



**SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL**

RESOLUCIÓN N° 179 - 2006- SUNARP-TR-A

Arequipa, 04 de octubre de 2006

APELANTE : FRANCISCA CALIZAYA COILA
TÍTULO : N° 8819 DEL 30.05.2006.
RECURSO : N° 06011409 DEL 08.08.2006
REGISTRO : PREDIOS- PUNO
ACTO : INMATRICULACION
SUMILLA :

INMATRICULACION DE PREDIOS URBANOS

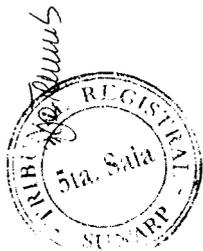
“Conforme a lo dispuesto por el artículo 2018° del Código Civil, concordado con el artículo 18 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la inmatriculación de los predios urbanos se efectuará sobre la base de la información contenida en el título presentado con una antigüedad de cinco años, constituyendo los planos catastrales y en defecto de ellos, los planos otorgados por el verificador, documentos complementarios al título de dominio”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inmatriculación del predio urbano ubicado en la Avenida Laykakota N°112, interior (plaza Dante Nava) del distrito, provincia y departamento de Puno.

Para ello se presenta los siguientes documentos:

- Rogatoria que contiene la solicitud de inscripción.
- Copia simple del DNI de Francisca Calizaya Coila
- Copia legalizada notarialmente del DNI de José Mamani Ortega.





RESOLUCIÓN N° 179- 2006- SUNARP-TR-A

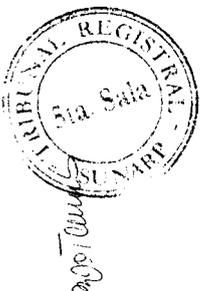
- 
- d) Parte notarial conteniendo la escritura pública del 01 de marzo de 2000 expedida por el notario público de Puno Eva Marina Centeno Zavala.
 - e) Parte notarial conteniendo la escritura pública del 10 de febrero de 2006 expedida por el notario público de Puno Eva Marina Centeno Zavala.
 - f) Documento de visación del plano N°070-06-MPP/GDU-SGPUC del 17 de mayo de 2006.
 - g) Memoria descriptiva suscrita por el Arquitecto Verificador y aprobado por el Subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de Puno.
 - h) Plano perimétrico y de ubicación suscrito por el Arquitecto Verificador y aprobado por el Subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de Puno.
 - i) Fotocopia de la Ordenanza Municipal N° 135-CMPP promulgada por la Municipalidad Provincial de Puno.
 - j) Informe Técnico N° 2822-2006-Z.R.N° XIII-AC expedido por el Area de Catastro de la Zona Registral XIII-Sede Tacna.
 - k) Certificado de Numeración de inmueble N°056-2006-MPP/GDU-SGPUC de fecha 20 de Junio de 2006 expedido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de Puno.
 - l) Declaración Jurada emitida por José Mamani Ortega.
 - m) Escrito conteniendo el recurso de apelación.
 - n) Comprobante de pago por derechos de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno Sandra Torres Galdos, observó el título en los siguientes términos:

“Análisis Jurídico: Subiste la observación en cuanto se refiere al área de terreno es menor a la normada en el Reglamento Nacional de Construcciones, ya que de la Ordenanza Municipal se indica excepciones de áreas mínimas, esto se refiere que son únicamente para los trámites de prescripción adquisitiva de dominio.

Conclusión: el título presentado queda pendiente de inscripción, en tanto no se subsane las observaciones propuestas por este despacho (...)”



III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante argumenta en su escrito de apelación lo siguiente:

- Que se interpreta equivocadamente la Ordenanza Municipal N° 135-CMPP, aduciendo que sólo indica excepciones de áreas mínimas para trámites de prescripción adquisitiva de dominio, sin advertirse que también hace referencia a la inscripción en los registros públicos.



- Que si bien el área del inmueble es inferior al señalado en el nuevo Reglamento Nacional de Edificaciones, cabe tomar en cuenta que las habilitaciones residenciales deben de realizarse en función a los parámetros establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano, que en el caso de la provincia de Puno, se refleja en el Plan Director emanado por la Municipalidad Provincial de Puno. Así, la municipalidad atendiendo a la problemática de muchos propietarios que cuenta con lotes de terreno con áreas por debajo del mínimo establecido por el Plan Director, ha emitido la Ordenanza Municipal N° 135-CMPP, en la cual se dispone la procedencia de trámites de asignación de numeración, visación de planos y memorias descriptivas, certificado de posesión, de lotes y predios con áreas menores a los mínimos requeridos para efectos de prescripción adquisitiva e inscripción en los Registros Públicos.
- Que la norma señalada debe ser acatada por los Registros públicos, pues es de aplicación para toda la provincia de Puno, constituyendo una norma de carácter "especial" a ser tomada en cuenta sobre la "norma general"



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Al tratarse de una inmatriculación, no se cuenta con antecedentes registrales.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como Vocal (s) ponente María Teresa Salazar Mendoza. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si la inmatriculación de un predio y la declaración de prescripción adquisitiva del mismo son actos diferentes, ambos independientes que dan origen a la inmatriculación de un predio.
- Si la escritura pública con la cual se pretende la inmatriculación del predio contiene los requisitos registrales suficientes para sustentar la inmatriculación de un predio urbano.
- Si se ha presentado plano con las formalidades señaladas por la parte final del artículo 18° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.





VI. ANÁLISIS

1. Los artículos 2015° del Código Civil y VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, recogen el principio registral de tracto sucesivo según el cual, ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario. De ese modo, se admite como excepción a dicho principio el supuesto de la inmatriculación.



2. 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.

La inmatriculación determina la apertura de una partida registral para un determinado predio en virtud al principio de especialidad consagrado en el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, 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.

3. Los mecanismos para inmatricular un predio actualmente vigentes son variados: así tenemos:

- a) Mediante títulos que consten en instrumento público con antigüedad no menor de cinco años, o en su defecto título supletorio, según lo señala el artículo 2018° del Código Civil, que se aplica para predios no inmatriculados.
- b) Procedimiento notarial de formación de título supletorio tramitado según las leyes 27157, 27333, D.S. 008-2000-MTC, el cual procede para predios no inmatriculados.
- c) Procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio tramitado según las leyes 27157, 27333, D.S. 008-2000-MTC, el cual procede tanto para predios no inmatriculados como para predios ya registrados.
- d) Procedimiento judicial de formación de título supletorio y prescripción adquisitiva de dominio, tramitada bajo el procedimiento regulado por el artículo 505° y siguientes del Código Procesal Civil.



2007/01/05

¹ El artículo 14 de 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° 179- 2006- SUNARP-TR-A

4. En consecuencia se concluye en abstracto, que la inmatriculación es la incorporación de un predio al registro, mientras que la prescripción adquisitiva de dominio, entre otros, es el acto o derecho inscribible, que si se refiere a predios no registrados, constituye el acto causal en virtud del cual se inmatricula el predio respecto del cual se ha declarado la prescripción adquisitiva de dominio, bien en sede notarial, bien en sede judicial. Por tal motivo debe dejarse sin efecto la observación recaída en el título venido en grado.



El artículo 2018° del Código Civil determina los requisitos necesarios para la inmatriculación de un inmueble, señalando que se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios; de ellos se concluye que, por regla general, en nuestro sistema registral la inmatriculación será siempre una primera de dominio.

6. Adicionalmente conforme a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 18° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en zonas catastradas o en proceso de levantamiento catastral, deberá presentarse el plano catastral con los demás requisitos establecidos en el Decreto Supremo N° 002-89-JUS.

Tratándose de predios ubicados en zonas no catastradas, se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente.

7. Sobre la base de los documentos señalados en los puntos 5 y 6 precedentes, se extenderá el asiento de inmatriculación, el mismo que contendrá, conforme al artículo 17° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, *la indicación de su naturaleza urbana o rural; el departamento, provincia y distrito donde se encuentra y el código de ubigeo correspondiente, y en el caso de predios urbanos, el área, linderos, medidas perimétricas y colindancias (por el frente, por la derecha entrando, por la izquierda entrando y por el fondo), su ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección de coordenadas oficiales; calle y numeración o lote, manzana, etapa, urbanización, sector, zona, grupo, así como cualquier otra circunstancia que sirva para distinguirlo de otro. El área y las medidas perimétricas deberán estar expresadas conforme al Sistema Métrico Decimal.*



8. En el presente caso, se solicita la inmatriculación del predio urbano ubicado en la Avenida Laykakota N°112, interior (plaza Dante Nava) del distrito, provincia y departamento de Puno, adjuntándose al efecto la escritura pública de fecha 01 de Marzo de 2000 expedida por el notario Eva Marina Centeno Zavala y su aclaratoria de fecha 10 de febrero de 2006 expedida por la citada notario.



RESOLUCIÓN N° 179- 2006- SUNARP-TR-A



En la cláusula primera de la escritura pública de fecha 01 de Marzo de 2000, se describe el predio objeto de inmatriculación como "(...) lote de terreno urbano, ubicado en la Avenida Laykakota N° 112 interior (plaza Dante Nava) con un área de 27.00 m² (veintisiete metros cuadrados), encerrado dentro de las colindancias y medidas perimétricas siguientes: por el norte colinda con propiedad de F. Gregorio Mamani Ríos con 3.50ml, por el sur colinda con propiedad de Godofredo Ponce Catacora con 4.50 ml, por el este colinda con propiedad de F.Gregorio Mamani Ríos con 5.75 ml y por el oeste colinda con propiedad de Ramón Velasquez con 6.75 ml (..)"

Sin embargo, mediante escritura pública de fecha 10 de Febrero de 2006, se aclara que el área total del terreno urbano ubicado en la Avenida Laykakota N° 112 interior (plaza Dante Nava) es de 35.40 m², modificándose los linderos consignados en la escritura pública del 01.03.2000 y no precisándose los linderos y medidas perimétrica que corresponderían a la nueva área consignada en dicho instrumento..

9. Al respecto, debe señalarse que, a diferencia de la inmatriculación de los predios rurales en que por disposición expresa del Decreto Legislativo 667, los planos catastrales expedidos por el PETT pueden subsanar las omisiones y corregir los defectos que respecto a la descripción del predio contenga el título de dominio, en el caso de los predios urbanos la inmatriculación se efectuará sobre la base de los títulos con antigüedad de cinco años, constituyendo los planos catastrales y en defecto de ellos, los planos otorgados por el verificador, documentos complementarios, que no pueden sustituir la información que debe contener el título respectivo.

Cabe agregar que dichos defectos no son indiferentes en el caso de inmatriculación de los predios urbanos pues al extenderse el asiento de inscripción, la indicación del área, linderos y medidas perimétricas se efectuará sobre la base del título de dominio con la antigüedad de cinco años. Por tal razón, no puede subsanarse dicho defecto con documentos que tienen el carácter de complementarios, por lo que debe observarse el título venido en grado por los diferentes fundamentos expuestos en esta resolución.

En tal sentido el interesado deberá seguir en forma previa el procedimiento señalado en el artículo 13° de la Ley 27333 a efecto de que pueda establecerse los linderos y medidas perimétricas del predio, con la garantías de dicho procedimiento contempla; o de lo contrario, presentar escritura pública aclaratoria otorgada por las mismas partes que los son en el contrato de compraventa contenido en las escrituras públicas del 01 de marzo de 2000 y 10 de febrero de 2006, en la cual se precisen los datos faltantes conforme a lo expuesto en esta resolución.

10. De otro lado, el artículo 18° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala que para la inmatriculación de predios urbanos ubicados





RESOLUCIÓN N° 179- 2006- SUNARP-TR-A

en zonas catastradas o en proceso de levantamiento catastral, además de los requisitos específicos establecidos en dicho reglamentos, se debe adjuntar el plano catastral con los requisitos establecidos en el D.S.002-89-JUS, y tratándose de predios ubicados en zonas no catastradas se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente.



En el título venido en grado, no se ha presentado el plano catastral o en su defecto la constancia negativa de catastro a fin de acreditar que el predio a inmatricular no se encuentra en zona catastrada o en proceso de levantamiento catastral, siendo éste último documento necesario a fin de que el interesado pueda acogerse al segundo supuesto contemplado en el dispositivo citado, es decir la presentación de plano de ubicación elaborado y suscrito por verificador competente.

11. Agrega el último párrafo del dispositivo legal citado en el párrafo precedente que los planos a que se refiere este artículo deberán estar georeferenciados a la Red Geodésica Nacional, referida al datum y proyección de coordenada oficiales.

En el caso del título venido en grado tenemos que no se ha presentado plano de ubicación georeferenciados a la Red Geodésica Nacional, referida al datum y proyección de coordenadas oficiales, por lo que en uso de la atribuciones concedidas por el acápite 33.c)² del Reglamento General de los Registros Públicos, se debe ampliar la observación en este sentido.

12. Finalmente, de la verificación efectuada a la liquidación de derechos, de conformidad con lo dispuesto por el penúltimo párrafo del artículo 156³ del Reglamento General de los Registros Públicos, se determina que los derechos registrales pagados se encuentran conformes con relación al acto solicitado.



Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de la Dra. María Teresa Salazar Mendoza como vocal suplente designado por Resolución N° 013-2006-SUNARP/SA de fecha 14.07.2006.

²“(…) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos. C.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita (…)”.

³ Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso
(…).

Tratándose de los incisos a) y b) cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos.

(…).



VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR las observacion formulada por la Registradora del Registro de Predios de Puno, y **AMPLIAR** la misma conforme a los considerandos noveno, décimo y undécimo.



Regístrese y comuníquese.



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

RAÚL JIMMY DELGADO NIETO
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

MARÍA TERESA SALAZAR MENDOZA
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral