puede concluir que la inscripción de actos en el Registro se realizará, por regla general, en mérito a un instrumento público.

6. Por su parte, el artículo 235 del Código Procesal Civil establece:

“**Artículo 235.-** Es documento público:

³ DIEZ PICAZO, Luis y Antonio GULLÓN. Sistema de Derecho Civil. Sexta edición. Volumen III. Derecho de cosas y derecho inmobiliario registral. Tecnos, Madrid, 1997, pág. 302.



RESOLUCIÓN No. - 4137-2022-SUNARP-TR

1. El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones; y
2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia.

La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por Auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda”.

En ese sentido, para que un documento sea un instrumento público debe haber sido otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones o tratarse de una escritura pública u otro documento otorgado ante o por notario, de conformidad con el citado artículo, siendo que la legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público, conforme a lo establecido en el artículo 236 del mismo Código⁴.

7. En el presente caso, conforme a lo señalado en los considerandos que anteceden, la copia de la minuta de división y partición del 6/2/1982 certificada notarialmente el 25/5/1982, no constituye instrumento público que dé mérito a la inscripción de la compraventa.

Cabe señalar que, lo que sucede con la división y partición es que la ley no ha previsto para su validez y existencia una formalidad determinada, por lo que podría incluso acreditarse (extrarregistralmente) mediante un acuerdo verbal; sin embargo, ello no quiere decir que para la inscripción de este acto en el Registro deba prescindirse de la formalidad prevista por el artículo 2010 del Código Civil.

Por consiguiente, a falta de instrumento público otorgado con fecha anterior al asiento de presentación de la solicitud de inscripción y que permita efectuar una calificación registral distinta, corresponde **confirmar el numeral 1 de la denegatoria de inscripción** decretada por el registrador (e).

8. En relación a la existencia de copropiedad en la titularidad de los predios, el artículo 986 del Código Civil establece que los copropietarios pueden hacer partición por convenio **unánime**. La norma añade que la partición convencional puede ser hecha también mediante sorteo.

Con respecto al régimen de copropiedad, el artículo 971 del Código Civil establece: “Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por: 1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él. 2. Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria.”

En consecuencia, en tanto la titularidad de un bien está sujeta a un régimen de copropiedad, se requiere la intervención de todos los copropietarios para dar fin a la copropiedad mediante división y partición.

⁴ **Artículo 236.- Documento privado.-**

Es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público.



RESOLUCIÓN No. - 4137-2022-SUNARP-TR

En el presente caso, verificada la minuta de división y partición del 6/2/1982, se aprecia que no consta la intervención de todos los copropietarios que constan inscritos en el asiento 00002 rectificado por el asiento 00003 de la partida N° P10117694 del Registro de Predios de Chiclayo, pues del total de 9 copropietarios, solo habrían intervenido – según la referida minuta- los herederos de 5 de ellos.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 2 de la denegatoria de inscripción** formulada por el registrador (e).

9. De otro lado, el artículo 2017 del mismo código sustantivo, que recoge el principio de impenetrabilidad o prioridad excluyente, señala que: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”.

La Exposición de Motivos del Código Civil⁵ referente al Libro IX – Registros Públicos, señala en 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, así conste con fecha anterior al que ya obra inscrito.

10. 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, prohibición que alcanza también a los títulos pendientes de inscripción.

El segundo párrafo del artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos define al título incompatible señalando que: “Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar.”

Así, el principio de prioridad recoge la regla general por la cual “quien es primero en el tiempo es mejor en el derecho”, y el principio de prioridad excluyente importa la existencia de títulos que contiene actos jurídicos incompatibles entre sí, de modo tal que no puede acceder al registro un título que contenga un acto jurídico que sea excluyente con otro acto ya inscrito o pendiente de inscripción.

11. Con relación al principio de prioridad excluyente Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida expresan que: “*la regla de prioridad no tiene como único*

⁵ Publicada en Separata Especial del diario El Peruano el 19 de noviembre de 1990, pág. 17.



RESOLUCIÓN No. - 4137-2022-SUNARP-TR

resultado, en su relación con el Registro, establecer un orden en la protección de cada uno de los derechos compatibles inscritos, por fechas de presentación, sino cerrar los libros a los derechos incompatibles con el que se halla ya registrado”⁶.

Añaden que “el Registro sólo aplica la regla de prioridad en un sentido muy especial: primero es quien acude antes a él; no quien muestre título de fecha más antigua. La prioridad en inscribir es la que proporciona, en principio, la protección registral, y ello hasta el punto de que los títulos que en algún modo son incompatibles con el que ya consta en los libros (y no proceden del mismo titular) no tienen acceso a ellos.” (El subrayado es nuestro).

12. Conforme a dicho principio, cuando los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, no procederá la inscripción de ambos, y la inscripción o presentación del primero, determinará el cierre registral respecto del presentado en segundo lugar.

Así, el cierre registral puede originarse de dos maneras: un cierre definitivo y uno provisional o temporal.

- Un título anterior ya inscrito determina un cierre definitivo, puesto que por regla general la vigencia de los asientos de inscripción no se encuentra sujeta a plazo alguno.

- Un título presentado con fecha anterior aún no inscrito, ocasiona un cierre registral provisional o temporal, por cuanto de no inscribirse éste y caducar la vigencia de su asiento de presentación, cesarán los efectos del cierre registral, permitiéndose la inscripción del título incompatible presentado en segundo lugar. Cabe señalar que si se produce la inscripción del primero, el cierre se tornará definitivo.

Es preciso indicar que este es un principio formal que rige en el Registro Público. En el supuesto que una persona cuente con un título mediante el cual haya adquirido un derecho y resulte que en el Registro obre un título incompatible, en caso considere que cuenta con un mejor derecho, la vía para obtener la pretensión que ampare este mejor derecho no es el procedimiento registral sino la vía jurisdiccional.

13. De la lectura de la minuta de división y partición del 6/2/1982, se aprecia que también interviene Daniel Cassia Espinoza en representación de las hermanas Cassia Tello, según poder⁷ del 27/1/1982 otorgado ante

⁶ Lacruz Berdejo, Luis y Sancho Rebullida, Francisco. Elementos de Derecho Civil III: Derecho Registral Inmobiliario, José María Bosch Editos, Segunda Edición Refundida, Barcelona 1984, reimpresión. P.134.

⁷ Conforme al testimonio de la escritura pública del 27/1/1982, Rosario Del Carmen Cassia Tello, María Encarnación Cassia Tello y Mercedes Bethsabe Cassia Tello otorgan poder especial y amplio a favor de Daniel Ezequiel Cassia Espinoza



RESOLUCIÓN No. - 4137-2022-SUNARP-TR

el notario de Lima Elías Mujica Álvarez Calderón, como herederas de Carlota Tello Rivera.

También, se advierte que, en virtud a la división y partición, se adjudicó a los herederos de **Carlota Tello Rivera de Cassia**, el lote N° 6 con frontera a la calle Emiliano Niño, con un área de 129.80 m2.

Del mismo modo, mediante la escritura pública N° 209 del 6/9/1983 otorgada ante ex notario de Lambayeque Luis G. Balcázar Rioja, Rosario Del Carmen Cassia Tello, María Encarnación Cassia Tello y Mercedes Betsabe Cassia Tello (en calidad de vendedoras) transfieren el lote N° 6 con frontera a la calle Emiliano Niño, con un área de 129.80 m2., a favor de Julio Walter Lazarte Panta (en calidad de comprador).

Sin embargo, conforme los copropietarios que constan inscritos en el asiento 00002 rectificado por el asiento 00003 de la partida N° P10117694 del Registro de Predios de Chiclayo, se advierte que Carlota Tello Rivera de Cassia no cuenta con dominio inscrito; por consiguiente, Rosario Del Carmen Cassia Tello, María Encarnación Cassia Tello y Mercedes Betsabe Cassia Tello tampoco cuentan con dominio inscrito.

14. Cabe señalar que en virtud del principio de tracto sucesivo⁸ el registrador está obligado a verificar si quien efectúa el acto de disposición o de quien deriva el derecho aparece como titular registral del derecho, correspondiendo rechazar todo acto dispositivo que no provenga del titular inscrito.

En consecuencia, no procede que se inscriba los actos solicitados, pues de conformidad con el aludido principio de prioridad excluyente, no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior. En tal sentido, no procede registrar la división y partición cuando en la partida registral consta que no todos los otorgantes cuentan con dominio inscrito.

Por tanto, corresponde **confirmar el numeral 3 de la denegatoria de inscripción** y por consiguiente, la **tacha sustantiva del título** venido en grado, de conformidad con el literal b) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

15. Finalmente, respecto a la división y partición de los lotes propuestos en la minuta del 6/2/1982, debemos señalar que no se adecúa al antecedente registral indicado por el administrado, pues en el asiento 00004 de la partida N° P10117694, consta inscrita la modificación del

⁸ Artículo VI del Título Preliminar del RGRP:
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.



RESOLUCIÓN No. - 4137-2022-SUNARP-TR

plano de trazado y lotización, el mismo que afecta al lote de esta partida, el cual ahora cuenta con un área menor de 132.7 m2.

En todo caso, a efectos de corroborar que el lote N° 6 con frontera a la calle Emiliano Niño, con un área de 129.80 m2., objeto de transferencia, se encuentra inscrito en la partida N° P10117694, correspondería remitir los documentos técnicos presentados al Área de Catastro de esta Oficina Registral, por tratarse de un área mayor al área rogada.

Sin embargo, en esta ocasión, la confirmación de la tacha sustantiva del título impide la evaluación por parte del área técnica.

Con la intervención del vocal (s) Jesús David Vásquez Vidal, designado mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 232-2022-SUNARP/PT de 12/9/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR todos los numerales de la tacha sustantiva formulada por el registrador público (e) del Registro de Predios de Chiclayo al título señalado en el encabezamiento, conforme a los argumentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidente (e) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal del Tribunal Registral

JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL

Vocal (s) del Tribunal Registral

p.eml