



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN No. 2195-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 06 de junio de 2022

APELANTE : **MIRKO ZECEVICH ACOSTA**
TÍTULO : N° 03674155 del 30.12.2021
RECURSO : N° A0408648 del 09.03.2022
REGISTRO : **PREDIOS - LIMA**
ACTO : **COMPRAVENTA**
SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DE COMPRAVENTA

“No procede la inscripción de la compraventa de un lote de terreno cuando la partida matriz carece de inscripción de habilitación urbana.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital – SID Sunarp, la inscripción de la compraventa otorgada por Blanca Elizabeth Navarro Gálvez, Vilma Amalia Navarro Gálvez, María Soledad Navarro Gálvez, Rita Tania Navarro Mendoza y Amelia Roxana Navarro Mendoza a favor de María Elena Velarde Quinto, respecto del lote 4 de la manzana A del Programa Brisas de Santa Rosa Etapa I, ubicado en el distrito de San Martín de Porres de la provincia y departamento de Lima, que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida N° 43802666 del Registro de Predios de Lima.

Para dicho efecto, se presenta:

- Formulario virtual de Solicitud de Inscripción que contiene la rogatoria.
- Parte notarial de la escritura pública del 20.04.2007 otorgada ante notaria de Lima Ljubica Nada Sékula Delgado.
- Recurso de Apelación.



RESOLUCIÓN No. 2195 - 2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Pelma Tricia Casimiro Julca formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

Se deja constancia que se procede a reenumerar para un mejor análisis.

“(…)

- 1.- *Se ha presentado parte notarial correspondiente a la Escritura Pública del 20/04/2007, por el cual se transfiere el lote 4 de la manzana A del Programa Brisas de Santa Rosa Etapa I, habiéndose indicado que sobre dicho predio se ejecuta su habilitación urbana en la partida N° 43802666,*
- 2.- *pero revisada dicha partida, se advierte que dicho predio matriz ha sido objeto de independización en 3 parcelas, “C”, “B” y “A” por lo que deberá aclarar con las formalidades correspondientes, esto es mediante instrumento aclaratorio, en donde se indica el número de partida registral que corresponde al predio que se transfiere.*

(…)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- En el asiento D00001 consta que Cofopri mediante el oficio ordena que se proceda a la anotación de prescripción adquisitiva de dominio y se hacen llamar pobladores del Asentamiento Humano Brisas de Santa Rosa con el título 2001-123114.
- En el rubro de descripción del inmueble se independiza a favor de Cofopri las siguientes parcelas, entre ellas, la parcela A' con un área de 61,645.79 m² de la partida N° 11391186, en la que aparece anotada en la manzana A, independizada 31 lotes.
- En la misma, se señala en la manzana A que aparecen anotados los lotes 1-A, 2-A, 3-A y 4-A, cada uno con un área de 200 m², que en suma corresponden a la parcela 16.



RESOLUCIÓN No. 2195 - 2022-SUNARP-TR

- Asimismo, anota la institución Cofopri que de la manzana A, los lotes 1, 2, 3 y 4 pertenece a terceros. Vale decir, a los herederos de Guillermo Navarro García que sus herederos son los que otorgarán el correspondiente título de propiedad o escritura pública conforme a ley, instrumental que le reconoce como su propietaria a María Elena Velarde Quinto.
- A lo señalado y expuesto, que sobre los más de 97,700 m², Cofopri independiza sobre la parcela A un área de 61,645.79 m², la parcela B de 4,886.51 m² y la parcela C de 120.32 m². Entendiéndose que los lotes materia de solicitud de inscripción se encuentran en la parcela A, como propiedad de terceros, que corresponden a los herederos de la sucesión de Guillermo Navarro García, el propietario original. Donde se ubica el lote materia de solicitud de inscripción, en este específico caso, de la manzana A lote 4, con un área de 200 m².
- Asimismo, respecto de solicitar una habilitación urbana habría que efectuarla sobre el total del área de más de 97,700 m² y materialmente ninguno de los que habitan dichos lotes tiene interés alguno en invertir o solicitar un proceso de habilitación urbana alguno, ya que Cofopri les entregó sus lotes independizados conforme aparece en los títulos archivados que efectuara la señalada institución pública.
- A las instrumentales que obran en los títulos archivados y la que adjunta a su escritura pública, es de derecho y justicia se procede a inscribir signándole un número de partida al lote que se anota e independiza y reconocida técnicamente por Cofopri, como de terceros.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la Ficha N° 305934 que continúa en la partida N° 43802666 del Registro de Predios de Lima obra inscrito el inmueble ubicado en el Valle de Bocanegra, fundo Santa Rosa, en el distrito de San Martín de Porres de la provincia y departamento de Lima.



RESOLUCIÓN No. 2195 - 2022-SUNARP-TR

- Constan como titulares registrales: Rita Tania Navarro Mendoza, Amelia Roxana Navarro Mendoza, María Soledad Navarro Gálvez, Blanca Elizabeth Navarro Gálvez y Vilma Amalia Navarro Gálvez.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede la inscripción de compraventa de un lote cuando el defecto consiste en la falta de inscripción de la habilitación urbana.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹ concordado con el artículo 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos² (RGRP), 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 este mismo sentido, el segundo y tercer párrafo del artículo V del Título Preliminar del RGRP establece que la calificación comprende la verificación de lo siguiente: (i) Del cumplimiento de las formalidades propias del título; (ii) de la capacidad de los

¹ Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 24/7/2021.

Artículo 2011.- 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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.

² Aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN publicada el 19/5/2012 en el diario oficial El Peruano.



RESOLUCIÓN No. 2195 - 2022-SUNARP-TR

otorgantes; (iii) de la validez del acto contenido en el título que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; (iv) de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales; y, (v) de la condición de inscribible del acto o derecho.

Asimismo, de acuerdo con la mencionada disposición normativa, la calificación de los aspectos señalados se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, de manera complementaria, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. De esta manera, el artículo 32 del RGRP³ regula los alcances de la calificación registral señalando que las instancias registrales, entre otros aspectos, deberán:

“Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

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. (...).

En ese sentido, la calificación registral supone evaluar la adecuación del título presentado con la partida en la que se efectuará la inscripción, así como de los antecedentes registrales.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por Blanca Elizabeth Navarro Gálvez, Vilma Amalia Navarro Gálvez, María Soledad Navarro Gálvez, Rita Tania Navarro Mendoza y Amelia Roxana Navarro Mendoza a favor de María Elena Velarde Quinto, respecto del lote 1 de la manzana A del Programa Brisas de Santa Rosa Etapa I, ubicado en el distrito de San Martín de Porres de la provincia y departamento de Lima, que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida N° 43802666 del Registro de Predios de Lima.

³ Artículo modificado por el [artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA](#), publicada el 26 marzo 2021 en el diario oficial “El Peruano”.



RESOLUCIÓN No. 2195 - 2022-SUNARP-TR

La registradora formula observación señalando que no consta registrada habilitación urbana, requiriendo se indique la partida donde consta independizado el lote a favor de quienes participan como vendedoras.

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

4. Revisada la escritura pública del 20.04.2007 otorgada ante notaria de Lima Ljubica Nada Sékula Delgado, se desprende la siguiente información:

“(…)

PRIMERA.- LAS VENDEDORAS SON PROPIETARIAS DE UN TERRENO RÚSTICO CONSTITUIDO POR EL PREDIO N° 10231 DE LA UNIDAD CATASTRAL, UBICADO EN EL VALLE BOCANEGRA QUE FORMA PARTE DEL PREDIO SANTA ROSA, CON UN ÁREA DE 9 HAS. (NUEVE HECTÁREAS), 7,700 M2 (SIETE MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS) DISTRITO DE SAN MARTÍN DE PORRES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; QUE CORRE ANOTADA EN LA FICHA N° 305934 Y LA PARTIDA N° 43802666 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. EN DICHO INMUEBLE SUS PROPIETARIOS ANTES SEÑALADOS HAN VENIDO DESARROLLANDO UN PROGRAMA DE VIVIENDA DENOMINADO “BRISAS DE SANTA ROSA ETAPA I”. POSTERIORMENTE LAS VENDEDORAS ADQUIEREN EL DOMINIO DEL INMUEBLE SEÑALADO POR UNA SUCESIÓN INTESTADA DE SU ANTERIOR PROPIETARIO. TODO LO EXPUESTO LÍNEAS ARRIBA CONSTA EN LA FICHA N° 305934 Y LA PARTIDA N° 43802666 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

SEGUNDA: EN EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR, LAS VENDEDORAS VIENEN DESARROLLANDO UN PROGRAMA RESIDENCIAL DE VIVIENDA DENOMINADO “BRISAS DE SANTA ROSA ETAPA I”, Y EN ELLA SE ENCUENTRA EL TERRENO RÚSTICO QUE ES MATERIA DE COMPRA VENTA, DENOMINADO: LOTE NÚMERO 04 (CUATRO), DE LA MZ. A, PROGRAMA “BRISAS DE SANTA ROSA ETAPA I”, CON UN ÁREA TOTAL DE 200.00 M2 (DOSCIENTOS METROS CUADRADOS), DISTRITO DE SAN MARTÍN DE PORRES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. LOS LINDEROS SERÁN



RESOLUCIÓN No. 2195 - 2022-SUNARP-TR

LOS INDICADOS AL MOMENTO DE INSCRIBIRSE LA HABILITACIÓN URBANA E INDEPENDIZACIÓN DEL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA DEL PRESENTE INSTRUMENTO. LA COMPRADORA, DECLARA CONOCER. ASIMISMO, QUE SE INSCRIBIRÁ EN FORMA DEFINITIVA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS LA PRESENTE COMPRA VENTA, UNA VEZ QUE SE LOGRE LA INSCRIPCIÓN CORRESPONDIENTE DE LA HABILITACIÓN URBANA E INDEPENDIZACIÓN DE LOS LOTES QUE COMPRENDE EL PROGRAMA DE VIVIENDA ANTES SEÑALADO.

TERCERA.- MEDIANTE LA PRESENTE, LAS VENDEDORAS DAN EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A FAVOR DE LA COMPRADORA EL TERRENO RÚSTICO DENOMINADO: LOTE NÚMERO 04 (CUATRO) DE LA MZ. A DEL PROGRAMA “BRISAS DE SANTA ROSA ETAPA I”, CON UN ÁREA TOTAL DE 200.00 M2 (DOSCIENTOS METROS CUADRADOS), DISTRITO DE SAN MARTÍN DE PORRES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; COMPRENDIÉNDOSE EN LA VENTA QUE SE EFECTÚA AD-CORPUS, ADEMÁS DEL ÁREA DESCRITA Y LOS LINDEROS SERÁN LOS QUE SE INDIQUEN AL MOMENTO DE INSCRIBIRSE LA HABILITACIÓN URBANA E INDEPENDIZACIÓN, TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE TOCA Y CORRESPONDE AL INMUEBLE MATERIA DE LA VENTA, SIN LIMITACIÓN NI RESTRICCIÓN DE NINGUNA CLASE.

(...)

SETIMA: SE DEJA CONSTANCIA QUE LA COMPRADORA RECONOCE Y ACEPTA QUE EL TERRENO MATERIA DE VENTA, ES UN LOTE DEL TERRENO RÚSTICO, EL QUE ESTA SUJETO A EFECTUARSE LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN URBANA, INDEPENDIZACIÓN, AGUA Y DESAGÜE.

(...)

(Lo resaltado es nuestro).

Del instrumento público glosado, podemos apreciar que el bien inmueble objeto de transferencia se encuentra referido al lote 4 de la manzana A del Programa de Vivienda denominado “Brisas de Santa Rosa Etapa I”, que forma parte del predio con código N° 10231 inscrito en la partida matriz N° 43802666 del Registro de Predios de Lima.

Asimismo, se indica que el lote del terreno está sujeto a efectuarse los procesos de habilitación urbana, independización, agua y desagüe.



RESOLUCIÓN No. 2195 - 2022-SUNARP-TR

5. Verificada la partida registral N° 43802666 del Registro de Predios de Lima se advierte que no consta registrado proyecto de habilitación urbana sobre el predio, ni título en trámite referido a dicho acto.

Sobre el tema, el Reglamento Nacional de Edificaciones⁴ define a la habilitación urbana como el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente, podrá contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones.

Conforme al citado reglamento, terreno urbano es la unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas y veredas.

6. El trámite administrativo de la habilitación urbana se encuentra actualmente regulado por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA⁵, así como por su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA⁶.

De acuerdo con la referida Ley y su Reglamento, el proceso de habilitación urbana pasa por dos etapas: a) Aprobación del proyecto o licencia de habilitación urbana; y, b) Recepción de obras.

7. Si bien dentro del contexto registral el procedimiento de habilitación urbana tiene esas dos etapas perfectamente definidas, en el ámbito extrarregistral se puede distinguir una etapa intermedia entre ambas, la cual es la ejecución de las obras de habilitación urbana; es decir, luego de obtenida la

⁴ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 8/6/2006.

⁵ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 28/2/2017.

⁶ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 6/11/2019



RESOLUCIÓN No. 2195 - 2022-SUNARP-TR

aprobación de la habilitación urbana y la autorización para la ejecución de las obras, corresponde al habilitador la ejecución de estas a fin de que el predio rústico o eriazo se convierta en un predio urbano y, por tanto, cuente con los respectivos servicios públicos.

La diferenciación de esas tres etapas, que tiene todo proceso regular de habilitación urbana, nos conduce a la conclusión de que en el ámbito registral la primera etapa únicamente implica la aprobación e inscripción del proyecto de la futura urbanización.

Por ello, no podría concluirse que la sola aprobación de la habilitación urbana implica la existencia de lotes de terreno urbano, pues como queda indicado, en la esfera extrarregistral se requiere de la ejecución de las obras de habilitación y en la registral de la inscripción de la resolución de recepción de obras finales.

8. En atención a ello, y siendo que la aprobación de la habilitación urbana no acredita la existencia formal de los lotes que la integran, el artículo 49⁷ del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (**RIRP**) establece:

“Artículo 49.- Inscripción de actos de disposición de lotes que integran una habilitación urbana

Para inscribir la transferencia de propiedad y demás actos de disposición de los lotes que integran una habilitación urbana, previamente debe inscribirse la recepción de obras, salvo que en la resolución que aprueba dicha habilitación se establezca la libre disponibilidad sin requerirse la recepción de obras conforme a la normativa vigente.”

Conforme a lo expuesto, para inscribir la transferencia de propiedad y demás actos de disposición de los lotes que integran una habilitación urbana, previamente debe inscribirse la recepción de obras del predio matriz, o en su defecto, de

⁷ Cabe señalar que en el Pleno CXXI llevado a cabo el 6/6/2014 se discutió sobre la interpretación de este artículo, adoptando el siguiente acuerdo:

INTERPRETACIÓN DEL ART. 49 DEL RIRP

Cuando la resolución municipal de aprobación de la habilitación haya autorizado la libre disponibilidad, las inscripciones se harán preventivamente (pues es la primera etapa). Las anotaciones preventivas se convertirán en definitivas al inscribirse la recepción de obras (segunda etapa).



RESOLUCIÓN No. 2195 - 2022-SUNARP-TR

existir la aprobación del proyecto de habilitación urbana, que en la resolución que aprueba dicha habilitación se establezca la libre disponibilidad del lote que es materia de transferencia, tal como refiere el artículo 49 del glosado reglamento.

9. Ahora bien, en el presente caso, a efectos de inscribir la transferencia de un lote de terreno que forma parte de un predio de mayor extensión, previamente deberá registrarse la independización de este, en virtud del principio de especialidad o folio real, cumpliendo con los requisitos establecidos normativamente (artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

Ello, en virtud del artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que prescribe:

*“Artículo 115.- Independización por cambio de titularidad
Para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento.”*

10. En cuanto al numeral 1 de la observación, para la inscripción de la transferencia solicitada se requiere la individualización de la parte de área transferida, la misma que se efectuará (en calidad de preindependización) cuando se anote preventivamente el proyecto de la habilitación urbana, de conformidad con el artículo 38 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; o (en forma definitiva) cuando se inscriba la recepción de obras de acuerdo con el artículo 41 del mismo Reglamento.

Ello implica que la anotación del proyecto de habilitación urbana que incluya la autorización de venta garantizada de los lotes con sus respectivas preindependizaciones o la inscripción de la recepción de obras de la habilitación urbana y sus respectivas independizaciones, son actos previos para la inscripción de la compraventa solicitada. En el primer caso, la venta garantizada de los lotes constituye una anotación preventiva, en el segundo supuesto se trataría de una inscripción definitiva.



RESOLUCIÓN No. 2195 - 2022-SUNARP-TR

Corresponde por tanto **confirmar el numeral 1** de la observación.

En este sentido se ha pronunciado esta instancia registral en las Resoluciones N° 1192-2022-SUNARP-TR del 28.03.2022 y N° 1412-2022-SUNARP-TR del 13.04.2022.

11. De otro lado, verificada la partida matriz 43802666, se advierte que en el rubro B consta la anotación marginal mediante la cual se deja constancia de la independización de 3 parcelas, a saber:

Inmueble	Área (m2)	Partida
Parcela C	120.32	113981184
Parcela B	4 886.51	113981184
Parcela A	61 645.79	113981184
Total Independizado	66 652.62	

Las referidas independizaciones se efectuaron en mérito al título archivado 2002-119696 del 27.06.2002, por lo que a la fecha de otorgamiento de la escritura pública *submateria*, **dichas porciones no formaban parte del predio señalado como antecedente** –en el cual queda un área remanente de 31,047.38 m2 aún- por tanto, no se requiere que la compradora señale en cuál de las porciones indicadas se ubica el predio materia de compraventa. Corresponde por tanto, **revocar el numeral 2** de la observación formulada.

12. Conforme a lo previsto por el artículo 162 del RGRP, cuando se formula apelación, es obligación del registrador, como acto previo a elevar el expediente, anotar dicha circunstancia en la partida o partidas vinculadas al acto materia de rogatoria. En el presente caso, de la verificación de la partida N° 43802666 se advierte que la registradora a cargo de la calificación no ha cumplido con dicha formalidad, por lo que en ejecución de la presente resolución deberá de regularizar la anotación respectiva.



RESOLUCIÓN No. 2195 - 2022-SUNARP-TR

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez autorizado por Resolución N° 124-2022-SUNARP/SN de fecha 19.05.2022.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N°131-2022-SUNARP-TR-PT de fecha 30.05.2022 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

VII. RESOLUCIÓN

- **CONFIRMAR** el numeral 1 y **REVOCAR** el numeral 2 de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima, conforme al análisis de la presente resolución.
- **DISPONER** que, en ejecución de la presente resolución, la registradora a cargo de la calificación proceda a regularizar la anotación indicada en el numeral 12 del análisis.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Vocal (s) del Tribunal Registral