TRIBUNAL REGISTRAL
5ta. SALA
SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCION N° 487-SUNARP-TR-A

Arequipa, 09 de agosto de 2017

APELANTE	**: EDGAR MAURICIO QUISPE MOLLEHUANCA**
TÍTULO	**: N°00309936 DEL 09.02.2017.**
RECURSO	**: N°011538 DEL 09.02.2017**
REGISTRO	**: PREDIOS-AREQUIPA**
ACTO	**: RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS**

SUMILLA :

DOCUMENTO IDÓNEO PARA ACREDITAR LA CONDICIÓN URBANA DEL PREDIO

"Procede la prescripción adquisitiva notarial de un predio ubicado en zona urbana, aunque en el Registro se encuentre inscrito como rústico, cuando se presenten los documentos que acrediten la naturaleza urbana. Los documentos idóneos para acreditar dicha condición son el "Certificado de Zonificación y Vías" o el "Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios" siempre y cuando estos documentos sean emitidos por la municipalidad correspondiente.

DETERMINACIÓN NOTARIAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

Si existe superposición con otro u otros predios inscritos, la vía notarial será incompetente para conocer el trámite de determinación o rectificación de área, linderos o medidas perimétricas, de conformidad con el literal c) del artículo 13.1 de la Ley N° 27333".

I. ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA y DOCUMENTACION PRESENTADA.

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la anotación preventiva de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del

predio signado como sub lote 2-A, que forma parte del predio inscrito en la partida registral N° 04009757 del Registro de Predios de Arequipa.

Para tal fin adjunta los siguientes documentos:

a) Formulario que contiene la rogatoria de inscripción.
b) Solicitud de fecha 08.02.2017 remitida por el notario Julio E. Escarza Benitez al Registrador Público del Registro de Predios de Arequipa.
c) Copia certificada notarialmente de la solicitud de rectificación de área y otros de fecha 03.02.2017
d) Copia certificada notarialmente de los siguiente documentos:
   - Memoria descriptiva
   - Plano perimétrico y plano de ubicación.
   - Resolución N°852-R de fecha 26.12.1989.

e) Escrito que contiene el recurso de apelación.

II. DECISION IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por la Registradora Pública Karol Luque Cárdenas **(se reenumera para mejor resolver):**

"(...)

2. ANALISIS:
A) De la calificación técnica, según Informe N°698-2017-Z.R.N°XII/OC-U: Emitido por el área de catastro:

1) *Se solicita inscripción de rectificación de área y linderos del predio inscrito en la partida N°4009757 del Registro de Predios respecto al sub lote 2-A con un área a rectificar de 4320.24 m2. Al respecto se informa que el denominado sublote no se encuentra independizado del predio matriz, inscrito en la partida 4009757 del Registro de Predios; asimismo el área materia de trámite se encuentra dentro de la partida 4009757.*
2) *Sin perjuicio de lo anterior se informa que ingresados los datos técnicos del cuadro de coordenadas el predio materia de trámite se encuentra parcialmente sobre el*

predio inscrito en la partida N°1218389 del Registro de Predios, de acuerdo al legajo E-34037-2014 de la habilitación urbana de la partida N° 1218388.

3) *Se observa que el predio se encuentra inscrito como predio rústico, sin embargo no se presenta documento que acredite la naturaleza del predio como urbano.*

4) *Se informa que no se consigna el plano perimétrico ni en la memoria descriptiva el DATUM, zona geográfica y ubigeo.*

5) *Se informa que en la documentación presentada no se declara los nombres y apellidos completos de los propietarios de los predios colindantes actuales y anteriores, estos datos son necesarios para realizar la respectiva consulta en los sistemas de información registral y deslindar posibles superposiciones con derechos de terceros.*

B) De la calificación registral.

6) *Se solicita inscripción de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, respecto de un área de 4,320.24 m2 (signada como sublote 2 A) que forma parte del predio inscrito en la partida N° 04009757, al respecto se tiene que verificado el antecedente registral, este se encuentra sujeto a copropiedad, por lo cual previamente y en título aparte se debe de inscribir la división y partición del predio así como su subdivisión, debiendo establecer el área que le corresponde a cada copropietario.*

7) *Asimismo, se solicita subdivisión e independización, al amparo de los artículos 4 y 7 de la Ley N°27333, al respecto se tiene que la interpretación de las normas se debe realizar de acuerdo al ámbito que fueron dictadas y no en forma individual, por cuando el procedimiento señalado en dichos artículos, los cuales hacen referencia a la ley 27157, es aplicable a procedimientos para la Regularización de Edificaciones, y no al presente caso.*

8) *Sin perjuicio de lo señalado anteriormente se observa que el predio matriz se encuentra inscrito como rústico (según consta en el antecedente registral), por lo cual una vez subsanado el punto B.1., de acuerdo a lo establecido en el numeral 51. De la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN deberá adjuntar la constancia de zonificación urbana emitida por la Municipalidad de su jurisdicción haciendo presente que se adjunta copia certificada de la Resolución Municipal N°852-R, la misma que no puede ser relacionada con el predio materia de trámite, por cuanto no existen datos suficientes que produzcan convicción que se trate del mismo predio.*

(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante ampara su recurso impugnatorio en los siguientes argumentos:

- En cuanto a las observaciones de carácter técnico, se adjunta nueva documentación técnica con la que se supera la superposición sólo gráfica advertida por el área de catastro y los demás defectos formales existentes.

- Como se detalla en la solicitud de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, el recurrente precisa que su derecho de propiedad, deriva de una escritura pública de división y partición de fecha 08.06.2013, en ella intervienen los copropietarios del predio, esto es, los señores de Radio Continental S.A, Manuel Fernando Mendoza Apaza y el solicitante Meléndez Velasco.

- En dicha escritura se adjudica a favor de Florentino Meléndez Velasco una extensión de 4335.88 m2 denominada sub lote 2-A, que es la que se pretende sanear, pues el área real discrepa de lo consignado en la escritura de particiones.

- Una vez se logre sanear el aspecto físico descriptivo del bien, se presentará para la inscripción de traslado de dominio con desmembración, tanto la escritura de particiones, como el instrumento público que se genere a raíz del presente asunto no contencioso.

- Sobre la base de la Ley 27157 y 27333 los trámites de saneamiento y/o regularización normados son prescripción adquisitiva de dominio, formación de títulos supletorios y saneamiento o regularización de área, linderos y medidas perimétricas.

- Solicitamos se valore el mérito de la Resolución N°852-R de fecha 26.12.1989 en la que se aprueba los estudios definitivos de habilitación con fines de vivienda en el terreno de Radio Continental S.A. ubicados en Paucarpata.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N° 04009757** del Registro de Predios de Arequipa corre inscrito el predio rústico denominado "Santa Rosa", ubicado en el distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta sala corresponde dilucidar

- Si procede la rectificación de un área que no se encuentra delimitada en la partida registral pero sí en la documentación presentada para el trámite notarial respectivo.

- Si se ha cumplido con acreditar la condición urbana del predio objeto de rectificación.

- Si con la nueva documentación técnica presentada en el recurso de apelación, se ha cumplido con subsanar las observaciones técnicas efectuadas por el área de catastro.

V. ANÁLISIS

1. El artículo 13 de la Ley 27333, Ley Complementaria a la Ley 26662 para la Regularización de Edificaciones, dispone lo siguiente:

"Artículo 13.- Del saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas del terreno

13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos:

a) Por mutuo acuerdo:

Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.

b) Procedimiento Notarial:

Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los Artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida.

Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada.

Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley Nº 27157.

c) Procedimiento Judicial:

Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los Artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, toda rectificación que suponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.

13.2 Si, durante la tramitación de cualquiera de los procesos indicados en los incisos b) y c) precedentes, se produjese acuerdo entre los propietarios podrá otorgarse la escritura pública a la que se refiere el inciso a), dándose por concluido el proceso iniciado."

2. Como se aprecia, la referida Ley ha establecido tres procedimientos para el saneamiento del área, los linderos y las medidas perimétricas de inmuebles:

   a) Por mutuo acuerdo,
   b) Por procedimiento notarial y
   c) Por procedimiento judicial.

Respecto del procedimiento notarial de saneamiento, al cual se ha acogido el recurrente, se tramita ante Notario Público de la provincia en la cual se

encuentra ubicado el predio, y cuyo procedimiento es similar al de uno de prescripción adquisitiva de dominio tramitado en sede notarial y concluye con la escritura pública en la cual el notario efectúa las rectificaciones peticionadas.

Según el artículo 13.1.b) de la Ley 27333 este trámite en sede notarial procederá siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Agrega que, cuando el área real es superior, procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada.

3. Ahora bien, con el título alzado, se solicita la anotación preventiva de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del predio signado como sub lote 2-A, que forma parte del predio inscrito en la partida registral N° 04009757 del Registro de Predios de Arequipa.

En la solicitud presentada se indica que el área objeto de rectificación fue adjudicada por todos los copropietarios del predio a favor Florentino Meléndez Velasco en mérito a la escritura pública de división y partición de fecha 08.06.2013.

Agrega que en la referida escritura pública se consignó que el sub lote 2-A tenía un área de 4335,88 m2, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el norte	Con UC 080252, sub lote 2 (UC 080253),en línea recta de un tramo de 115.23 m
Por el sur	Con UC 19401, torrentera de por medio, en línea quebrada de tres tramos de 46.74, 51.72 y 8.47 m
Por el este	Con sub lote 2 (UC 080253) en línea recta de una tramo 45.83 m
Por el oeste	Con UC 94222 en línea recta de un tramo de 39.07 m

.

A través del trámite notarial de rectificación, solicita rectificación del referido lote de la siguiente manera:

Área: 4320,24 m2

Linderos y medidas perimétricas:

Por el norte	Con UC 080252, sub lote 2 (UC 080253),en línea recta de un tramo de 115.23 m
Por el sur	Con sub lote 2 (UC080253), con una línea quebrada de dos tramos de 46.74 y 59.12 m
Por el este	Con sub lote 2 (UC 080253) en línea recta de una tramo 41.32 m
Por el oeste	Con UC 94222 en línea recta de un tramo de 39.07 m

4. La Registradora formula observación señalando que el sub lote 2A cuya rectificación se pretende no se encuentra independizado del predio matriz inscrito en la partida N°04009757.

Al respecto, revisada la referida partida se aprecia la inscripción del fundo rústico denominado "Santa Rosa" con una extensión total del 1,9912 Has (según asiento B003), no evidenciándose inscripción alguna relativa al lote objeto de rectificación.

Que en el caso que nos ocupa, y siendo que de conformidad con las disposiciones contenidas en el Reglamento General de los Registros Públicos que señala lo siguiente:

De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil[1], los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

En concordancia con lo expresado, el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el

[1] Artículo 2011 del Código Civil (primer párrafo): Principio de rogación y legalidad:
"Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...)".

marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral Propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende, entre otros aspectos: "**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 aquéllos b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción. (...) 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".

En este sentido cabe señalar que, para la procedencia de la anotación preventiva solicitada, el interesado previamente deberá solicitarla inscripción de la división y partición del inmueble, así como la subdivisión del bien; en aplicación del Principio de Tracto Sucesivo e incluso al Principio de Especialidad; puesto que, lo que es materia de la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas, es sobre el predio denominado sub-lote 2-A "Fundo Santa Rosa" de 4 320.24 m2.

Sin embargo, se ha presentado testimonio de la escritura pública de fecha 08.06.2013, si bien dicho documento no constituye un documento idóneo con acceso al registro, además del mismo aparece que los copropietarios del predio inscrito en la partida N°04009757: Radio Continental S.A., Manuel Fernando Mendoza Apaza y Florentino Meléndez Velasco, celebran una división y partición del citado predio.

Así, conforme la cláusula tercera a Florentino Meléndez Velasco, se le adjudica el sub lote 2-A, con un área de 4335.88 m2 y perímetro 307.06 m2, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el norte	Con UC 080252, sub lote 2 (UC 080253),en línea recta de un tramo de 115.23 m

Por el sur	Con UC 19401, torrentera de por medio, en línea quebrada de tres tramos de 46.74, 51.72 y 8.47 m
Por el este	Con sub lote 2 (UC 080253) en línea recta de una tramo 45.83 m
Por el oeste	Con UC 94222 en línea recta de un tramo de 39.07 m

5. Si bien en la partida registral N°04009757 no obra la delimitación del predio objeto de rectificación como lo señala la Registradora, dicha delimitación la encontramos en la referida escritura la cual ha sido presentada al trámite notarial iniciado, conjuntamente con la documentación necesaria para la rectificación del predio.

   En ese sentido, antes que el notario proceda a rectificar el área señalada en la escritura pública, deberá previamente solicitar la inscripción de la división y partición, subdivisión del citado predio, y proceder a independizarlo a favor de Florentino Meléndez Velasco al corresponderle a éste su titularidad, ello de conformidad con el Principio Registral de Tracto Sucesivo y de Especialidad, y de acuerdo a lo dispuesto con lo dispuesto en el art. 13 inc. 13.1 de la Ley N° 27333, cuando se refiere al área, linderos y medidas perimétricas que figuren en la partida registral del predio. Por lo que, corresponde confirmar los punto 1 y 6 de la observación.

6. En cuanto al numeral 7) cabe precisar que de acuerdo a la solicitud presentada por el Notario, es objeto de rogatoria únicamente la anotación preventiva del trámite notarial de rectificación de áreas y linderos, por lo que no corresponde pronunciarnos sobre este extremo en el que la registradora formula observación sobre la base de que la rogatoria solicitada comprende también la subdivisión e independización.

   En consecuencia, se debe revocar el numeral 7) de la observación formulada.

7. Sin perjuicio de lo desarrollado precedentemente, según el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos forma parte de la calificación registral el 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 aquéllos.

La escritura pública de división y partición de fecha 08.06.2016 fue celebrada con la intervención de los copropietarios: Radio Continental S.A, Manuel Fernando Mendoza Apaza y Florentino Meléndez Velasco.

Como se indicó anteriormente, en virtud a la referida escritura, se le adjudica a Florentino Meléndez Velasco el sub lote 2-A con un área de 4,335.88 m2 mientras que, el área remanente que quede luego de la desmembración de la referida área, se adjudicó a los demás copropietarios.

8. Ahora bien, revisada la partida N°04009757 del Registro de Predios se tiene entre otros, a los siguientes asientos de inscripción:

   - En el asiento C0015 obra la inscripción de la partición del predio efectuada entre los copropietarios de la siguiente manera:

     - **Para Radio continental S.A:** 95.945%
     - **Para Manuel Fernando Mendoza Apaza**: 2.544 %
     - **Para David Quispe Apaza**: 1.37%
     - **Para la sociedad conyugal conformada por Heradio Percy García Tejada y Margarita María Salinas Sánchez**: 0.14%

   - En el asiento C0021 obra la inscripción de la compraventa de la totalidad de los derechos y acciones de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Heradio Percy García Tejada y Margarita María Salinas Sánchez (0.14%) a favor de **Manuel Fernando Mendoza Apaza**.

   - En el asiento C0022 la transferencia del 0.0636% de los derechos y acciones de propiedad de David Quispe Apaza a favor de **Manuel Fernando Mendoza Apaza.**

   - En el asiento C0024 obra adquisición de **Florentino Meléndez Velasco** de la totalidad de los derechos de los copropietarios inscritos en los asientos C0015, C0016, C0017, C0018, C0019 y C0020.

   - En el asiento C0025 obra inscrita la transferencia de la totalidad de los derechos de propiedad de Ángel Mauricio Soto Añari a favor de **Florentino Meléndez Velasco.**

- En el asiento C0026 consta la transferencia del 0.6299% de los derechos y acciones de propiedad de Radio Continental a favor de la sociedad conyugal conformada por **Emiliano Huanca Flores y Marcela Rosa Saico Gonzales**.

De los asientos anteriormente mencionados podemos concluir que conforme a la partida registral N°04009757 son propietarios del predio: Manuel Fernando Mendoza Apaza, Florentino Meléndez Velasco, Radio Continental S.A. y la sociedad conyugal conformada por Emiliano Huanca Flores y Marcela Rosa Saico Gonzales

Como se indicó en la escritura de división y adjudicación intervinieron Manuel Fernando Mendoza Apaza, Florentino Meléndez Velasco y Radio Continental S.A, faltando la intervención de la sociedad conyugal conformada por Emiliano Huanca Flores y Marcela Rosa Saico Gonzales

Siendo ello así, no procederá subdividir e independizar el área rectificada a favor de Florentino Meléndez Velasco por la falta de manifestación de todos los copropietarios en la escritura pública de fecha 08.06.2013.

9. En cuanto al numeral 2,4 y 5, mediante el recurso de apelación se ha presentado nueva documentación técnica (planos y memoria descriptiva) para subsanar los defectos contenidos en los referidos numerales, por tal motivo, mediante Oficio N° 584-2017-SUNARP-TR-A el título fue nuevamente remitido al área de catastro para su correspondiente calificación, emitiéndose como consecuencia de ello el Informe Técnico N°2403-2017-Z.R.N°XII/OC-U.

Revisado el citado informe se aprecia que el área de catastro no vuelve a reiterar las observaciones técnicas contenidas en los numerales 2,4 y 5, por lo que se concluye que con la nueva documentación técnica habrían sido subsanadas, por lo que corresponde revocar los referidos extremos de la observación,

Cabe precisar, que en el informe emitido el área de catastro advierte nuevas observaciones.

Así, se indica que ingresados los nuevos datos técnicos del cuadro de coordenadas el predio se encuentra sobre el inscrito en la partida N°11067101. Asimismo, se señala que sí es posible determinar el área y medidas perimétricas del predio remanente.

Sin embargo se añade que, la documentación técnica presentada no contiene la certificación notarial y tampoco ha sido presentada por el notario que

conoce del procedimiento, aspecto que debe ser materia de observación, debiéndose aclarar y regularizar la presentación de la documentación técnica con arreglo a Ley.

10. En cuanto a la superposición de áreas, de conformidad con lo señalado en el artículo 13, 13.1 literal c) de la Ley N° 27333, debe seguirse procedimiento judicial de saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas, del terreno, en el caso que la rectificación suponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros. Así, en el caso que exista superposición de áreas, el Poder Judicial es el único ente competente para declarar o reconocer cuál es el área, linderos y medidas perimétricas reales del inmueble que es objeto de saneamiento, con el cual se va a generar superposición con una o más fincas colindantes. En este sentido, esta norma pretende que a través del procedimiento notarial de rectificación de área o linderos no se genere superposición, pues en tal caso, ello importa un conflicto de intereses que debe ser reconocido por el Poder Judicial, de conformidad con el artículo 2[2] del Código Procesal Civil.

Por lo que, en vista que el predio a determinar encuentra como obstáculo al predio inscrito indicado por el área técnica; es que, la competencia para conocer el trámite respectivo atañe al órgano jurisdiccional. En otras palabras, la vía notarial resulta incompetente para tramitar el título presentado.

Al respecto, en el CLXI Pleno del Tribunal Registral realizado los días 05 y 06 de octubre de 2016, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

DETERMINACIÓN NOTARIAL DE ÁREA, LINDEROS O MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE PREDIO URBANO SIN FORMA O UBICACIÓN DEFINIDAS

---

[2] Ejercicio y alcances. -

Artículo 2.- Por el derecho de acción todo sujeto, en ejercicio de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y en forma directa o a través de representante legal o apoderado, puede recurrir al órgano jurisdiccional pidiendo la solución a un conflicto de intereses intersubjetivo o a una incertidumbre jurídica.

Por ser titular del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, el emplazado en un proceso civil tiene derecho de contradicción.

Si el área de catastro establece que existe superposición con otro u otros predios inscritos, la vía notarial será incompetente para conocer el trámite de determinación o rectificación de área, linderos o medidas perimétricas, de conformidad con el literal c) del artículo 13.1 de la Ley 27333.

El artículo 32, inciso e), del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos señala que constituye uno de los alcances de la calificación registral de los títulos la verificación de la competencia del notario. Por lo que corresponde se efectúen las aclaraciones correspondientes respecto de la superposición advertida a fin de determinar la competencia o no del notario para declarar la rectificación solicitada.

11. Por otro lado, en la solicitud de rectificación presentada se indica que no es posible determinar el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante luego de efectuada la subdivisión e independización, acogiéndose a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

    En el nuevo informe técnico emitido, se señala al respecto que sí es posible determinar el área y medidas perimétricas del área remanente.

    La Cuarta Disposición Complementaria y Final del citado reglamento regula el supuesto de la imposibilidad del Registro de determinar el área, linderos y medidas perimétricas del predio remanente producto de las diversas desmembraciones que se hayan efectuado del predio matriz, siendo que en este caso para la independización no se requiere de la presentación de la documentación técnica relativa al saldo matriz, bastando sólo la presentación de la documentación correspondiente al área que se independiza.

    Agrega la referida disposición que corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente, determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior

    En el presente caso, al haber señalado el área de catastro mediante el informe técnico emitido, que sí es posible determinar el área y medidas perimétricas del predio remanente, corresponde la presentación de la documentación relativa al área remanente, por lo que se debe ampliar la observación formulada.

12. En el numeral 3, la Registradora señala que el predio materia de rectificación figura como rústico; sin embargo, no se presenta documento que acredite la naturaleza del predio como urbano.

Al respecto, la Directiva N°013-2003-SUNARP, que uniformiza criterios de calificación registral en los asuntos no contenciosos de competencia notarial, declaración de prescripción adquisitiva de dominio y formación de títulos supletorios; señala que "*conforme al literal k) del artículo 5 de la Ley N° 27333 es procedente la inscripción de la declaración de prescripción adquisitiva de domino, respecto de inmuebles situados en zonas urbanas, aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la municipalidad correspondiente,* ***a través de la certificación pertinente, establezca que el inmueble materia de asunto no contencioso de competencia notarial, cuenta con zonificación urbana***" (negrita nuestra).

Sobre este tema, en el XIX Pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 05.09.2006 aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

"REGULARIZACION DE EDIFICACIONES SOBRE PREDIOS UBICADOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS

Para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre un predio ubicado en zona urbana consolidada, que aparece inscrito como predio rústico en el Registro de Predios, no se requiere resolución de alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, siendo suficiente que el predio se encuentra registrado como urbano por la municipalidad correspondiente"

El artículo 4 del D.S. 035-2006-VIVIENDA señala que procede tramitar la prescripción adquisitiva notarial sobre predios ubicados en zonas urbanas aunque se encuentren inscritos en los Registros Públicos como rústicos.

De acuerdo a dicha norma y al precedente, podemos concluir que procede la prescripción adquisitiva notarial de un predio ubicado en zona urbana, aunque en el Registro se encuentre inscrito como rústico, pero es urbano para la municipalidad.

13. En el caso materia de análisis, se está solicitando la inscripción de la rectificación de un área que forma parte del predio inscrito en la partida registral N°04009757 del Registro de Predios de Arequipa. Revisada esta partida, se advierte que obra inscrito el predio rústico denominado "San Rosa".

De conformidad con el artículo 73 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, corresponde a las municipalidades provinciales o distritales ejercer las competencias con carácter exclusivo o compartido, en lo relativo a la organización del espacio físico, uso del suelo y zonificación, lo cual se manifiesta con la expedición del "Certificado de Zonificación y Vías" o del "Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

Asimismo, el artículo 89 de la misma Ley Orgánica establece que "*las tierras susceptibles de convertirse en urbanas solamente pueden destinarse a los fines previstos en la zonificación aprobadas por la municipalidad provincial, los planes reguladores y el Reglamento Nacional de Construcciones*".

En ese sentido, los documentos idóneos para acreditar la condición de urbana de un predio son el "Certificado de Zonificación y Vías" o el "Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios" siempre y cuando estos documentos sean emitidos por la municipalidad correspondiente.

14. Ahora bien, de la revisión de la documentación presentada se advierte que no obra ninguno de los documentos antes referidos, que puedan acreditar que el predio materia de prescripción adquisitiva tiene la calidad de urbano a pesar de encontrarse inscrito como rústico.

    La copia certificada presentada de la Resolución N°852-R de fecha 26.12.1989 no acredita en forma fehaciente la calidad urbana del predio, pues de ella no es posible extraer elementos suficientes que permitan concluir que el predio sobre el cual se aprobaron los estudios definitivos de habilitación urbana, es el mismo que el inscrito en la partida N°04009757 del Registro de Predios de Arequipa.

    En consecuencia, se debe confirmar el numeral 3) y 8) de la observación formulada.

    El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 135-2017-SUNARP-TR-PT de fecha 29.05.2017, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

    Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del Vocal (s) Luis Eduardo Ojeda Portugal autorizado por Resolución Nº 359-2016-SUNARP/SN del 30/12/2016, y del vocal Víctor Javier Peralta Arana, autorizado por

Resolución Nº 188-2017-SUNARP-PT del 25/07/2017

VI. RESOLUCION

REVOCAR los numerales 2), 4), 5), y 7) y, **CONFIRMAR** los numerales 1), 3), 6) y 8) de la a observación formulada
SEÑALAR que el título adolece de los defectos señalados en los considerandos 10 y 11 de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

TRIBUNAL REGISTRAL
5ta. SALA
SUNARP

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

VICTOR JAVIER PERALTA ARANA
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral