



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 537-2017-SUNARP-TR-T

Trujillo, 14 de noviembre de dos mil diecisiete.

APELANTE : MARÍA FAUSTINA ENEQUE GUZMÁN
TÍTULO : 1376206-2017 del 03.07.2017
RECURSO : 326-2017
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO
REGISTRO : PREDIOS DE CHICLAYO
ACTO (S) : COMPRAVENTA
SUMILLA :

Identificación del bien objeto de transferencia

La discrepancia en cuanto a la identificación del bien objeto de compraventa será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan su identificación.



I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título apelado la señora Eneque solicitó la inscripción de la compraventa del predio inscrito en la partida 11148299 del Registro de Predios de Chiclayo a favor de los cónyuges José Sixto Uriarte Vásquez y María Faustina Eneque Guzmán.

Para ello presentó el traslado de la escritura pública de compraventa de fecha 31.05.2007 otorgada ante el notario de Chiclayo Antonio Vera Méndez por Eusebio Eneque Capuñay a favor de José Sixto Uriarte Vásquez y María Faustina Eneque Guzmán.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue tachado mediante esquila de fecha 10.07.2017, suscrita por el registrador público Luis Sánchez Cerna y tiene el siguiente tenor:

ACTO SOLICITADO: Compra Venta

ANTECEDENTE REGISTRAL: 11148299

III. RAZONES DE TACHA:

Visto el título presentado, se adjunta Escritura Pública N° 1600 de fecha 31/05/2007, en la cuales materia una parte del predio inscrito en la ficha 56240, es decir un área de 4.850m², a favor de la



RESOLUCIÓN N° 537-2017-SUNARP-TR-T

sociedad conyugal conformada por JOSE SIXTO URIARTE VASQUEZ y MARIA FAUSTINA ENEQUE GUZMAN

1- Que revisado el antecedente Registral FICHA 56240, se advierte que se encuentra cerrada por haberse independizado la totalidad del área inscrita en las siguientes partidas:

UC N° 102397, con una área de 0,4850 Has, independizado en la PE N° 11148299

UC N° 102398, con una área de 0,4947 Has independizado en la PE N° 11148300

2- QUE revisada la P,E N° 11148299, en la cual estaría comprendido el predio materia de venta, se advierte que dicho predio ha sido transferido mediante Escritura de Compraventa N° 1599, de fecha 03/05/2007, en la cual el señora EUSEBIO ENEQUE CAPUÑAY vende a favor de la sociedad conyugal conformada por ROBERTO ENEQUE RELUZ y TERESA GOZALES DE ENEQUE, por lo antes expuesto se procede a tachar el presente título de conformidad con el Art. 42 inc a) del Reglamento General de los Registros Públicos.

IV. BASE LEGAL:

Código Civil art. 2015

Art. 42 inc a) del Reglamento General de los Registros Públicos. "El Registrador tachara el título presentado cuando: (...) a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título: ()

V. DECISIÓN: TACHADO

VI. DETERMINACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES:

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La señora Eneque interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por la abogada Cecilia Carcelén Romero. A continuación se resumen sus argumentos:

- El registrador omitió merituar la partida 11148300, la que debió calificar porque si bien es cierto el área del predio coincide con la partida evaluada, ese dato no es determinante para su individualización, pues se obvió verificar el instrumento público presentado cuya cláusula segunda describe los linderos y medidas perimétricas que tenía como colindante del sur a la sociedad conyugal conformada por Roberto Eneque Reluz, quien es el propietario de la partida 11148299 y en el título archivado de la independización, escritura pública N° 1599, en su segunda cláusula se indica como colindante del propietario de la partida 11148299.
- Entonces, sobre la partida 11148300 debió efectuarse la calificación y no sobre la partida que fuera evaluada por el registrador, por coincidencia del área, máxime si el área fue aclarada por haberse efectuado su medición con el antiguo sistema esférico.
- De acuerdo con el precedente de observancia aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral, la discrepancia en cuanto a la identificación del bien objeto del contrato de compraventa será materia de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan su identificación. Se ha demostrado que



RESOLUCIÓN N° 537-2017-SUNARP-TR-T

sí existían elementos suficientes para vincular el predio materia de transferencia con la partida 11148300 y no la partida calificada.

- Como se indicó, el área del predio matriz fue aclarada debido a la discrepancia en el sistema de medición, por esta razón los instrumentos públicos desentonan con el área inscrita; sin embargo, la diferencia está dentro del rango de tolerancia y ello hace que sea innecesaria la aclaración del instrumento de transferencia.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

De acuerdo a la apelación el predio materia de compraventa se encuentra inscrito en la partida 11148300 del Registro de Predios de Chiclayo. El titular registral de dominio es Eusebio Eneque Capuñay.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

Conforme ha sido aclarado en el recurso impugnatorio, la solicitud de inscripción recae sobre el predio inscrito en la partida 11148300 y no en la partida 11148299 considerada por el registrador, quien se guió solamente por la coincidencia entre el área inscrita y la señalada en el título de compraventa.

La recurrente sostiene que existen elementos suficientes que permiten conectar el título apelado con la partida 11148300.

Estando a lo expuesto, corresponde determinar en el presente caso si es posible enlazar el título recurrido con la partida 11148300.

VI. ANÁLISIS:

1. En el X Pleno del Tribunal Registral¹ se fijó como precedente de observancia obligatoria el siguiente el criterio:

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

"La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo".

2. De acuerdo al precedente sentado por el Tribunal Registral, no se exige una identidad absoluta entre el bien que figura inscrito y el que aparece descrito en el título traslativo de dominio. Las instancias registrales deben buscar elementos de coincidencia entre ambos y

¹ Publicado en El Peruano el 09.06.2005.



RESOLUCIÓN N° 537-2017-SUNARP-TR-T

solamente si no son encontrados procederá la observación. ***En este orden de ideas, la esencia del precedente radica en que debe establecerse que se trata del mismo bien que se pretende transferir a pesar de las diferencias advertidas.***

3. En nuestro caso para encontrar las mencionadas coincidencias debemos remontarnos al predio matriz de la partida 11148300, es decir, la partida 02268053 (antes ficha 56240). El predio madre se inmatriculó con un área de **0.9700** ha. a favor de Eusebio Eneque Capuñay. Posteriormente, se aclaró el área a **0.9625** ha, debido a la variación del sistema de medición. Luego, el predio fue subdividido en dos, resultando el predio inscrito en la partida 11148299 y el inscrito en la partida 11148300. El primero con un área de 0.4850 ha (4,850 m²) y el segundo con 0.4775 ha (4,775 m²).
4. Según el asiento C0002 de la partida 11148299, el señor Eusebio Eneque Capuñay vendió este inmueble a los cónyuges Roberto Eneque Reluz y Teresa González de Eneque, mediante la escritura pública N° 1599 de fecha 31.05.2007 otorgada ante el notario de Chiclayo Antonio Vera Méndez. De acuerdo con la cláusula primera, el vendedor declaró ser propietario de un predio con los siguientes linderos relevantes: **por el norte:** con acequia grande y camino de vigilancia, y **por el sur:** con propiedad de Manuela Gonzales de Reluz. En la cláusula segunda estableció que el predio transferido tenía los siguientes linderos importantes para esta apelación: por el norte, con canal de acequia grande y camino de vigilancia y por el sur, con propiedad de María Faustina Eneque Guzmán.
5. Recordemos que el predio matriz fue partido en dos secciones. En esta subdivisión se presentaron dos certificados de información catastral expedidos por el COFOPRI. De esta manera, el predio madre quedó formado por una unidad situada hacia del norte y otra en el sur. Vistos los certificados catastrales, el predio matriz colinda por el norte con una acequia y un camino. Esto quiere decir que la compraventa inscrita en el asiento C0002 de la partida 11148299 coincide con el título inscrito y el título apelado no se refiere a dicho predio.
6. Ahora, revisada la escritura pública N° 1600 de fecha 31.05.2007 celebrada ante el notario de Chiclayo Antonio Vera Méndez (título apelado) encontramos que el vendedor, señor Eusebio Eneque Capuñay, declaró ser propietario de un predio con los siguientes linderos importantes: **por el norte:** con acequia grande y camino de



RESOLUCIÓN N° 537-2017-SUNARP-TR-T

vigilancia, y **por el sur:** con propiedad de Manuela Gonzales de Reluz. Y en relación al predio objeto de transferencia lo identificó con los siguientes linderos importantes: **por el norte:** con propiedad de Manuela Gonzales Ruiz y **por el sur:** con propiedad de Roberto Eneque Reluz. Estos linderos, como podrá advertirse, están errados (invertidos) porque el predio matriz tiene como lindero por el norte a una acequia y camino y por el sur a **Manuela Gonzales Ruiz**; vale decir, el predio vendido no podía tener como norte a Manuela Gonzales Ruiz, sino como sur. Esto nos lleva a concluir que el predio vendido realmente tiene como linderos: **por el norte: con propiedad de Roberto Eneque Reluz** y por el sur: con propiedad de Manuela Gonzales Ruiz. Si esto es así, el predio del título recurrido está inscrito en la partida 11148300 porque sus vecinos del norte inscritos en la partida 11148299 son los esposos **Roberto Eneque Reluz** y Teresa Gonzalez de Eneque. Asimismo, debido a que en el título de compraventa inscrito en el asiento C002 de la partida 11148299 se precisa que su colindante por el sur es **María Faustina Eneque Guzmán**, es decir, uno de los compradores en el título apelado.



7. De otro lado, debe tenerse en cuenta que el predio matriz se inscribió con un área de 0.97 ha y que en las fechas en que se efectuaron las transferencias mediante las escrituras públicas N° 1599 y 1600 (año 2007) las ventas se refirieron a dos secciones de igual extensión, cada una de 0.4850 ha, o sea 4,850 m². Luego en el año 2010 se aclaró el área del predio madre a 0.9625 ha, resultando dos predios con cabida dispares pero casi equivalentes: uno de 0.48 ha y el otro de 0.4775 ha. Sin embargo, este hecho no impidió que pueda identificarse el bien materia de venta en el título apelado. Por consiguiente, corresponde revocar la tacha y disponer la inscripción del título.

Intervienen como vocales (s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez y Daniel Fernando Montoya López autorizados mediante la Resolución n.º 359-2016-SUNARP/SN del 30.12.2016.

Estando a lo acordado por unanimidad se expide el siguiente pronunciamiento:

VII. RESOLUCIÓN



RESOLUCIÓN N° 537-2017-SUNARP-TR-T

REVOCAR la esquila de tacha de la primera instancia y **DISPONER** la inscripción del título siempre que se hayan cancelado los derechos respectivos, por los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ROSA ISABEL BAUTISTA IBÁÑEZ

Presidenta de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral



WALTER E. MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral



DANIEL F. MONTOYA LÓPEZ

Vocal (s) del Tribunal Registral