



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°2078-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 27 de mayo de 2022

APELANTE : **ISRAEL POQUIOMA SERNA**
TÍTULO : N° 021496 del 04.01.2022
RECURSO : N° 002182 del 11.04.2022
REGISTRO : **PREDIOS - MOYOBAMBA**
ACTO : **INMATRICULACIÓN**
SUMILLA :

RATIFICACIÓN DE COMPRAVENTA

“La ratificación produce efectos retroactivos, esto es, desde que inicialmente se celebró el acto, tal como lo establece el artículo 162 del Código Civil, mas no desde la fecha que se efectuó la ratificación, pues ésta se realiza a efectos de convalidar los efectos del acto primigenio.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la inmatriculación del Lote 01 ubicado con frente a la calle Las Esmeraldas (Cdra. 01), a una distancia aproximada de 41.60 ml de la Av. Almirante Grau, Barrio Calvario, Distrito de Moyobamba, Provincia de Moyobamba – Departamento de San Martín, con un área de 300.00 m².

El título presentado está conformado, entre otros, por los siguientes documentos:

- a) Formato de Solicitud de inscripción de título que contiene la rogatoria.
- b) Parte notarial de la escritura pública de fecha 02.09.2011, otorgada ante notario público de Moyobamba, Ximena Goicochea de Leveau.
- c) Parte notarial de la escritura pública de ratificación de fecha 01.12.2021, otorgada ante notario público de Moyobamba, Ximena Goicochea de Leveau.
- d) Certificado negativo de catastro N° 725-2021-GDT/MPM expedido por la Municipalidad Provincial de Moyobamba con fecha 19.04.2021.

RESOLUCIÓN N°2078-2022-SUNARP-TR

- e) Memoria descriptiva autorizada por el verificador común, Ing. Percy Torres Sánchez, con sello de visado por la Municipalidad Provincial de Moyobamba.
- f) Plano de ubicación y localización (lámina P02) autorizado por el verificador común, Ing. Percy Torres Sánchez y visado por la Municipalidad Provincial de Moyobamba.
- g) Plano perimétrico del predio matriz (lámina P01) autorizado por el verificador común, Ing. Percy Torres Sánchez y visado por la Municipalidad Provincial de Moyobamba.
- h) Oficio N° 485-2021-MPM/A del 15.11.2021, expedido por la Municipalidad Provincial de Moyobamba.
- i) Recurso de apelación.

Asimismo, forma parte del título:

- j) Informe técnico N° 000365-2022-Z.R. N°III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT de fecha 07.01.2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Moyobamba, Oscar Majuan Paredes, cuyo tenor es el siguiente:

“(…)

II.- IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS SUBSANABLES:

Reincorporándose el suscrito como Registrador Público de la presente sección y en observancia al principio de legalidad y a la necesidad de que los efectos de las inscripciones tengan un sustento real en un título cierto, así como los documentos que conforman el título se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia, se le informa al usuario lo siguiente:

2.1. De la Escritura Pública de fecha 02/09/2011 se aprecia que, MELCHORA QUINTANA DE CHAMOLI transfiere mediante compraventa a favor de MARIANO CIEZA CABRERA y MARIA CONCEPCION NAVARRO GUZMAN el predio ubicado con frente a la Calle Las Esmeraldas del Distrito y Provincia de Moyobamba con un área de 300.00 m2. Sin embargo, de la cláusula primera del instrumento público de fecha 02/09/2011 se advierte que se consigna que, la vendedora deja constancia que el predio materia de compraventa, lo adquirió estando casada con Manuel Chamoli Tello, de quien ha sido declarada única y universal heredera según consta de la sucesión intestada inscrita en la Partida N°11008570 del Registro de Sucesión Intestada.

Sin embargo, de la revisión de la Partida N°11008570 del Registro de Sucesión Intestada y título archivado N°2005-4566, se advierte que, en ella se declara como

RESOLUCIÓN N°2078-2022-SUNARP-TR

única heredera de Manuel Chamoli Tello a Elva de Jesús Chamoli Quintana en calidad de Hija, quien en efecto de la declaración de herederos, sería copropietaria del bien materia de transferencia. (Conclusión que tiene apoyo además en el hecho que en la Escritura Pública de ratificación N°2442 de fecha 01/12/2021, Elva de Jesús Chamoli Quintana RATIFICA en todos sus extremos la venta otorgada por su madre y copropietaria Melchora Quintana de Chamoli).

Siendo ello así, en el presente caso, la Escritura Pública N°8986 de fecha 02/09/2011 acredita la transferencia de las acciones y derechos que MELCHORA QUINTANA DE CHAMOLL tenía sobre el predio ubicado en la Calle Las Esmeralda del Distrito y Provincia de Moyobamba, al haberlo adquirido conjuntamente con su esposo Manuel Chamoli Tello (fallecido y declarado su única heredera Elva de Jesús Chamoli Quintana), conforme a la declaración consignada en la cláusula primera del instrumento público de fecha 02/09/2011.

En ese sentido, no resulta procedente la inmatriculación del predio a favor de los compradores, en la medida que mediante el título inmatriculante de fecha 02/09/2011 no ostenta la titularidad respecto de la totalidad de acciones y derechos del predio, sino ciertamente de las cuotas ideales adquiridas.

Agregando que, la Escritura Pública de fecha 01/12/2021, al ser un acto traslativo de dominio, no cuenta con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil que estipula que, para la primera inscripción de dominio se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios, en cuanto que, la sola antigüedad de un instrumento público no lo hace en sí mismo, un título inmatriculante, conforme lo ha establecido el Tribunal Registral en la Resolución N°204-2014-TR-A, que indica que, "Al respecto el art. 2010 del Código Civil, concordante con el Art. III del T. P. del Reglamento General de los Registros Públicos, consagra el principio de titulación auténtica o pública, por medio del cual el registro consigne que los documentos contengan una primera garantía de legalidad, por haber sido autorizados o extendidos por funcionarios públicos. En ese sentido, cuando el artículo 2018 del Código Civil exige exhibir títulos, debemos tener instrumentos públicos que contengan un acto generador de la situación jurídica objeto de la inscripción".

Pues, las inscripciones en el registro se efectúan en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición diferente, así lo establece el artículo 2010 del Código Civil que regula el principio de titulación auténtica. A su turno, el artículo 2018 del Código Civil dispone que quien solicite la primera inscripción de dominio de un inmueble debe exhibir títulos por un periodo de 05 años o títulos supletorios, pues, si lo que se inscribirá por vez primera es el dominio sobre un inmueble, no cabe otra conclusión que los títulos a exhibir deberán contener negocios jurídicos traslativos de propiedad.

2.2. Sin perjuicio de lo indicado, de la revisión de la Escritura Pública de Ratificación N° 2442 de fecha 01.12.2021, se indica en su cláusula primera y segunda de la minuta, que el predio a inmatricular se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 11008570 del registro de predios; sin embargo, esta

RESOLUCIÓN N°2078-2022-SUNARP-TR

partida corresponde al de mandatos y poderes de la Oficina Registral de Moyobamba.

*** TITULO PENDIENTE DE CALIFICACION DEFINITIVA SEGUN REINGRESO.*

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, principalmente bajo los siguientes fundamentos:

- Se está solicitando la incorporación de un inmueble al sistema registral basado en el artículo 2018 del Código Civil. Para ello se adjuntó escritura pública con más de 5 años de antigüedad. O sea, se ha cumplido con el requisito básico de la antigüedad que requiere el instrumento público para la inscripción de primera de dominio del predio.
- En ningún momento se ha pretendido la inmatriculación de un predio con documentos traslativos de dominio de acciones y derechos, tal como puede apreciarse de la escritura pública de fecha 02.09.2011.
- Consideramos que la escritura pública de fecha 02.09.2011 que se presentó para su inscripción, tiene mérito suficiente para inmatricular el inmueble que es objeto de traslación de dominio a favor de los interesados.
- La escritura del 02.09.2011 señala taxativamente en su cláusula primera que “La vendedora es propietaria de un inmueble urbano ubicado en la calle Las Esmeraldas (calle 3) cuadra uno, en la ciudad de Moyobamba, distrito y provincia de Moyobamba, Departamento de San Martín, de 300.00 metros cuadrados, con los linderos...” en ninguna parte de la escritura se señala que se estaría vendiendo acciones y derechos.
- Es más en la cláusula segunda se señala “por el presente contrato, vendedora da en venta real y enajenación definitiva a favor de los compradores el inmueble descrito en la cláusula anterior, con todo lo que es inherente a la propiedad, aires, usos, costumbres, servidumbres, sin reserva ni limitación alguna, declarando que sobre el bien que se vende no existe gravamen alguno, no se encuentra sujeta a acto o contrato que limite su libre uso y disposición obligándose al saneamiento por evicción de acuerdo a Ley en caso necesario”.

RESOLUCIÓN N°2078-2022-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Por ser el acto solicitado una inmatriculación, no hay antecedente registral.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como Vocal ponente Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:

- Si la inmatriculación solicitada se pretende en mérito a una compraventa de acciones y derechos.

VI. ANÁLISIS

1. La inmatriculación puede ser definida como el ingreso de un predio al Registro¹, entendida como aquel asiento que carece de soporte causal en otro anterior, razón por la que significa un límite inicial a la exigencia del tracto sucesivo.

Así, la inmatriculación determina la apertura de una partida registral para un determinado predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (**RGRP**), principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, permitiendo que en la partida correspondiente se organicen los derechos y actos que sobre dicha unidad inmobiliaria recaigan, determinando de ese modo su situación jurídica.

El artículo 2018^o del Código Civil dispone: *“Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios”*.

La antigüedad de cinco años requerida al título para que dé mérito a la inmatriculación, está relacionada con la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, pues la ley presume que la posesión por ese lapso de tiempo lo convierte en propietario del predio, por ello no es

¹ El artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que “La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta”.

RESOLUCIÓN N°2078-2022-SUNARP-TR

necesario, cuando el título tiene la antigüedad requerida, que se acompañen otros que acrediten la adquisición inicial. Sin embargo el citado artículo 2018 debe de interpretarse en concordancia con el artículo 2010 del mismo cuerpo normativo, que establece que la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario.

Al respecto del artículo 2010 del Código Civil, concordante con el artículo III del Título Preliminar del RGRP, consagra el Principio de Titulación Auténtica, por medio del cual el Registro consigue que los documentos tengan una primera garantía de legalidad, por haber sido autorizados o expedidos por un funcionario público. En ese sentido cuando el artículo 2018 del Código Civil exige exhibir títulos, debemos entender a instrumentos públicos que contengan un acto generador de la situación jurídica objeto de la inscripción.

Además de la titulación, es requisito fundamental para inmatricular un bien, que éste no se encuentre inscrito en el Registro, como tal o formando parte de otro de mayor extensión. La razón es evidente: la duplicidad de partidas atenta contra la certeza de la información registral pues sobre un mismo bien se publicitaría situaciones jurídicas similares o distintas, con nocivos efectos frente a los terceros que acuden al registro.

2. Por su parte, el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (**RIRP**) regula cuales son los requisitos adicionales que tiene que presentarse para la inmatriculación, prescribiendo que:

*“Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral a que se refiere el Decreto Supremo N° 002-89-JUS, además de los requisitos específicos establecidos en el presente Reglamento, se presentará el plano catastral con los demás requisitos establecidos en dicho Decreto Supremo. **Tratándose de predios ubicados en regiones no catastradas se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.***

(...)”

(El resaltado es nuestro).

RESOLUCIÓN N°2078-2022-SUNARP-TR

3. De acuerdo a lo señalado tenemos que, para que proceda la inmatriculación de un predio urbano, se requiere que se adjunte lo siguiente:

a) Predio urbano ubicado en zona catastrada

- Instrumento público que cuente con la antigüedad de los 5 años.
- Plano catastral con los requisitos establecidos en el Decreto Supremo N° 002-89-JUS.

b) Predio urbano ubicado en zona no catastrada

- Instrumento público que cuente con la antigüedad de los 5 años, y
- Plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente y visado por la municipalidad Distrital correspondiente.

4. Ahora bien, en el presente caso, a efectos de proceder con la inmatriculación solicitada se adjunta los siguientes instrumentos públicos:

- Escritura pública de compraventa del 02.09.2011 que otorga Melchora Quintana de Chamoli, a favor de Mariano Cieza Cabrera y María Concepción Navarro Guzmán, en la se señala lo siguiente:

“(…)

PRIMERO.- La vendedora es propietaria de un inmueble urbano ubicado en la calle Las Esmeraldas (calle 3) cuadra uno, en la ciudad de Moyobamba, Distrito y Provincia de Moyobamba, Departamento de San Martín, de 300.00 m² (...) DE EXTENSIÓN, con los linderos y medidas perimétricas siguientes: (...).

El dominio de la vendedora proviene de la compra hecha a su anterior propietario Natalia Herrera de Rojas, en el año 1987 por documento privado, quién a su vez lo adquirió de la Municipalidad Provincial de Moyobamba según consta de la Resolución Municipal N° 67/86 (...) no constando el bien con ninguna otra documentación, y estando en posesión de la vendedora desde el indicado año hasta la actualidad.

La vendedora deja constancia que el terreno lo adquirió siendo casada con el que fue su esposo Manuel Chamoli Tello de quien ha sido declarada única heredera según consta de la Sucesión Intestada inscrita en la partida electrónica 11008570 del Registro de Sucesión Intestada de Moyobamba.

RESOLUCIÓN N°2078-2022-SUNARP-TR

SEGUNDO: *Por el presente contrato, la VENDEDORA da en venta real y enajenación definitiva a favor de los COMPRADORES, el inmueble descrito en la cláusula anterior, con todo lo que es inherente a la propiedad, aires, usos, costumbres, servidumbres, sin reserva ni limitación alguna, declarando que sobre el bien que se vende no existe gravamen alguno, no se encuentra sujeta a acto o contrato que limite su libre uso y disposición obligándose al saneamiento por evicción de acuerdo a Ley en caso necesario.*

TERCERO: *El PRECIO de venta pactado de común acuerdo es la suma de CINCUENTA Y CINCO MIL 00/100 NUEVOS SOLES (s/. 55,000.00) que la vendedora declara recibido íntegramente, cancelado de la siguiente forma; la suma de CINCUENTA MIL 00/100 NUEVOS SOLES (s/. 50,000.00) en dinero depositado a cuenta de la vendedora (...) y la suma de CINCO MIL 00/100 NUEVOS SOLES (S/. 5,000.00) en dinero en efectivo, sin que exista nada que reclamar por este concepto en el futuro.*

CUARTO: *Ambas partes declaran que entre el predio que se transfiere y el precio convenido existe la más justa y perfecta equivalencia y si alguna diferencia hubiera de más o de menos en valor o extensión que es apreciado en estos momentos, se hacen de ella mutua gracia y reciproca donación, renunciando expresamente a cualquier acción o excepción tendiente a invalidar el presente contrato y a los plazos para interponerlas, ya que se entiende que la transferencia de propiedad del predio se realiza ad corpus y como está, de acuerdo a los señalado en el Artículo 1577 del Código Civil. (...)"*

(El resaltado es nuestro).

De acuerdo a lo señalado, tenemos que Melchora Quintana de Chamoli declara ser propietaria -en su calidad de cónyuge y única heredera de quien fue su esposo Manuel Chamoli Tello según sucesión intestada inscrita en la partida N° 11008570 del Registro de Sucesiones Intestadas de Moyobamba- del predio ubicado en la calle Las Esmeraldas (calle 3) cuadra uno, del distrito y provincia de Moyobamba, departamento de San Martín, con un área de 300.00 m², el mismo que lo transfiere a favor de Mariano Cieza Cabrera y María Concepción Navarro Guzmán.

Al respecto, el artículo 168 del Código Civil señala que el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe. Siendo ello así, tenemos que la compraventa contenida en este instrumento no versa sobre acciones y derechos.

RESOLUCIÓN N°2078-2022-SUNARP-TR

- Escritura pública de ratificación de fecha 01.12.2021 que otorga Elva Jesús Chamoli Quintana, en el que se señala lo siguiente:

“(…)

PRIMERO.- Con fecha **2(dos) de setiembre del año 2011** (...) ante ud. Misma Sra, Notaria, se celebró el contrato de **COMPRAVENTA** entre la vendedora **MELCHORA QUINTANA DE CHAMOLI** y los compradores **MARIANO CIEZA CABRERA** y **MARIA CONCEPCIÓN NAVARRO GUZMAN** del inmueble inscrito en la partida electrónica 11008570 del Registro de Predios, que se describe en la **PRIMERA** cláusula del indicado instrumento, en el cual no intervino la otorgante en calidad de copropietaria del predio.

SEGUNDO: En razón de lo señalado en la cláusula anterior la otorgante **ELVA DE JESUS CHAMOLI QUINTANA RATIFICA** en todos sus extremos la venta otorgada por su madre y copropietaria **MELCHORA QUINTANA DE CHAMOLI**, a favor de **MARIANO CIEZA CABRERA** y **MARIA CONCEPCIÓN NAVARRO GUZMAN** del inmueble urbano ubicado en la calle Las Esmeraldas, (calle 3), cuadra uno, de la ciudad de Moyobamba, Distrito y Provincia de Moyobamba, Departamento de San Martín, de 300.00 m2, (...) **DE EXTENSIÓN** con los linderos y medidas perimétricas que se describen a la partida electrónica 11008570 del Registro de Predios. (...)”.

(Resaltado nuestro).

De acuerdo a lo señalado, Elva de Jesús Chamoli Quintana ratifica la compraventa de fecha 02.09.2011 celebrada entre Melchora Quintana de Chamoli y los compradores Mariano Cieza Cabrera y María Concepción Navarro Guzmán, respecto del predio ubicado en la calle Las Esmeraldas (calle 3) cuadra uno, del distrito y provincia de Moyobamba, departamento de San Martín, con un área de 300.00 m2.

5. Ahora bien, según lo señalado en la cláusula primera de la escritura pública de fecha 02.09.2011 tenemos que Melchora Quintana de Chamoli declara ser propietaria del predio en su calidad de cónyuge y haber sido declarada heredera única de quien fue su esposo Manuel Chamoli Tello, ello según sucesión intestada inscrita en la partida N° 11008570 del Registro de Sucesiones Intestadas de Moyobamba.

Revisada la partida N° 11008570 del Registro de Sucesiones Intestadas de Moyobamba, advertimos que sobre la misma corre inscrita la sucesión intestada definitiva de Manuel Chamoli Tello,

RESOLUCIÓN N°2078-2022-SUNARP-TR

declarándose como su única heredera a Eva de Jesús Chamoli Quintana.

Es a razón de ello, que Eva de Jesús Chamoli Quintana ratifica la compraventa de fecha 02.09.2011.

6. Al respecto, el artículo 140 del Código Civil señala que el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

Dentro de una gama de clasificaciones de los actos jurídicos, encontramos aquella que los clasifica en: constitutivos y declarativos.²

Son actos jurídicos constitutivos aquellos que crean nuevas relaciones jurídicas que van a producir sus efectos a partir de su realización y hacia el futuro (*ex nunc*), no pudiendo tener efectos por el tiempo anterior a su celebración, como la adopción, la compraventa, y todos aquellos actos en los cuales los derechos y las obligaciones surgen a partir de la celebración del acto.

En cambio, los actos jurídicos declarativos presuponen la existencia de una relación jurídica anterior que viene a ser reconocida o definida, por ejemplo, el reconocimiento de un hijo extramatrimonial, el reconocimiento de una deuda, etc. Los efectos del acto declarativo son retroactivos (*ex tunc*).

7. En esta línea, esta instancia en el X Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 8 y 9 de abril de 2005, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria³:

EFECTOS DE LOS ACTOS JURÍDICOS ACLARATORIOS

“Los actos jurídicos aclaratorios presuponen la existencia de una relación jurídica anterior que es reconocida, precisada o definida; por lo tanto, sus efectos se retrotraen al acto materia de aclaración, dejando a salvo el derecho de terceros”.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 192-2004-SUNARP-TR-A del 22/11/2004, N° 013-2005-SUNARP-TR-A del 27/1/2005 y N° 021-2005-SUNARP-TR-A del 7/2/2005.

² TORRES VÁSQUEZ, Anibal *Acto Jurídico*. Editorial IDEMSA. Edición abril 2001.

³ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9 de junio de 2005.

RESOLUCIÓN N°2078-2022-SUNARP-TR

En este sentido, los efectos de una escritura pública aclaratoria se retrotraen a la fecha de la emisión del documento primigenio.

Así, cabe señalar que la ratificación también produce efectos retroactivos, esto es, desde que inicialmente se celebró el acto, tal como lo establece el artículo 162 del Código Civil⁴, mas no desde la fecha que se efectuó la ratificación, pues ésta se realiza a efectos de convalidar los efectos del acto primigenio.

8. Al respecto, Giovanni Priori Posada, comentando el citado artículo, señala: *“El fundamento de la ratificación descansa en el hecho que una persona no puede recibir los efectos de un negocio jurídico, si no expresa por sí misma o a través de un tercero con debida autorización, su voluntad”*⁵; es decir, que los efectos del acto no le resultan oponibles ya que no fue celebrado por persona autorizada para hacerlo.

De acuerdo a lo señalado, los efectos de la escritura ratificatoria de fecha 01.12.2021 se retrotraen a la escritura pública celebrada con fecha 02.09.2011, siendo ello así, el título inmatriculador si cuenta con la antigüedad requerida de los 5 años.

Consecuentemente, en la medida que no estamos ante la presencia de una compraventa de acciones y derechos y que los efectos se retrotraen a la escritura primigenia, corresponde **revocar el numeral 2.1** de la observación formulada por el Registrador.

9. Con relación al numeral 2.2 debemos señalar que si bien en la escritura pública de ratificación de fecha 01.12.2021 se ha señalado que el predio está inscrito en la partida N° 11008570, la misma que corresponde a la inscripción de la sucesión intestada de Manuel Chamoli Tello en el Registro de Sucesiones Intestadas de Moyobamba, lo cierto es que se ratifica la escritura pública de compraventa de fecha 02.09.2011 en cuya cláusula primera, tal como se ha transcrito en el considerando cuarto del análisis, no se ha indicado que el predio esté inscrito, y que la partida señalada corresponde a la sucesión intestada de Manuel Chamoli Tello.

⁴ **Artículo 162 del Código Civil:** *“En los casos previstos por el artículo 161º, el acto jurídico puede ser ratificado por el representado observando la forma prescrita para su celebración. La ratificación tiene efecto retroactivo (...).”* (El subrayado es nuestro).

⁵ En: Código Civil Comentado. Tomo I. Gaceta Jurídica; pág. 706.

RESOLUCIÓN N°2078-2022-SUNARP-TR

Asimismo, debe tenerse presente que el área de Catastro ha señalado claramente que el predio no se encuentra inscrito,

Siendo ello así, corresponde **revocar el numeral 2.2** de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N°126-2022-SUNARP-TR-PT de fecha 23.05.2022 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador de acuerdo a los fundamentos expuestos en la presente Resolución; y **DISPONER** la inscripción del mismo previa verificación del pago de los derechos registrales.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral