



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 1639-2021-SUNARP-TR

Trujillo, 6 de setiembre de 2021

APELANTE : **CARLOS ENRIQUE MONTENEGRO RIVERA**
TÍTULO : **2201398-2021 del 17.8.2021**
RECURSO : **524-2021 – H.T.D. N° 155 del 27.8.2021**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º XIII – SEDE TACNA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE MOQUEGUA**
ACTO : **COMPRAVENTA**
SUMILLA :

Procedencia de la tacha especial por acto no inscribible

El acto inscribible a que se refiere el literal a) del artículo 43-A del T.U.O. del RGRP no surge de la contrastación del título con la partida o con el estatuto normativo del acto o hecho jurídico presentado, sino de la constatación de si el mismo está considerado en el catálogo de actos inscribibles señalados por el legislador para cada Registro.

Derecho a una decisión adecuadamente motivada

Forma parte del derecho a una motivación suficientemente aceptable el deber de las instancias registrales de pronunciarse sobre todas las cuestiones o controversias surgidas dentro del procedimiento administrativo.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la inscripción de la compraventa respecto al predio inscrito en la partida n.º 05002729 del Registro de Predios de Moquegua, otorgada por Andrea Coayla a favor de Mariano Pacompea y Eloyza Rivera Roldán. Para ese efecto, se han adjuntado los siguientes documentos:

- Testimonio expedido por el Archivo Regional de Moquegua de la escritura pública de protocolización de venta del 3.1.1949, extendida ante el notario de Moquegua Ricardo Vargas M.
- Escrito del 17.8.2021 en el que el recurrente detalla los pormenores de la rogatoria.

RESOLUCIÓN N.º 1639-2021-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

La registradora pública de la Oficina Registral de Moquegua Yola Cuéllar Montenegro ha dispuesto la tacha sustantiva del título mediante esquila del 24.8.2021, cuyos términos se transcriben a continuación:

Se tacha el presente título por cuanto

1. ANTECEDENTES:

Se solicita la inscripción de Rectificación de Oficio del predio inscrito en la Ficha N° 9407 con continuación en la Partida N°05002729.

2. IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS:

Mediante escrito de fecha 17/08/2021 se solicita la inscripción de escritura pública de compra venta de fecha 03/01/1949 otorgada por Andrea Coyla a favor de Mariano Pacompea.

Revisada la escritura pública de compra venta de fecha 03/01/1949 se protocoliza una escritura imperfecta de compra venta de compra venta de dos inmuebles uno de ellos con huerta otorgada por Andrea Coyla a favor de Mariano Pacompea.

En tal sentido, se puede verificar que no se trata de una aclaración a la escritura pública del 07/09/1948, además no es posible determinar que se trate de un mismo predio inscrito en la en la Ficha N° 9407 toda vez que consta ubicado en calle Libertad N° 44, 44A a favor de Mariano Pacompea en mérito de la escritura pública del 07/09/1948.

Considere el principio de prioridad excluyente del TUO Reglamento General de los Registros Públicos:

X PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCIUYENTE

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

En consecuencia, al estar inscrita la compra venta a favor de Mariano Pacompea, corresponde tachar el presente título por no contener acto inscribible, conforme el Artículo 43-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

"Artículo 43-A.- Tacha especial

El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando:

a) Contenga acto no inscribible;"

Se hace notar al usuario que la parte in fine señalada en su escrito de fecha 17/08/2021, no corre en el título archivado.

3. CONCLUSIÓN:

Se TACHA el presente título conforme el Artículo 43-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

RESOLUCIÓN N.º 1639-2021-SUNARP-TR

Derechos pagados: S/ 36.00 soles, derechos cobrados: S/ 36.00 soles.

Derechos por devolver: S/ 0.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00001787-1192.- Moquegua, 24 de agosto de 2021

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Montenegro interpuso recurso de impugnación autorizado por él mismo como abogado, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- La registradora incurre en error al calificar el acto como si se tratara de una rectificación de oficio.
- Se ha inaplicado el artículo 98 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 05002729 del Registro de Predios de Moquegua

En la ficha n.º 9407, que continúa en la referida partida, corre inscrito el predio urbano sito en la calle Libertad n.º 686 y la calle Ilo n.º 345-355, del distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, cuyo dominio originario fue de Mariano Pacompea Flores, en virtud de la venta otorgada a su favor por Andrea Coayla (asiento C.1).

En los asientos B.2, B.3, B.4 y B.5 constan anotadas las independizaciones que se han efectuado en el bien inmueble.

En el asiento C00003 se ha registrado el traslado por sucesión intestada del causante Mariano Pacompea Flores, declarándose como sus herederos a su cónyuge supérstite Prima Guillermina Zoila Rivera Roldán, y a sus hijos Dora Jacinta Pacompea Rivera, Guillermina Pabla Pacompea Rivera, María Lucila Pacompea Rivera de Toribio, Martina Josefina Pacompea de Quegue, Pablo Felipe Pacompea Rivera y Teófilo Mariano Pacompea Rivera.

En el asiento C00005 obra inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de Prima Guillermina Zoila Rivera Roldán, instituyéndose como sus herederos a sus hijos Guillermina Pabla Pacompea Rivera, Josefa Rivera de Montenegro, María Lucila Pacompea Rivera de Toribio, Martina Josefina Pacompea de Quegue, Pablo Felipe Pacompea Rivera, Teófilo Mariano Pacompea Rivera y Carlos Enrique Pacompea (este último en representación de su madre premuerta Dora Jacinta Pacompea Rivera).

En el asiento C0006 se publicita la transmisión del dominio por sucesión intestada de las acciones y derechos que en el predio le correspondían Dora Jacinta Pacompea Rivera a favor de su hijo Carlos Enrique Pacompea.

RESOLUCIÓN N.º 1639-2021-SUNARP-TR

En el asiento C00007 figura inscrita la compraventa de la totalidad de acciones y derechos (2.04%) otorgada por Josefa Rivera de Montenegro a favor de Carlos Enrique Montenegro Rivera.

En el asiento C00008 consta inscrito el traslado por sucesión intestada de Teófilo Mariano Pacompea Rivera a favor de Lucía Paula Soto Huanca de Pacompea, Leyda Giovanna Pacompea Soto y Myriam Eloyza Pacompea Soto.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Aldo Raúl Samillán Rivera.

Estando a lo expuesto, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿La rogatoria tiene o no carácter inscribible?
- ¿La decisión de la primera instancia responde congruentemente a la rogatoria contenida en el título alzado?

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende inscribir la compraventa respecto al predio inscrito en la partida n.º 05002729 del Registro de Predios de Moquegua, otorgada por Andrea Coayla a favor de Mariano Pacompea y Eloyza Rivera Roldán. Se fundamenta este pedido de inscripción en el testimonio expedido por el Archivo Regional de Moquegua de la escritura pública de protocolización de venta del 3.1.1949, extendida ante el notario de Moquegua Ricardo Vargas M.

La primera instancia ha dispuesto la tacha especial del título al advertir que la solicitud contiene un acto no inscribible, por cuanto el dominio del predio ya fue registrado anteriormente a favor de Mariano Pacompea, asimismo, no queda claro que la venta en cuestión se refiera al mismo bien que consta inscrito en la partida antes mencionada.

En ese orden de ideas, es preciso determinar si el acto materia de rogatoria es o no inscribible, para luego, pasar a examinar cuáles son sus alcances.

2. Se verifica de la esquila cuestionada que la registradora invoca el literal a) del artículo 43-A del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos referido al título que contiene un acto no inscribible; sin embargo, **la rogatoria del administrado es una compraventa** [con las precisiones que se especificarán más adelante] **que genera la transmisión del derecho real de propiedad**, conforme al artículo 2019 numeral 1 del Código Civil, por lo que sí sería un acto inscribible en la medida que se

RESOLUCIÓN N.º 1639-2021-SUNARP-TR

cumplan las condiciones para su inscripción; diferente es el caso de los actos que no tienen acogida registral, como por ejemplo la transferencia de acciones de una sociedad anónima o la sola existencia de una deuda, el compromiso de contratar, etc.

Hemos señalado, ver entre otros la Resolución n.º. 1353-2020-SUNARP-TR-L del 10.8.2020 y la Resolución n.º 1170-2021-SUNARP-TR del 26.7.2021, que en nuestro sistema registral prima la regla de la tipicidad del contenido del Registro¹, de suerte que solo los actos o hechos que dispongan las leyes se considerarán como inscribibles.

La doctrina concuerda con ello, así Messineo² señala que: «Los registros inmobiliarios pueden acoger la mención solamente de los actos que la ley prevé y de los cuales, además de ordenarla, autorice la transcripción. En este sentido, debe decirse que la lista de los actos a transcribir es taxativa». La doctrina nacional es del mismo parecer³.

Sin embargo, Messineo⁴, a este respecto, nos dice que «en esta materia está prohibida la analogía», no obstante ello el colegiado coincide con Pau Pedron⁵ cuando señala que si bien aquí no cabe la aplicación de la analogía general o analogía iuris sí cabe la particular o analogía legis, por ello, siguiendo a Cándido Paz-Ares, afirma que «ha de admitirse la registración de un hecho no previsto, siempre y cuando sea similar a otro específicamente regulado».

3. De lo dicho sigue que el acto inscribible a que se refiere el literal a) del artículo 43-A del T.U.O. del RGRP no surge de la contrastación del título con la partida o con el estatuto normativo del acto o hecho jurídico presentado, sino de la constatación si el mismo está considerado en el catálogo de actos inscribibles señalados por el legislador para cada Registro.

En ese orden de ideas, no cabe fundamentar la denegatoria materia de impugnación bajo la consigna de que se trate de un acto no inscribible.

¹ En la Resolución n.º. 286-2009-SUNARP-TR-T del 14.8.2009 desarrollamos el concepto aplicado al Registro de Sociedades, por ejemplo.

² Messineo, Francesco. Manual de derecho civil y comercial. Tomo III. Derechos de la personalidad. Derechos de la familia. Derechos reales. Ediciones jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1979. Página 590.

³ Gonzales Barrón, Gunther. Derecho registral y notarial. Vol. 2. Ediciones legales EIRL. Lima. 2015. Páginas 1039 y siguientes.

⁴ Messineo, Francesco. Obra citada. Página 591

⁵ Pau Pedron, Antonio. Curso de práctica registral. Universidad Pontificia Comillas. Madrid. 1995. Página 192

RESOLUCIÓN N.º 1639-2021-SUNARP-TR

Siendo así, corresponde ahora verificar cuáles son los alcances de la rogatoria del título alzado.

4. En este caso, se ha adjuntado el testimonio expedido por el Archivo Regional de Moquegua de la **escritura pública de venta del 3.1.1949**, extendida ante el notario de Moquegua Ricardo Vargas M., que fuera celebrada por la vendedora Andrea Coayla a favor del comprador Mariano Pacompea.

Ese mismo instrumento revela que se trata de una protocolización que contiene la **escritura pública imperfecta del 7.9.1948** suscrita por ambos contratantes ante el juez de paz de Ilo F. Antonio Dato, cuya parte conclusiva da cuenta de la declaración del comprador en el sentido de que el dinero con el que se efectúa la compra pertenece en su mitad a doña Eloyza Rivera Roldán, por lo que debe entenderse hecha en favor de ambos por partes iguales.

5. De la revisión de la partida n.º 05002729 del Registro de Predios de Moquegua, fluye que el dominio originario del inmueble se extendió en la ficha n.º 9407, cuyo asiento C.1 publicitaba como propietario a Mariano Pacompea, en virtud de la venta otorgada a su favor por Andrea Coayla.

Del estudio del título archivado que dio mérito a ese asiento [asiento 301 del tomo 18 del diario de fecha 18.1.1949], se desprende que se fundamentó esa inscripción en la **escritura pública del 3.1.1949**, otorgada por el notario de Ricardo Vargas M. **para protocolizar la escritura pública imperfecta de compraventa del 7.9.1948** extendida ante el juez de paz de Ilo F. Antonio Dato, celebrada por Andrea Coayla a favor de Mariano Pacompea. Asimismo, del estudio de este antecedente no hay referencia alguna a doña Eloyza Rivera Roldán como interviniente.

6. En ese orden de ideas, vemos que el instrumento público protocolizado que pretende acceder a la inscripción es el mismo al que se refiere el antecedente registral descrito, sin embargo, este discrepa con aquel en cuanto a la mención de que también habría participado en la adquisición del predio la señora Eloyza Rivera Roldán, a quien le correspondería derecho en copropiedad con Mariano Pacompea, situación que la partida vinculada no publicita, porque en los antecedentes registrales no hay literalidad alguna respecto a dicho aspecto.

El escenario expuesto revelaría que al momento de producirse la inscripción de la venta que se publicita en el asiento C.1, el parte notarial para ese efecto habría sido defectuosamente extendido, lo que pretende

RESOLUCIÓN N.º 1639-2021-SUNARP-TR

ser rectificado bajo este título mediante un nuevo traslado del mismo instrumento público protocolizado que consta en los antecedentes registrales.

7. Al respecto, es preciso señalar que el parte notarial es un traslado de la escritura pública idéntico a ésta y el notario da fe de dicha identidad con la matriz. Sobre la base de esta fe notarial, se extiende el asiento registral, conforme al principio de titulación auténtica; sin embargo, el parte notarial puede ser expedido a manuscrito, mecanografiado o por cualquier otro medio idóneo de reproducción, de conformidad con el artículo 86 del Decreto Legislativo n.º 1049. En tal sentido, es materialmente posible que el parte notarial contenga errores al emitirse.

Así, en la Resolución n.º 875-2009-SUNARP-TR-L del 19.6.2009, este colegiado señaló:

8. [...]

Al respecto debe tenerse en cuenta que es frecuente que, en la etapa de calificación registral, el Notario, exprese que cometió un error en la expedición del parte que presentó primigeniamente, y en virtud a ello, presente un nuevo parte con distinto contenido. Estos nuevos partes - en la etapa de calificación registral -, suelen ser admitidos por las instancias registrales, en el entendido que efectivamente pudieron cometerse errores en la emisión del parte y que, si el propio Notario así lo manifiesta y presenta un nuevo parte, debe darse mérito al nuevo traslado presentado, respecto al que el Notario afirma (con la fe pública de la que está investido) que este último sí es idéntico a la matriz.

9. Cuando el parte notarial ya dio mérito a la inscripción, puede suceder -aunque ello sí es muy poco frecuente-, que el Notario advierta que el parte que había emitido no era idéntico a la matriz, esto es, que cometió un error al emitirlo.

En tales supuestos, **al emitir el nuevo parte notarial, el Notario está dando fe de que el nuevo parte notarial que presenta es idéntico a la matriz.** Por lo tanto, dada la fe pública de la que está investido el Notario, resulta indudable que **el nuevo parte es un documento fehaciente que demuestra la inexactitud registral (no por error del registro, sino por error del Notario) en que se incurrió al extender el asiento.**

(...)”. (El énfasis es nuestro).

En tal sentido, **el error producido en el traslado notarial respectivo, puede ser corregido a través de la expedición de un nuevo parte notarial.**

RESOLUCIÓN N.º 1639-2021-SUNARP-TR

Cabe decir que no resulta aplicable el artículo 48 del Decreto Legislativo n.º 1049, ya que no nos encontramos ante un supuesto de modificación, aclaración o adición del instrumento público inscrito, sino ante la rectificación del traslado notarial, siendo posible que en virtud a él se pueda realizar la rectificación, ya que se trata de un parte de la misma escritura en el cual el notario da fe de su identidad con la matriz⁶.

8. En tal sentido, **se puede concluir que el acto materia de rogatoria es la rectificación de la compraventa inscrita en el asiento C.1** antes mencionado, la que, definitivamente, no pierde su carácter inscribible, por lo que amerita ser calificada y, eventualmente, acceder a la inscripción si es que no existen obstáculos en la partida del predio o del análisis del título presentado, como por ejemplo si resulta necesaria la intervención de Eloyza Rivera Roldan en el instrumento público.

Lejos de ello, la primera instancia ha realizado un análisis que no se adecua a la pretensión del administrado, **pues no se desprende de la esquila cuestionada referencia alguna al derecho que le pertenecería en copropiedad a Eloyza Rivera Roldán y si este es compatible o no con los asientos posteriores de la partida vinculada.** Estos aspectos reflejan que la denegatoria adolece de un déficit de motivación que pasaremos a comentar.

9. Sobre el contenido de los actos administrativos, el artículo 5.4. del TUO de la Ley n.º 27444, aprobado por el Decreto n.º 004-2019-JUS, establece que: «El contenido debe comprender todas las cuestiones de hecho y derecho planteadas por los administrados, pudiendo involucrar otras no propuestas por estos que hayan sido apreciadas de oficio, siempre que la autoridad administrativa les otorgue un plazo no menor a cinco (5) días para que expongan su posición y, en su caso, aporten las pruebas que consideren pertinentes». Como puede apreciarse, existe un imperativo para la Administración de emitir actos administrativos cuyo contenido atienda todos los planteamientos y argumentos medulares del administrado.

Lo señalado es ratificado por el artículo 6.1 de la misma ley en cuanto prescribe que: «La motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado». Prosigue esta norma

⁶ Resolución n.º 562-2021-SUNARP-TR-L del 11.6.2021.

RESOLUCIÓN N.º 1639-2021-SUNARP-TR

en su numeral 3 cuando reconoce que: «No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto».

10. De lo expuesto, surge el deber de las autoridades administrativas de no desviarse o alterar las cuestiones surgidas dentro del procedimiento, esto es, de no decidir en forma incongruente. El incumplimiento de dicho deber [que afecta directamente dos requisitos de validez del acto administrativo, como son el contenido y la motivación] debería resolverse en la nulidad del correspondiente acto.

No obstante, el artículo 14.2 de la referida ley permite la conservación del acto administrativo cuyo contenido sea incongruente, al disponer que «cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto, procediéndose a su enmienda por la propia autoridad emisora», asimismo, son actos administrativos afectados por vicios no trascendentes: «14.2.1 El acto cuyo contenido sea impreciso o incongruente con las cuestiones surgidas en la motivación».

11. Frente a esa situación que denota una ausencia de motivación en relación a los fundamentos de la pretensión del solicitante, se determina que la registradora ha infringido su deber de calificar adecuadamente el título y con ello ha lesionado el derecho del administrado a obtener una decisión debidamente motivada.

En ese sentido, y de conformidad con el artículo 14.2 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, el defecto advertido debe ser enmendado por la propia autoridad emisora [primera instancia], por lo que corresponde **dejar sin efecto la tacha especial materia de evaluación y disponer el reenvío⁷ para que la primera instancia efectúe una nueva calificación del título según el pedido concreto del administrado.**

⁷ Así en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 10 y 11 de abril de 2019, se adoptó el siguiente acuerdo plenario:

Reenvío

El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General.

RESOLUCIÓN N.º 1639-2021-SUNARP-TR

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

VII. RESOLUCIÓN:

DEJAR SIN EFECTO la tacha especial emitida contra el título alzado y **DISPONER** que la primera instancia realice una nueva calificación, de acuerdo a los fundamentos desarrollados en esta resolución.

Regístrese y comuníquese:

Fdo.

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Vocal (s) del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) del Tribunal Registral