



Para tal efecto, se adjuntó el contrato de compraventa privado de adjudicación con firmas certificadas por el notario de Lima [REDACTED] el 4/4/1998.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima [REDACTED] formula tacha especial al título en los términos que se reproducen a continuación:

“Señor(a): [REDACTED]

I- ACTO SOLICITADO/ROGATORIA:

Adjudicación (propiedad).

II- ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida (s) Registral (es): [REDACTED].

III- MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:

De conformidad con la quinta Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no procede la inscripción de transferencias en mérito a documento privado con firmas certificadas ante notario, cuando se presentan al Registro con posterioridad al 31 de octubre de 2008 que es el caso de los documentos que se otorgan en documento privado con legalización notarial de firmas a que se referiré el D. S. N° 009-88-VC

IV. SUGERENCIAS

Se sugiere realizar una nueva presentación adjuntando el instrumento público de conformidad con el Art. 6 del RIRP y Art. III del Título Preliminar del TUO del RGRP.

V. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:

Art. 43-A literal e) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 19.05.2012.

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Que, los fundamentos que motivan la denegatoria de inscripción del título de adjudicación resultan incompletos e insuficientes desde el punto de vista jurídico, en la medida en que omite efectuar una evaluación integral del título presentado, particularmente en lo referido al régimen especial expresamente consignado en el contrato de adjudicación, así como a la normativa excepcional aplicable a las asociaciones de vivienda, cuya naturaleza jurídica y funcionamiento responden a reglas distintas a las del régimen común de transferencia de propiedad.



- Que, se ha prescindido de valorar elementos esenciales del acto jurídico contenido en el título, lo que conduce a una interpretación restrictiva que vulnera los principios de legalidad, rogación y especialidad registral, al no considerar el marco normativo específico que ampara la validez del acto de adjudicación materia de inscripción.
- Que, la calificación es incompleta, porque no se ha tenido en cuenta que se está ante un régimen normativo expresamente invocado en el contrato (D. S. N° 009-88-VC que significa la excepción a que se refiere el art. 2010 del CC), la formalización notarial del documento (no es un simple documento privado) y el tratamiento excepcional reconocido por la normativa y la jurisprudencia registral respecto de las adjudicaciones efectuadas por asociaciones de vivienda. Además, señala que la norma en la que se ampara tiene finalidad social.
- Que, el contrato presentado cumple plenamente con los requisitos de determinación exigidos por el sistema registral, en tanto: identifica de manera precisa a la entidad adjudicante y a los adjudicatarios; individualiza el lote materia de transferencia; consigna su área, linderos y medidas perimétricas; y lo vincula con la habilitación urbana correspondiente. No existe, por tanto, indeterminación alguna que justifique la denegatoria de inscripción.
- Invoca resoluciones del Tribunal Registral como la N° 534-2021-SUNARP-TR, la N° 1239-2019-SUNARP-TR-L, la N° 274-2017-SUNARP-TR-A, señalando que la decisión del registrador se aparta de la jurisprudencia registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida [REDACTED] del Registro de Predios de Lima

En la citada partida consta inscrito el lote [REDACTED] de la Urbanización [REDACTED] del Ministerio de Agricultura, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima. Es titular de dominio la [REDACTED] del Ministerio de Agricultura.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal [REDACTED].

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

¿Procede la inscripción de la compraventa en mérito a un documento privado otorgado antes de la vigencia de la Ley N° 27755?



VI. ANÁLISIS

1. El artículo 2010 del Código Civil aprobado en el año 1984, concordante con el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, RGRP)¹ consagra el principio de titulación auténtica, por el cual la inscripción se realiza en mérito de instrumento público, salvo disposición contraria. En virtud de la salvedad establecida en la citada norma sustantiva, mediante sucesivas disposiciones de rango infralegal se permitió la inscripción sobre la base de documentos privados, con la sola exigencia de contar con firmas certificadas notarialmente.

Posteriormente, mediante el artículo 7 de la Ley N° 27755, Ley de Creación del Registro de Predios, se dispuso que a partir de la entrada en vigencia de dicha Ley (16/6/2004), todas las inscripciones en dicho Registro debían realizarse en virtud de escritura pública o formulario registral legalizado por notario.

2. El Decreto Supremo N° 007-2004-JUS al reglamentar el artículo 7 de la Ley señaló que la formalidad de los títulos inscribibles, prevista en el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley, está referida a los actos de disposición emanados de la voluntad de las partes, con excepción de aquellos que por mandato de ley o por voluntad de las partes deben celebrarse por escritura pública bajo sanción de nulidad, casos en los que la inscripción sólo se efectuará en mérito a ésta.

El 30/9/2008 entró en vigencia el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, hoy derogado. La Séptima Disposición Transitoria de dicho Reglamento tenía el texto siguiente:

SÉTIMA. - 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.**

(Lo resaltado es nuestro)

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. [...]».



Esta norma ha sido reproducida en la Quinta Disposición Transitoria del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante, RIRP), aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, señalando 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**. [El subrayado es nuestro].

Norma sustentada en la protección a la seguridad jurídica que el Registro está obligado a ofrecer a la comunidad y en su labor de lucha contra la problemática de la falsificación documentaria, además de tratarse de una decisión institucional que no puede ser cuestionada por las instancias registrales.

3. Conforme a la norma reglamentaria, los títulos fehacientes (formularios registrales o documentos privados con firma legalizada) que contuvieran actos de disposición emanados por la voluntad de las partes sólo podían admitirse a calificación hasta el 31/10/2008. Luego de esa fecha, y con arreglo a lo previsto por la Ley N° 27755, sólo se efectuarían las inscripciones en mérito de títulos auténticos (escritura pública o formulario registral legalizado por notario regulados por la referida Ley). El requisito de la titulación auténtica derivado de la Ley N° 27755 y reglamentado por la Quinta Disposición Transitoria del actual RIRP constituye un requisito expreso previsto por la Ley para todas las inscripciones a partir del 1/11/2008.

4. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa celebrada por la Asociación de [REDACTED] de los Trabajadores del Ministerio de Agricultura a favor de la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] u [REDACTED], respecto del predio inscrito en la Partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima. Para tal efecto, se adjuntó el contrato de compraventa privado de adjudicación con firmas certificadas por el notario de Lima [REDACTED] el 4/4/1998.

El registrador formuló tacha especial al título indicando que de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria del Reglamento de



Inscripciones del Registro de predios (RIRP) no procede la inscripción en mérito de documento privado con firmas certificadas por notario, como es el caso del emitido en mérito del D. S. N° 009-88-VC, por haberse presentado con posterioridad al 31/10/2008

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada

5. Al respecto, cabe precisar que en lo que se refiere a la aplicación en el tiempo de la Ley N° 27755, el criterio del Tribunal Registral fue que sí procedía la inscripción en mérito de documentos privados con legalización notarial de firmas, cuando fueron otorgados durante la vigencia de las normas derogadas, lo que se plasmó en el 12° Pleno del Tribunal Registral, en el que se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria, publicado el 13/9/2005 en el diario oficial «El Peruano»:

Inscripciones en el registro de predios en mérito de documentos privados con legalización notarial de firmas

En virtud del artículo 7 de la Ley N° 27755, a partir del 16/6/2004 (fecha de unificación del Registro de Predios), han quedado derogadas tácitamente las disposiciones legales que establecían inscripciones en mérito de documentos privados con legalización de firmas. Sin embargo, sí procede la inscripción en mérito a dichos documentos, si fueron otorgados durante la vigencia de las normas derogadas.²

Es decir que, conforme el precedente glosado, si los documentos privados con legalización de firmas habían sido otorgados antes del 16 de junio de 2004 - esto es, cuando se encontraban vigentes las normas especiales que prescribían dicha formalidad para la inscripción-, podían acceder al registro. Ello en aplicación del denominado «Principio de Irretroactividad de la Ley», no pudiendo en consecuencia aplicarse retroactivamente la Ley 27755 a actos que habían sido otorgados válidamente en fecha anterior, en la que se encontraban vigentes normas especiales que permitían la inscripción en mérito a documentos privados con certificación de firmas.

Sin embargo, el precedente citado fue modificado³ por la Séptima Disposición Transitoria del RIRP aprobado por Resolución N° 248-2008-

² Criterio sustentado en las Resoluciones N° 223-2004-SUNARP-TR-T del 7/12/2004, N° 371-2005-SUNARP-TR-L del 1/7/2005 y N° 196-2005-SUNARP-TR-L del 7/4/2005.

³ De conformidad con el artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos, los precedentes de observancia obligatoria adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos



SUNARP/SN del 28/8/2008, hoy derogado, pero incorporada a la Quinta Disposición Transitoria del actual RIRP aprobado por Resolución N° 097-2013- SUNARP/SN, las que, conforme se ha señalado anteriormente, **han establecido que tales documentos solamente serían admitidos hasta el 31 de octubre de 2008.**

Como puede apreciarse, la segunda parte del precedente antes citado aprobado que establece: «Sin embargo, sí procede la inscripción en mérito a dichos documentos, si fueron otorgados durante la vigencia de las normas derogadas», **se mantuvo vigente únicamente hasta el 31.10.2008.** Con posterioridad a dicha fecha, ya no procede la inscripción en mérito a documentos privados con firmas legalizadas notarialmente, ni en virtud de los formularios registrales certificados por Notario o abogado fedatario, aun cuando dichos documentos hayan sido otorgados durante la vigencia de las normas derogadas, no implicando ello una aplicación retroactiva de la norma, sino una aplicación inmediata, esto es, aplicación que se hace a los hechos que ocurren mientras la norma tiene vigencia.

6. Ahora bien, siendo que se presentó el contrato privado de compraventa que no podrá ser considerado título inscribible atendiendo a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley N° 27755 y a la Quinta Disposición Transitoria del RIRP, pues dicho documento debió ser presentado al Registro de Predios hasta el 31/10/2008 y con firma certificada por notario, y considerando que el contrato fue otorgado en aplicación del Decreto Supremo N° 009-88-VC, -como señala el recurrente en su recurso - este no fue presentado al registro para su inscripción en su debida oportunidad.

En tal sentido y ya que el asiento de presentación del título venido en grado es del 12/3/2026, a la fecha el referido documento privado no podrá acceder al Registro de Predios.

7. Respecto a los argumentos del apelante cabe señalar que la Resolución N° 534-2021-SUNARP-TR invocada trata de una solicitud de rectificación para que se consigne que la partida trata de una independización definitiva y no de una independización preventiva por tratarse de una urbanización popular; la Resolución 1239-2019-SUNARP-TR-L se refiere a un desistimiento total de la rogatoria y la Resolución N° 274-2017-SUNARP-TR-A se refiere a un caso en el que se admitió un título por una municipalidad provincial, el cual fue calificado como documento público. Por tanto, se trata de casos que no resultan pertinentes, debiendo tener en cuenta el apelante, que distinta sería su

inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.



situación si hubiera presentado el título bajo la vigencia del precedente de observancia obligatoria citado en el numeral 5 del Análisis.

De otro lado, también se ha analizado la partida matriz N° P03290015 del Registro de Predios y, de esta se advierte que se está frente a una habilitación urbana de oficio aprobada bajo la vigencia de la Ley 29090. Esto se verifica en el título archivado N° 404187 del 7/5/2012 que dio mérito a la inscripción de la habilitación urbana, en donde aparece la Resolución N° 1252-2011-RASS del 22/11/2011, que declaró, entre otros, la habilitación urbana de oficio de la [REDACTED], con la aprobación del cuadro general de distribución de áreas de la urbanización. Por tanto, no consta en el antecedente registral la aprobación de una habilitación urbana a la que le haya sido de aplicación el D. S. N° 009-88-VC.

8. En consecuencia, el contrato privado de compraventa, que se presenta no cumple con la formalidad de titulación auténtica para acceder al Registro y de conformidad con el literal e) del artículo 43-A del RGRP, uno de los supuestos de tacha especial se produce en el caso que el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado, o haya sido presentado en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción (falta título formal); como sucede en el presente caso; por lo que, al configurarse este supuesto, **se confirma la tacha especial.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha especial, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

ROCIO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal del Tribunal Registral