



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

Lima, 30 de abril 2021

APELANTE : **LUIS ALBERTO GÁLVEZ PAREDES**
TÍTULO : N° 1707977 del 8/10/2020.
RECURSO : Escrito presentado el 22/1/2021.
REGISTRO : Predios de Tarma.
ACTO : Inmatriculación.

SUMILLA

INMATRICULACIÓN POR DIVISIÓN Y PARTICIÓN

La escritura pública de división y partición da mérito a la inmatriculación si cuenta con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, esto es, de por lo menos cinco años.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación del predio con un área de 296.30 m². ubicado en Jr. Chanchamayo, sector de Callancha, distrito, provincia de Tarma y departamento de Junín, a favor de Eva Consuelo Paredes Vargas y Carmen Rosa Paredes Vargas de Gálvez.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud del 8/10/2020 suscrita por Carmen Rosa Paredes Vargas de Gálvez.
- Fotocopia simple de la esquila de observación del título N° 876583 del 15/7/2020.
- Fotocopia simple de la partida electrónica N° 11040880 del Registro de Testamentos de Tarma.
- Certificación de reproducción del testimonio de la escritura pública de canje de propiedades del 6/5/1938, expedida por el notario de Lima Moisés Javier Espino Elguera el 8/10/2020.
- Certificado negativo de catastro N° 074-2019 del 10/4/2019 expedido por Sandro F. Anticona Rodríguez, en su condición de Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Provincial de Tarma.
- Memoria descriptiva de febrero de 2019 suscrita por ingeniero civil Luis Alberto Gálvez Paredes y visada por Sandro F. Anticona Rodríguez, en



RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

su condición de Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Provincial de Tarma el 10/4/2019.

- Plano de ubicación-localización de febrero de 2019 (lámina U-0) suscrito por ingeniero civil Luis Alberto Gálvez Paredes y visado por Sandro F. Anticona Rodríguez, en su condición de Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Provincial de Tarma el 10/4/2019.

- Plano perimétrico de febrero de 2019 (lámina P-0) suscrito por ingeniero civil Luis Alberto Gálvez Paredes y visado por Sandro F. Anticona Rodríguez, en su condición de Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Provincial de Tarma el 10/4/2019.

- Fotocopia simple del informe técnico N° 8402-19-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT-ORT del 6/5/2019.

- Fotocopia simple de certificado de búsqueda catastral.

Mediante reingreso del 20/11/2020 se adjuntaron los siguientes documentos:

- Escrito de subsanación del 20/11/2020 suscrito por Carmen Rosa Paredes Vargas de Gálvez.

- Testimonio de la escritura pública de partición, división y adjudicación del 2/5/1997 otorgada ante el ex notario de la provincia de Tarma Rolando Rojas Arroyo, expedido por Augusto Gianni Santisteban García, en su condición de Director de la Dirección de Archivo Regional Junín del Gobierno Regional de Junín el 2/5/1997.

- Testimonio de la escritura pública de canje de propiedades del 6/5/1938 otorgada ante el ex notario de la provincia de Tarma Adolfo Mascassi Aguilar, expedido por Joel M. Salvador Lazo, en su condición de Director Regional de la Dirección Regional de Archivo Junín del Gobierno Regional de Junín el 25/6/2019.

- Fotocopia simple de la carta poder suscrita por Carmen Rosa Paredes Vargas de Gálvez, con firma certificada por el notario de Tarma Paulo Vivas Sierra el 24/6/2019.

- Memoria descriptiva de noviembre de 2020 suscrita por ingeniero civil Luis Alberto Gálvez Paredes.

- Plano de ubicación-localización de noviembre de 2020 (lámina U-1) suscrito por ingeniero civil Luis Alberto Gálvez Paredes.

- Plano perimétrico de noviembre de 2020 (lámina P-1) suscrito por ingeniero civil Luis Alberto Gálvez Paredes.

Vía reingreso del 23/12/2020 se acompañó solicitud de ampliación de plazo suscrita por el presentante Luis Alberto Gálvez Paredes.

Con el recurso de apelación se adjuntaron los siguientes documentos:

- Certificado negativo de catastro N° 002-2021 del 7/1/2021 expedido por Elvis David Tacuri Naupari, en su condición de Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Provincial de Tarma.



RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

- Memoria descriptiva de diciembre de 2020 suscrita por verificador catastral ingeniero Tito Miguel Pérez Torres y visada por Elvis David Tacuri Ñaupari, en su condición de Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Provincial de Tarma el 7/1/2021.
- Plano de ubicación-localización de diciembre de 2020 (lámina U-1) suscrito por verificador catastral ingeniero Tito Miguel Pérez Torres y visado por Elvis David Tacuri Ñaupari, en su condición de Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Provincial de Tarma el 7/1/2021.
- Plano perimétrico de diciembre de 2020 (lámina P-1) suscrito por verificador catastral ingeniero Tito Miguel Pérez Torres y visado por Elvis David Tacuri Ñaupari, en su condición de Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Provincial de Tarma el 7/1/2021.
- Fotocopia simple del testimonio de la escritura pública de partición, división y adjudicación del 2/5/1997 otorgada ante el ex notario de la provincia de Tarma Rolando Rojas Arroyo.
- Carta poder suscrita por Carmen Rosa Paredes Vargas de Gálvez, con firma certificada por el notario de Tarma Paulo Vivas Sierra el 24/6/2019.

Asimismo, forma parte del presente título:

- Informe técnico N° 013398-2020-Z.R.N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 30/10/2020 emitido por Lourdes Jessica Gora Gallo, en su condición de técnico de catastro de la Oficina Registral de Huancayo de la Zona Registral N° VIII-Sede Huancayo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Tarma José Martín Ramos Arteaga observó el título en los siguientes términos:

(Se deja constancia que se ha reenumerado la observación a efectos del análisis a realizar por esta instancia)

ACTO SOLICITADO: Inmatriculación.

RAZONES DENEGATORIAS:

Vista la documentación presentada en el reingreso, se advierte que el usuario solicita prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación del presente título; al respecto, le comunico que su reingreso (solicitud) ha sido remitido al área de Unidad Registral (UREG) vía correo electrónico, a fin de evaluar la solicitud, por cuanto el área registral (Oficina Registral de Tarma) no es competente para dicha evaluación.

Asimismo, se reitera los siguientes puntos de observación:

Vista la documentación presentada en el reingreso, se advierte que el usuario no subsanó el punto 1 de la esquila de observación de fecha 12-11-2020, por lo cual se reitera de la siguiente manera:



RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

1.- Vista la escritura pública de fecha 06-05-1938, se señala lo siguiente: (...) Primera: Es materia del presente contrato de canje de propiedades, la acción hereditaria y proindivisa, que tengo yo Manuel R Vargas, en la casa ubicada en la calle Chanchamayo de esta ciudad, (...), con la chacra de la propiedad de doña Victoria Vargas, que ubica en el caserío de Ataquero, (...). Segunda. - Con el título antes referido, nosotros Manuel R Vargas y Victoria Vargas, hacemos el canje de las propiedades enumeradas en la cláusula primera, (...). Quinto. - (...) esto es que doña Victoria Vargas, en lo sucesivo, será la única dueña y poseedora de la casa signada (...) que ubica en la calle Chanchamayo de esta ciudad, (...), y don Manuel R Vargas igualmente, será dueño único de la chacra de pan llevar que ubica en el caserío de Ataquero, con sus árboles y demás pertenencias. (...).

Por tanto, de acuerdo al art. 17° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios “Reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años”. Para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años se aplican las siguientes reglas:

a) No se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida. Tratándose de sucesión testamentaria solo da mérito a inmatricular el título en el que se ha individualizado el predio transferido (...); sin embargo, revisado el testamento, no es posible determinar la individualización de este, así como tampoco en el testimonio presentado, por cuanto, no se ha consignado área, linderos, medidas perimétricas, entre otros.

1.1 Por último, habiéndose remitido el presente al Área de Catastro, para su respectivo informe técnico (Art. 11 del RIRP), dicha área se ha pronunciado con fecha 30/10/2020 en los siguientes términos: (...)” Se informa que según el plano presentado el área matriz según documento (290.50 m2.) varía respecto al área según levantamiento, (301.66 m2.) sin embargo, no es posible determinar que el predio indicado en ambos documentos describa al mismo predio”.

2. Por lo cual, deberá adjuntar el parte judicial (art. 504 del C.P.C.) o en su defecto, adjuntar el parte notarial de rectificación de área y determinación de medidas perimétricas (Ley 27333); omisión que contraviene lo establecido por el CVI PLENO realizado en sesión extraordinaria modalidad presencial realizada el día 24 de mayo de 2013 que señala: “La individualización del predio en el título de adquisición para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, en base a distintos elementos. No es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro”. Dicho de otro modo, para los predios tanto urbanos como rurales situados en zonas no catastradas tendría que constar de manera obligatoria el área, linderos y medidas perimétricas del predio en el título



RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

de dominio, salvo rectificación o determinación de áreas linderos y medidas perimétricas en virtud al procedimiento respectivo.

3.- Asimismo, visto el testimonio de la escritura pública de fecha 06-05-1938, se REITERA que no se ha individualizado el bien materia de adjudicación; es decir, no consta el área, linderos y medidas perimétricas.

4.- Visto el testimonio de la escritura pública de fecha 06-05-1938, se advierte que se autorizó a doña Carmen Rosa Paredes Vargas de Gálvez; sin embargo, presentó el documento don Luis Alberto Gálvez Paredes (no se encuentra sujeta a calificación la copia simple del poder presentado).

5.- Vista la documentación técnica presentada, se advierte que fue elaborada por el Arq. Luis Alberto Gálvez Paredes, quien no tiene la condición de verificador; por lo cual, deberá presentar nuevos planos elaborados por verificador vigente.

En tal sentido, se sugiere subsanar con arreglo a ley a fin de evitar nuevas observaciones, pues al reingreso los documentos se encuentran sujetos a calificación y liquidación de derechos. Haciendo constar que la documentación a reingresar, debe ser indicando que se tratan de aclaraciones o subsanaciones a los ya presentados, debiendo respetar el principio de prioridad preferente (art. IX R.G.R.P., Art. 2016 C.C.).

BASE LEGAL:

RESOLUCIÓN No 028-2018-SUNARP-TR-L

INMATRICULACIÓN POR TESTAMENTO

Por sí sola la división y partición voluntaria no constituye título inmatriculatorio; sin embargo, el testamento inscrito en el Registro de Testamentos en que se atribuye la propiedad del predio a favor de uno de los herederos sí lo es, siempre que el predio transferido se encuentre individualizado.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Respecto al primer punto de la observación, acerca de que en los testimonios presentados no se ha individualizado al predio; es decir, no se ha consignado el área, linderos ni medidas perimétricas, se ha emitido jurisprudencia registral sobre identificación del predio.

- Asimismo, en el CVI Pleno realizado en sesión extraordinaria modalidad presencial el 24 de mayo de 2013 se aprobó el siguiente criterio: "La individualización del predio en el título de adquisición para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, en base a distintos elementos. *No es indispensable que en el título de*



RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro”.

- De acuerdo a lo señalado, se desprende que en la calificación se ha obviado que tanto en el testimonio de la escritura pública de división, partición y adjudicación, así como en el certificado negativo de catastro figuran el área, linderos y medidas perimétricas del predio a inmatricular.

- Respecto al segundo punto de la observación concerniente al testimonio de la escritura pública del 6/5/1938, se desprende que en la calificación se ha obviado el testimonio de la escritura pública de división, partición y adjudicación, donde se indica el área, linderos y medidas perimétricas del predio.

- Sobre el tercer punto de la observación se adjunta el documento presentado.

- Finalmente, con relación al cuarto punto de la observación acompañamos certificado negativo de catastro, planos y memoria descriptiva del año 2021 autorizadas por profesional inscrito en el Índice de Verificadores de la Sunarp.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

No existe por tratarse de una inmatriculación.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.

De lo expuesto y del análisis del caso a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede la inmatriculación en mérito a una escritura pública de división y partición.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante la inmatriculación se produce la incorporación de un predio al Registro, siendo dicho acto el punto de inicio de su historial jurídico registral.

Como señala Roca Sastre, citado por Chico y Ortiz, la inmatriculación es “el ingreso de una finca en la vida registral realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre



RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

folio de registro particular, es obtenida por medios particulares y surte efectos específicos”¹.

La inmatriculación determina la apertura de una partida registral para un predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP)² y el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)³, 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.

2. En ese sentido, según lo dispuesto por el artículo 16 del RIRP: “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.”

Al respecto, el artículo 2018 del Código Civil señala que “para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios”.

Sin embargo, además de la titulación, es requisito fundamental para inmatricular un predio que este 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 publicaría situaciones jurídicas similares o distintas, con nocivos efectos frente a los terceros que acuden al Registro.

3. Los requisitos para la inmatriculación de un bien generalmente son mayores a los impuestos a otro tipo de solicitudes de inscripción (como, por ejemplo, las transferencias de dominio). En efecto, en estas últimas el

¹ CHICO Y ORTIZ, José María, *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Tomo I, Marcial Pons, Madrid, 1994, pág.744.

² **IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

(...).

³ **Artículo 4.- Folio real**

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.



RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

derecho de transferente ya se encuentra acreditado e inscrito en el registro, presumiéndose válido y exacto, resultando suficiente el título traslativo de dominio para respetar el tracto sucesivo y el orden lógico de la partida registral.

A diferencia de ello, en la inmatriculación, no existe ninguna referencia tabular que sustente el derecho adquirido, de allí que la necesidad de certeza acerca de la existencia del derecho sea mayor.

4. El artículo 17 del RIRP al tratar sobre las reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años señala lo siguiente:

a) No se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida. Tratándose de sucesión testamentaria sólo da mérito a inmatricular el título en el que se ha individualizado el predio transferido;

b) El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición. Tratándose del testamento al que se refiere el literal a), el plazo se cuenta a partir de la fecha del fallecimiento del testador.

5. En el presente caso, se solicitó la inmatriculación del predio con un área de 296.30 m². ubicado en Jr. Chanchamayo, sector de Callancha, distrito, provincia de Tarma y departamento de Junín, a favor de Eva Consuelo Paredes Vargas y Carmen Rosa Paredes Vargas de Gálvez.

La primera instancia denegó la inscripción señalando *–entre otros aspectos–* que en la escritura pública de canje de propiedades del 06/05/1938, celebrada por Manuel R. Vargas y Victoria Vargas - *respecto de los bienes indivisos de la causante Petronila Vega Herrera Viuda de Vargas–*, no se ha individualizado el inmueble materia de la presente inmatriculación, referido al predio ubicado en el Jirón Chanchamayo del sector de Callancha, distrito y provincia de Tarma, departamento de Junín; agregó el registrador, que dicha individualización tampoco se desprende del testamento otorgado por la causante antes citada.

La acotada observación tuvo como sustento la resolución del Tribunal Registral N° 028-2018-SUNARP-TR-L del 05/01/2018, cuyo criterio fue el siguiente *“Por si sola la división y partición voluntaria no constituye título inmatriculador; sin embargo, el testamento inscrito en el Registro de Testamento en que se atribuye la propiedad del predio a favor de uno de los herederos si lo es, siempre que el predio transferido se encuentre individualizado”*.

Por tanto, en vista que en ambos títulos (canje de propiedades y testamento) no se ha individualizado el predio materia de inmatriculación, la primera instancia solicitó al administrado adjuntar el parte judicial o



RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

notarial que contenga el respectivo procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, debido a que su omisión vulnera lo establecido en el CVI Pleno del Tribunal Registral.

Adicionalmente, el registrador advirtió que según el testimonio de la escritura pública de canje de propiedades del 06/05/1938 expedido por el Archivo Regional del Gobierno Regional de Junín, su presentación ante el Registro le corresponde a la señora Carmen Rosa Paredes Vargas de Gálvez; sin embargo, el instrumento público en mención fue ingresado a la Oficina Registral de Tarma por el señor Luis Alberto Gálvez Paredes.

Por su parte, el apelante rebate la denegatoria de inscripción manifestando que el predio objeto de incorporación al Registro se encuentra debidamente individualizado en la escritura pública de división y partición del 02/05/1997.

En consecuencia, corresponde a esta instancia determinar si el predio *submateria* se encuentra debidamente individualizado y si el instrumento que lo contiene constituye título inmatriculador.

6. En ese contexto, de la revisión del título archivado N° 960547 del 24/07/2020 que diera mérito a la ampliación del testamento de Petronila Vega y Herrera Viuda de Vargas, fallecida el 15/3/1930, en el asiento A00001 de la partida electrónica N° 11040880 del Registro de Testamentos de Tarma, consta la escritura pública del 21/07/1924 otorgada ante notario de Tarma Guillermo Herrera, en cuya cláusula segunda consta que la testadora expresó lo siguiente:

“(…) SEGUNDO Declaro que **es mi voluntad dejar la casa que actualmente ocupo en la calle Chanchamayo número cuarentinueve de esta ciudad para mis hijos Manuel y Victoria Vargas**; es decir, **para Manuel** un cuarto, un comedor, una dispensa, una cocina y patio, que compré de mi hermano Mariano Vega según escritura pública otorgada ante el notario don Manuel Pechú que conservo en mi poder; **y para mi hija Victoria** le dejo, una sala, un cuarto que hace frente al zaguán, este zaguán y patio, que a mi vez lo heredé de mis padres, según hijuela que tengo en mi poder”. (El resaltado es nuestro).

Como puede verse, la descripción del predio contenida en el testamento no permite individualizar el predio transferido por la testadora a favor de sus hijos Manuel y Victoria Vargas.

7. Por otra parte, verificado el testimonio de la escritura pública de canje de propiedades del 06/05/1938 otorgada ante el ex notario de Tarma Adolfo Mascassi Aguilar, que celebran Manuel Reyes Vargas Vega y Victoria Vargas Vega, se aprecia de sus cláusulas lo siguiente:

“(…) Primero. – Es materia del presente contrato de **canje de propiedades, la acción hereditaria y proindivisa, que tengo yo,**



RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

llamado Manuel R. Vargas en la casa ubicada en la calle Chanchamayo de esta ciudad signada con los números cuarentisiete y cuarentinueve, (...), con la chacra de la propiedad de doña Victoria Vargas, que ubica en el caserío de Ataquero, (...). Segunda. – Con el título antes referido, nosotros, Manuel R. Vargas y Victoria Vargas, hacemos el canje de las propiedades enumeradas en la cláusula primera, (...). Quinto. – En consecuencia de este contrato ambas partes renuncian a la posesión y propiedad, de las acciones en canje, que nos corresponde en derecho, a mérito del testamento público de nuestra finada madre, conservando en cambio, cada uno de nosotros, el dominio y posesión de esas mismas acciones canjeadas; esto es, que **doña Victoria Vargas, en lo sucesivo, será la única dueña y poseedora de la casa signada con los números cuarentisiete y cuarentinueve que ubica en la calle Chanchamayo de esta ciudad, (...), y don Manuel R. Vargas igualmente será dueño único de la chacra de pan que ubica en el caserío de Ataquero, con sus árboles y demás pertenencias, (...)**. (El resaltado es nuestro)".

Del citado instrumento público, podemos apreciar que no es posible individualizar el predio adjudicado a favor de Victoria Vargas Vega, al no haberse consignado el área, linderos y medidas perimétricas respectivas.

En ese sentido, podemos advertir que en el testamento y el testimonio de la escritura pública de canje de propiedades del 6/5/1938 anteriormente glosados, no se encuentra detallada *–efectivamente–* el área, linderos y medidas perimétricas del predio cuya inmatriculación se solicita; es decir, no se encuentra plenamente identificado y/o delimitado.

8. En lo concerniente al tema de la individualización del predio para efectos de su inmatriculación, el CVI Pleno del Tribunal Registral realizado el 24 de mayo de 2013 aprobó el siguiente acuerdo plenario:

INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO PARA EFECTOS DE SU INMATRICULACIÓN

"La individualización del predio en el título de adquisición para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, en base a distintos elementos.

No es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro".

Este acuerdo luego fue precisado en el CIX Pleno del Tribunal Registral realizado el 28 de agosto de 2013, señalando que:

"En todos los títulos que se presenten relativos a la inmatriculación de predios urbanos o rurales, deberá constar en el título de adquisición el área, linderos y medidas perimétricas del predio, a no ser o salvo que se adjunte documentación técnica emitida por ente generador de catastro, **requisito que solo podría cumplirse para los predios situados en regiones catastradas.**



RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

El Pleno del Tribunal Registral concluyó que para los predios tanto urbanos como rurales situados en zonas no catastradas tendría que constar de manera obligatoria el área, linderos y medidas perimétricas del predio en el título de dominio, **salvo rectificación o determinación de áreas linderos y medidas perimétricas en virtud al procedimiento respectivo**, en atención a que en estos casos es necesario que antes de su ingreso al Registro el predio tiene que ser previamente determinado, por exigencia del principio de especialidad.

9. Bajo tales consideraciones, puede verse que el predio a inmatricular de 296.30 m²., se encuentra ubicado en zona no catastrada, habiéndose adjuntado a dicho efecto el **certificado negativo de catastro** N° 074-2019 del 10/4/2019 emitido por Sandro F. Anticona Rodríguez, en su condición de Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Provincial de Tarma, así como memoria descriptiva y planos elaborados por ingeniero civil Luis Alberto Gálvez Paredes.

Así, según la precisión acordada en el acuerdo del CIX Pleno del Tribunal Registral citado en el considerando que antecede, siendo que el predio está ubicado en zona no catastrada en el título de dominio tiene que constar de manera obligatoria el área, linderos y medidas perimétricas del predio a inmatricular, a fin de individualizarlo respecto de otros predios.

Sin embargo, en el testamento y en el testimonio de la escritura pública de canje de propiedades del 6/5/1938, no se describe el área, linderos y medidas perimétricas del predio a inmatricular, situación que contraviene el acuerdo plenario.

Por lo tanto, **de manera preliminar** si resultaría necesario que –*como acto previo*- se determine el área, linderos y medidas perimétricas del predio a inmatricular mediante alguno de los procedimientos que señala la ley.

10. Sin embargo, conforme lo ha manifestado el recurrente, forma parte del título impugnado el testimonio de la escritura pública de partición, división y adjudicación del 02/05/1997, otorgada ante el ex notario de Tarma Rolando Rojas Arroyo.

Del contenido de dicho acto jurídico puede verse que los hermanos Jesús Floro Martínez Vargas, Zoraida Marcela Martínez Vargas, Eva Consuelo Paredes Vargas y Carmen Rosa Paredes Vargas adquirieron el dominio de las propiedades por la declaratoria de herederos de su madre Victoria Vargas Vega, inscrita en la ficha N° 686 que continúa en la partida electrónica N° 02008299 del Registro de Sucesiones Intestadas de Tarma.

Asimismo, consta que dichos comparecientes ponen fin al condominio y adjudican – **entre otros** – el inmueble ubicado frente a la calle Chanchamayo a favor de Eva Consuelo y Carmen Rosa Paredes Vargas,



RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

precisando en dicho título el área, linderos y medidas perimétricas del predio a inmatricular.

Por lo tanto, en vista que en la escritura pública de división y partición del 02/05/1997 ya se encuentra individualizado el predio *submateria*, la interrogante ahora consiste en determinar si dicho título es suficiente para inmatricular el inmueble adjudicado.

11. Esta instancia a través de las resoluciones N°s 204-2019-SUNARP-TR-L del 24/01/2019, 036-2018-SUNARP-TR-L del 09/01/2018, 028-2018-SUNARP-TR-L del 05/01/2018, 2397-2016-SUNARP-TR-L del 25/11/2016, entre otras, estableció como criterio reiterado y uniforme la improcedencia de la inmatriculación en mérito a una escritura pública de división y partición, debido a que, conforme a lo señalado en nuestro ordenamiento jurídico (artículo 983 del Código Civil) la división y partición a favor de uno de los condóminos sólo será título de dominio de la cuota que se le adjudica pero no de la cuota ideal que ya le correspondía en el bien, cuya causa se encuentra en otro acto jurídico.

Además se señaló que no sería justo título la partición entre los herederos, pues no hay en ella una adquisición propiamente dicha sino que continúa en la posesión del causante de manera que habría que remontarse al título adquisitivo del mismo para juzgar si él era o no justo⁴.

12. De otro lado, el artículo 983 del Código Civil prescribe que “Por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican”.

Según Moisés Arata Solís, nuestra legislación civil comparte la teoría que concibe a la partición con efectos traslativos o constitutivos que “implica el reconocimiento de que lo que se opera entre los condóminos en virtud de aquella, es la transferencia del derecho de propiedad que cada uno de ellos – los condóminos- efectúa de las concretas partes en que se hubiera dividido el bien común que no se adjudican en favor del condómino en cuya esfera se hubiera verificado dicha adjudicación. (...) Para la teoría que comentamos, uno es el acto del que deriva la situación de copropiedad y otro es el acto de adjudicación en virtud del cual deviene en propietario exclusivo del bien que se le adjudica a cada propietario. Si el acto de la partición es uno traslativo se requiere capacidad de ejercicio para llevarlo a cabo, y si interviene el representante legal de un incapaz, este requiere de una autorización judicial similar a la que se requiere, en general, para practicar actos de disposición sobre bienes de su representado”⁵

⁴ Citando a MOISSET DE ESPANÉS, LUIS. Notas sobre el justo título y la prescripción adquisitiva decenal. Disponible en:

<http://www.acaderc.org.ar/doctrina/artijustotitulyprescripciondecenal>.

⁵ ARATA SOLÍS, Moisés. En Código Civil Comentado. Tomo V. Derechos Reales, Gaceta Jurídica, 2003, p. 555.



RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

Sobre la naturaleza jurídica de partición, el autor Eugenio Ramírez Cruz agrega lo siguiente:

“(…) La concepción reinante en Roma era diametral opuesta. La operación de la partición era considerada traslativa, atributiva del dominio: “se resolvía en un cambio de partes indivisas; cada uno de los herederos cambiaba sus partes indivisas por las de sus coherederos, de manera que, en fin de cuentas, cada uno de ellos resultaba a la vez causahabiente del difunto en los límites de su parte hereditaria –la mitad, el tercio, el décimo – y en lo que excediera, causahabiente de cada uno de los coherederos: en cuanto a los bienes puestos en su lote, su llamamiento hereditario se completaba con su título de coparticipante.

El Digesto establecía que “por ella (la partición) se estima que se hubiera hecho la permutación con pacto cierto”.

Estima esta concepción que la partición es un acto traslativo de la propiedad, donde la copropiedad concluye con una operación conmutativa entre los copropietarios similar a la permuta.

Esta tesis no está sin embargo exenta de críticas y cuestionamientos, y no sin razón, pues no es muy claro encontrar una permuta donde el derecho de cada condómino recaiga sobre una cuota o participación. **De todas maneras, es la concepción más admitida. El código en vigor ha mantenido esta tesis, ya que se imponía en los códigos de 1852 y 1936.**

(…)

La doctrina extranjera se ha pronunciado –sobre la naturaleza de la partición- a través de la sentencia del Tribunal Supremo Español del 25/02/2011, precisando lo siguiente:

“(…)

Dicho esto, el problema se plantea a continuación en relación a la consideración jurídica que deba tener el acto divisorio: si se trata de un acto de disposición debería aplicarse lo dispuesto en los Arts. 1375 y 1377.1 CC , que exigen la actuación conjunta de ambos cónyuges; si se trata de un acto de defensa de los bienes gananciales, como afirma el recurrente como argumento complementario al básico de su recurso, correspondería a cada cónyuge individualmente el ejercicio de la acción. La doctrina entiende que el "acto divisorio es un acto con un efecto extintivo de una situación jurídica anterior, la de la comunidad, y con un efecto modificativo del derecho de cada uno de los sujetos intervinientes", por lo que debe ser calificado como "un acto dispositivo y de verdadera atribución patrimonial".

(…)

Como puede observarse, tanto la doctrina nacional como extranjera ha considerado que la partición representa un genuino acto de traslación de dominio y, como tal, sirve para acreditar el derecho de propiedad de sus



RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

titulares, por lo tanto, si el título que contiene dicho acto traslativo de dominio, además contara con la antigüedad a que hace referencia el artículo 2018 del Código Civil, no existiría impedimento alguno para ser considerado como título inmatriculador.

13. En esa línea, la Tercera Sala en mayoría consideró que debía apartarse del criterio reiterado mencionado en el numeral 11, por lo que solicitó al Presidente del Tribunal Registral, al amparo del artículo 33 b.2 del RGRP, la convocatoria a Pleno extraordinario del Tribunal Registral, con el objeto de definir el criterio a seguir.

El Pleno se celebró los días 26 y 27 de abril de 2021 y por unanimidad, se aprobó el siguiente criterio como precedente de observancia obligatoria:

INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A DIVISIÓN Y PARTICIÓN

La escritura pública de división y partición da mérito a la inmatriculación si cuenta con una antigüedad de por lo menos cinco años.

Los fundamentos por los que se aprobó el precedente fueron los siguientes:

- Se asume que el artículo 2018 del Código Civil exige exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años porque se entiende que al haber transcurrido 5 años desde la adquisición de la propiedad, se ha cumplido el plazo para adquirir inmuebles por prescripción corta.
- No es necesario acreditar tracto sucesivo porque, aunque el transferente no hubiera sido propietario, igualmente el adquirente es propietario pues se ha cumplido el plazo para adquirir por prescripción.
- El título o títulos deben ser títulos materiales por los que se adquiere la propiedad (causa de adquisición de la propiedad). Visto por el lado del transferente títulos por los que se transfiere la propiedad.
- En cuanto al título formal, en el CLVII Pleno del Tribunal Registral celebrado el 14/09/2016, se adoptó el siguiente acuerdo: "El cómputo del plazo de antigüedad se efectúa a partir de la fecha del instrumento público en el que consta la adquisición, de conformidad con el artículo 2018 del Código Civil. Se exceptúan las escrituras públicas otorgadas por el juez en rebeldía del obligado, supuesto en el que el plazo de antigüedad se cuenta desde la fecha cierta de la minuta si el juez la valoró expresamente."
- En la doctrina existen dos (2) teorías sobre la naturaleza jurídica de la partición; la primera teoría expone a la partición como un acto traslativo de dominio (teoría traslativa o constitutiva), la cual distingue entre el acto del que deriva la situación de copropiedad y el acto de adjudicación de propiedad exclusiva (partición). Así, por la partición se realiza una transferencia del derecho de propiedad que cada condómino tiene sobre las partes en que se hubiera dividido el bien que no se le adjudican en favor del condómino a quien se le adjudican; por otro lado, la segunda teoría presenta a la partición como un acto declarativo (teoría declarativa), en donde los efectos de la partición



RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

operan de manera retroactiva al día en que surgió la copropiedad de manera que se reputa que cada copropietario –durante el período de indivisión-, ha sido propietario de la porción que se le adjudica.

- Nuestro Código Civil atribuye efectos traslativos o constitutivos a la partición (artículo 983) ya que a través de la misma se efectúa una permuta.
- Como la partición tiene carácter traslativo los copropietarios se encuentran obligados al saneamiento.
- Como la partición tiene carácter traslativo, el representante de incapaces requiere de autorización judicial.
- A través de la división y partición se adquiere el derecho de propiedad exclusivo (o en conjunto con otro u otros copropietarios) sobre un bien.
- Es un título de adquisición de propiedad: no se adquiere meramente el uso o la posesión.
- El derecho que se adquiere por la partición no es el mismo que el que se tenía antes de la partición: antes de la partición se tenía una cuota ideal sobre todo el predio y ningún derecho de propiedad exclusivo sobre parte material alguna.
- Transcurridos 5 años desde la partición la persona a la que se le adjudicó el bien habrá adquirido la propiedad por prescripción pues ha poseído como propietario el bien y ha transcurrido el plazo requerido para que opere la prescripción.

Entonces, en el caso que nos convoca, en vista que la escritura pública de división y partición del 02/05/1997 constituye un genuino acto traslativo de dominio y que además cuenta con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Civil, debe ser considerado como título inmatriculador.

14. En consecuencia en virtud de los argumentos vertidos en el presente análisis y en aplicación del precedente de observancia obligatoria arriba citado, el título inmatriculador en el caso submateria lo constituye la escritura pública de división y partición del 02/05/1997, razón por la cual, debe ponerse a disposición del administrado –en la mesa de partes- el instrumento público de fecha 06/05/1938, agregando que, al no constituir –en el presente caso- el título inscribible, resulta innecesaria la aclaración solicitada por el registrador referente a dicho instrumento.

Por lo tanto, corresponde **dejar sin efecto los numerales 1, 2, 3 y 4** de la observación formulada.

15. Adicionalmente, podemos apreciar que la documentación técnica adjunta al título *submateria* conformada por memoria descriptiva, plano de ubicación-localización (lámina U-0) y plano perimétrico (lámina P-0) han sido elaborados por ingeniero civil Luis Alberto Gálvez Paredes y visados por la Municipalidad Provincial de Tarma.



RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

Sobre el particular, el registrador solicita acompañar nueva documentación técnica elaborada por verificador vigente, puesto que el mencionado profesional no tiene la condición de verificador.

En efecto, realizada la búsqueda respectiva en el Módulo de Verificadores de la Plataforma de Servicios Institucionales de la Sunarp, podemos advertir que el ingeniero civil Luis Alberto Gálvez Paredes, no figura inscrito como verificador en el Índice de Verificadores a cargo de la Sunarp, tal como establece el primer párrafo⁶ del artículo 20 del RIRP referido a la inmatriculación de predios urbanos ubicados en zona no catastrada.

16. Sin embargo, podemos apreciar que el interesado acompañó con el recurso de apelación – *entre otros* – los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de diciembre de 2020 suscrita por verificador catastral ingeniero Tito Miguel Pérez Torres y visada por Elvis David Tacuri Ñaupari, en su condición de Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Provincial de Tarma el 7/1/2021.
- Plano de ubicación-localización de diciembre de 2020 (lámina U-1) suscrito por verificador catastral ingeniero Tito Miguel Pérez Torres y visado por Elvis David Tacuri Ñaupari, en su condición de Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Provincial de Tarma el 7/1/2021.
- Plano perimétrico de diciembre de 2020 (lámina P-1) suscrito por verificador catastral ingeniero Tito Miguel Pérez Torres y visado por Elvis David Tacuri Ñaupari, en su condición de Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Provincial de Tarma el 7/1/2021.

Es pertinente dejar constancia que en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria modalidad presencial el 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo:

“DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA

Procede presentar documentación subsanatoria de los defectos u obstáculos consignados por el Registrador, con el primer recurso de apelación o ante el Tribunal Registral”.

⁶Artículo 20.- Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Nacional

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 No. - 107 -2021-SUNARP-TR

En ese sentido, esta instancia procederá con la calificación de la documentación subsanatoria que se aporta con el presente recurso impugnatorio.

17. Como puede verse, la antedicha documentación técnica, se encuentra visada por la Municipalidad Provincial de Tarma y elaborada por ingeniero Tito Miguel Pérez Torres.

Ahora bien, realizada la búsqueda respectiva en el Módulo de Verificadores de la Plataforma de Servicios Institucionales de la Sunarp, podemos advertir que dicho profesional figura inscrito como verificador en el Índice de Verificadores a cargo de la Sunarp, tal como establece el primer párrafo del artículo 20 del RIRP.

En tal sentido, corresponde **dejar sin efecto el numeral 5 de la observación** formulada por el registrador.

18. Finalmente, cabe indicar que el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro.

Según el segundo párrafo de la citada norma el área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador, por tanto, en la esquila de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por esta oficina. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

19. Al respecto, esta instancia aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005⁷, referente a los alcances del carácter vinculante del informe emitido por el área de Catastro.

ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO

El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe

⁷ Publicado en el diario oficial El Peruano el 9/6/2005.



RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público. (Criterio sustentado en las Resoluciones N° 130-2004-SUNARP- TR-A del 5/8/2004, N° 165-2004-SUNARP-TR-A del 30/9/2004 y N° 017-2005-SUNARP-TR-A del 28/1/2005).

En virtud de lo expuesto, y de lo dispuesto en el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, corresponde a los Registradores Públicos considerar únicamente los aspectos técnicos plasmados en el informe de catastro teniendo en cuenta el acto solicitado, asimismo, el Área de Catastro al realizar su labor deberá verificar los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, es decir la evaluación que realizará solo debe estar orientada a verificar la correspondencia de la documentación técnica que sustenta la inscripción con los antecedentes registrales, y determinar de ser posible la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere; en ese sentido, el registrador público, en aplicación del precedente citado, no solo deberá de distinguir aspectos relacionados a aplicación e interpretación de normas jurídicas, sino también puede dejar sin efecto otros aspectos técnicos generados en el informe que no tengan relación con el acto o derecho a inscribir.

20. En esa línea, derivada la documentación técnica del título para su evaluación por el Área de Catastro, se emitió el Informe Técnico N° 0133982020-Z.R.N°XIV-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 30/10/2020, del cual se advierte las siguientes conclusiones:

“(…)

III.- Conclusiones

(…)

3.3.- Graficado e ingresado a la Base Gráfica Registral el polígono del predio en consulta a partir de las medidas perimétricas, ángulos internos y distancia a esquena (29.68 ml) consignados en los planos presentados; se informe que tanto el perímetro útil (87.63 ml) como el área útil (296.30 m²) corresponde con lo presentado.

3.4.- Se informa que según el plano presentado el área matriz según documento (290.50 m²) varía respecto al área según levantamiento (301.66 m²), sin embargo, no es posible determinar que el predio indicado en ambos documentos describa al mismo predio.

(…)

Del informe glosado se evidencia que el ente técnico concluyó que el área matriz consignada en el plano (290.50 m²) difiere del área declarada en el levantamiento (301.66 m²), no pudiendo determinar si se trata del mismo inmueble; sin embargo, pese a la discrepancia expuesta, dicho pronunciamiento no puede ser vinculante para el registrador, debido a



RESOLUCIÓN No. - 107 -2021-SUNARP-TR

que, al evaluar el título el Área de Catastro no ha tenido en cuenta la descripción física del predio a inmatricular contenida en la escritura pública de división y partición del 02/05/1997, así como la documentación técnica (memoria y planos) adjunta con el recurso de apelación, por lo tanto, en ejecución de la presente resolución, el registrador debe derivar el título al Área de Catastro a efectos de que determine la correspondencia entre la documentación técnica y el título inmatriculador, y de existir discrepancias, informar si esta se encuentra dentro de las tolerancias catastrales registrales.

Por lo tanto, **debe dejarse sin efecto el punto 1.1** de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. **DEJAR SIN EFECTO** todos los extremos de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Tarma al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
2. **DERIVAR**, el título al Área de Catastro conforme a lo señalado en el último numeral del análisis.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

PRESIDENTA DE LA TERCERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Tribunal/Resoluciones2021/1707977-2020

p.jdeza