



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

Página 1 de 15



## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 1400-2021-SUNARP-TR

Trujillo, 16 de agosto de 2021.

**APELANTE** : **MIGUEL ÁNGEL FELICES MOLINA**  
**TÍTULO** : **943017-2021 del 13.4.2021**  
**RECURSO** : **355-2021 - H.T. 002783**  
**PROCEDENCIA** : **ZONA REGISTRAL N.º XIV – SEDE AYACUCHO**  
**REGISTRO** : **DE PREDIOS DE AYACUCHO**  
**ACTO(S)** : **USUCAPIÓN NOTARIAL**  
**SUMILLA(S)** :

***Prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación***

*Tomando en cuenta la clasificación de los inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, la ley expresamente prescribe que solo aquellos que por su época de construcción se consideren prehispánicos son intangibles, inalienables e imprescriptibles, de ahí que sobre estos bienes no procedería una eventual prescripción adquisitiva de dominio, pues la ley claramente lo veda; sin embargo, distinto es el caso de los bienes edificados en periodos virreinales y republicanos, respecto de ellos no existe prohibición legal alguna, por el contrario, se respeta su condición privada, incluso la ley regula su transferencia de propiedad, sin perjuicio de las obligaciones y límites que establezca la autoridad competente al respecto.*

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Se solicita inscribir la declaración notarial de usucapión respecto del «bien inmueble urbano ubicado en el Portal Constitución N.º 04, ubicado en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, con un área de 693.74 m<sup>2</sup>», a favor de Solid Inversiones S.A.C.

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios n.º 39 de fecha 31.8.2017 emitido por la Municipalidad Provincial de Huamanga.
- Certificado de numeración n.º 59-2017-MPH/GDT-SGCH de fecha 31.8.2017 emitido por la Municipalidad Provincial de Huamanga.
- Reproducciones certificadas notarialmente de la memoria descriptiva, y de los planos de ubicación - localización y perimétrico



## RESOLUCIÓN N.º 1400-2021-SUNARP-TR

con la firma certificada del verificador común Juan José Mancilla Castilla.

- Parte de la escritura pública de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio n.º 198 de fecha 2.11.2019 extendida y expedido por el notario Mario M. Almonacid Cisneros.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue tachado sustantivamente por el registrador público Paúl Jhonnatan Jiménez Cárdenas mediante la eschuela de fecha 14.5.2021, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

#### *2.- Análisis y defecto advertido insubsanable:*

##### *2.1. Se tiene como marco legal aplicable al presente caso, lo siguiente:*

*Artículo 21 de la constitución política del Perú, regula el patrimonio Cultural de la Nación del siguiente modo: "Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado. La ley garantiza la propiedad de dicho patrimonio".*

*Del Título Preliminar de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación (Ley N° 28296):*

*Artículo II.- Definición: Se entiende por bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación toda manifestación del quehacer humano -material o inmaterial- que por su importancia, valor y significado paleontológico, arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, militar, social, antropológico, tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico o intelectual, sea expresamente declarado como tal o sobre el que exista la presunción legal de serlo. Dichos bienes tienen la condición de propiedad pública o privada con las limitaciones que establece la presente Ley. CONCORDANCIAS. R. DIRECTORAL NACIONAL N° 1207-INC.*

*Artículo III.- Presunción legal: Se presume que tienen la condición de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, los bienes materiales o inmateriales, de la época prehispánica, virreinal y republicana, independientemente de su condición de propiedad pública o privada, que tengan la*



## **RESOLUCIÓN N.º 1400-2021-SUNARP-TR**

*importancia, el valor y significado referidos en el artículo precedente y/o que se encuentren comprendidos en los tratados y convenciones sobre la materia de los que el Perú sea parte. La presunción legal queda sin efecto por declaración expresa de la autoridad competente, de oficio o a solicitud de parte.*

*Artículo V.- Protección. Los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, independientemente de su condición privada o pública, están protegidos por el Estado y sujetos al régimen específico regulado en la presente Ley. El Estado, los titulares de derechos sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y la ciudadanía en general tienen la responsabilidad común de cumplir y vigilar el debido cumplimiento del régimen legal establecido en la presente Ley.*

*Artículo VI.- Imprescriptibilidad de derechos. Los derechos de la Nación sobre los bienes declarados Patrimonio Cultural de la Nación, son imprescriptibles.*

*Artículo 3.- Sujeción de bienes. Los bienes del Patrimonio Cultural de la Nación, sean de propiedad pública o privada, están sujetos a las medidas y limitaciones que establezcan las leyes especiales para su efectiva y adecuada conservación y protección. El ejercicio del derecho de propiedad de estos bienes está sujeto a las limitaciones establecidas en las medidas administrativas que dispongan los organismos competentes, siempre y cuando no contravengan la Ley y el interés público.*

*2.2. Como puede apreciarse, los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, pueden ser de propiedad pública o privada. Sean de propiedad pública o privada, se trata de bienes sujetos a un régimen especial regulado en la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y su reglamento, que tiene por objeto su efectiva y adecuada conservación y protección.*

*2.3. De la documentación adjunta, se advierte del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 39 del 31.8.2017 que la calificación del bien, es la de un bien inmueble declarado como monumentos histórico integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, establecido en la Resolución Directoral Nacional N° 707-2001-INC de fecha 27 de julio de 2001, ubicado en zona de reglamentación especial (ZRE) Centro Histórico.*

*2.4 Así mismo a través de la Resolución Suprema N° 2900-72 ED, de fecha 28 de diciembre de 1972, se ha declarado que los inmuebles de las épocas coloniales y republicana por su arquitectura, valor histórico o vinculación con hechos históricos debe ser conservados y restaurado, motivo por el cual en la ciudad de Ayacucho se ha declarado monumentos los edificios religiosos, casas y otras edificaciones; ambientes urbanos monumentales, las calles y plazas dentro del centro histórico.*



## RESOLUCIÓN N.º 1400-2021-SUNARP-TR

2.5. Que por Ordenanza Municipal N° 061-2004-MPH/a, se ha delimitado Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho que comprende parte de los distritos de Ayacucho, San Juan Bautista y Carmen alto de la provincia de Huamanga y mediante Ordenanza Municipal N° 037-2017-MPH/A de fecha 18 de agosto del 2007 se ratifica la delimitación y se aprueba el reglamento para la gestión y administración del centro histórico de Ayacucho.

2.6. El predio materia de prescripción adquisitiva se encuentra ubicado en el Portal Constitución N° 04 (Plaza Mayor de la Ciudad de Huamanga), por lo que, resulta innegable su condición de monumentos histórico integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, más aún de la calificación se puede determinar que la prescripción materia de calificación no se trata de la integridad de una unidad inmobiliaria sino de ambientes que componen esta (primer piso y áreas del segundo), con lo que se modificaría la integridad del mismo afectando este (téngase en cuenta que no obra autorización por parte la dirección desconcentrada de cultura).

2.7. Por lo expuesto, resulta improcedente la inscripción de la rogatoria solicitada, pues el inmueble materia de prescripción al tener la condición de Patrimonio Cultural de la Nación se encuentra regulado por un régimen especial de protección que no admite la posibilidad de que opere respecto de él la prescripción.

Por lo que corresponde la TACHA SUSTANTIVA del presente título, por lo señalado líneas arriba.

### CITA LEGAL:

Art. 2011° del Código Civil; Art. 42°, literal b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 21 de la constitución política del Perú. Del Título Preliminar de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación (LEY N° 28296): Artículo II, Artículo III, Artículo V, Artículo VI y Artículo 3.

### **\*Sin perjuicio de lo señalado, y sin ser fundamento de tacha, se advierten los siguientes defectos:**

Con la nueva documentación adjunta para su calificación (certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 39 del 31.08.2017, certificado de numeración N° 59-2017-MPH/GDT-SGCH del 31.08.2017 y documentación técnica adjunta, se advierte:

A) El área de catastro ha emitido el INFORME TÉCNICO N° 001627-2019-Z.R.N°XIVSEDE-AYACUCHO/UREG/CAT de fecha 22.04.2021, informando lo siguiente:

- Se informa que el polígono a inmatricular se encuentra dentro de la zona denominada\_ZRE-CH (Zona de Reglamentación



## RESOLUCIÓN N.º 1400-2021-SUNARP-TR

*Especial - Centro Histórico), según el plano de Zonificación Integral de la Ciudad de Ayacucho.*

*- Se deja constancia que la evaluación de la inmatriculación solicitada se realizó respecto a la información técnica del "Predio a inmatricular (Área: 693.74 m2)". Sin embargo, en el plano adjunto se han graficado los polígonos denominados: "Área techada de segundo piso" y "Área libre de segundo piso".*

*B) En mérito a lo referido por el área de catastro referente a que el predio a inmatricular se encuentra dentro de la zona denominada ZRE-CH (Zona de Reglamentación Especial - Centro Histórico), según el plano de Zonificación Integral de la Ciudad de Ayacucho, así como a su certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 39 del 31.08.2017 (téngase en cuenta que el mismo ha vencido el 19.02.2018), se advierte que se encuentra con la condición de bien inmueble declarado razón por la que se está oficiando comunicación a la Dirección Desconcentrada de Cultura, adjuntando la documentación técnica remitida a efectos de que nos confirme la calidad del predio, así mismo indique si el mismo es la integridad del predio primigenio o una fracción de este (de ser este último caso se estará a la dispuesto por la Dirección Desconcentrada de Cultura).*

*C) Del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 39 del 31.08.2017 expedido por el sub gerente de centro histórico de la Municipalidad Provincial de Huamanga, se advierte que este se encuentra vencido (19.02.2018), razón por la que deberá adjuntar nuevo.*

*D) Del certificado de numeración adjunto N° 59-2017-MPH/GDT-SGCH del 31.08.2017 se advierte que no se puede vincular con el predio materia de prescripción, razón por la que se le sugiere adjunte nuevo aclaratorio.*

*E) Del mismo informe técnico se advierte que señala: Se informa que no es posible determinar la existencia de superposición gráfica del polígono a inmatricular con el predio inscrito en la partida electrónica 11003818, debido a que el plano del legajo no contiene los elementos técnicos suficientes para su reconstrucción. En razón de esto y a efectos de poder determinar un posible antecedente registral se solicita remita copias certificadas de los instrumentos públicos con los que adquiere el predio materia de prescripción: escritura pública N° 1673 del 14.12.2007, escritura pública del 02.10.1980, escritura pública del 19.10.1982 y escritura pública del 15.05.1995 celebrada ante notario de Lima Dr. Jaime Alejandro Murguía Caveró. A efectos de determinar si el predio a prescribir cuenta con antecedente registral como aparentemente sería con el inscrito en el Tomo 57 a fjs 128.*



## RESOLUCIÓN N.º 1400-2021-SUNARP-TR

*F) De la calificación integral se ha podido determinar que su rogatoria de prescripción contempla la prescripción del terreno ocupado (693.74m<sup>2</sup> del primer piso), y las construcciones tanto del primer piso y segundo piso, cabe mencionar que el segundo piso está construido parcialmente en la propiedad de la recurrente y los aires de terceras personas (haciendo un total de 970.66m<sup>2</sup>).*

*Respecto a ello se advierte que, se pretende prescribir ambientes de una edificación, de la cual no se puede determinar si se tratan de secciones comunes o exclusivas al no existir una fábrica declarada en la misma.*

*Sin perjuicio de ello, téngase presente que si se declara la prescripción adquisitiva de parte del área que corresponde a una sección exclusiva que forma parte de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (como aparentemente se trataría en la presente al señalar propiedad de terceros en los ambientes inferiores del segundo piso), debe necesariamente acompañarse los documentos relativos a la independización y constitución del reglamento interno que ello origina, debiendo constar en este último la asignación de porcentaje que le corresponde a cada unidad creada así como la indicación del porcentaje que le corresponde a la unidad de la cual aquella se independizó.*

*De otro lado, de tratarse de un área de propiedad común esta sería imprescriptible. Razón por la que se determinará la calidad de los mismos conforme la documentación que deberá adjuntar al reingreso, promoviendo como acto previo la declaratoria de fábrica, reglamento interno, junta de propietarios e independización de las diferentes secciones.*

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Miguel Ángel Felices Molina interpuso recurso de apelación contra la citada tacha del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- El registrador ha determinado que el predio tendría un antecedente registral en la partida registral n.º 11003818 (Tomo 57 Fjs. 128); sin embargo, la Oficina de Catastro en su informe técnico señala que no se puede determinar la existencia de superposición gráfica del polígono a inmatricular con el predio inscrito en la partida registral 11003818. Desde el inicio de la adquisición del bien inmueble se ha determinado que en efecto se trataba de un inmueble no inscrito y sin ningún antecedente registral, de ahí la importancia y el mecanismo de haber optado por el proceso de prescripción adquisitiva de dominio a nivel notarial.



## RESOLUCIÓN N.º 1400-2021-SUNARP-TR

- El inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio está ubicado en el Portal Constitución N.º 04 del distrito de Ayacucho, Provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, siendo un bien declarado Patrimonio Cultural de la Nación y monumento histórico, mediante Resolución Directoral N.º 707/INC-2001, conforme consta así del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N.º 39 - Exp. 19976-20017 del 31 de agosto del 2017. Siendo así, no existe norma alguna que prohíba la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble hispano (de la época republicana), declarado monumento histórico y como tal integrante del Patrimonio Cultural de la Nación; tanto más, si de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 6.4. del artículo 6 de la Ley N.º 282996 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, modificado por Decreto Legislativo N.º 1198: «El bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación que pertenezca al periodo posterior al prehispánico, de propiedad privada, conserva la condición de particular. Su propietario está sujeto a las obligaciones y límites establecidos en la presente ley».
- Téngase presente que no ha sido materia de nuestra rogatoria ni se ha pretendido la inscripción de transferencia de propiedad, declaratoria de fábrica, independización o subdivisión, Regularización de edificación u otro análogo. Por tanto, no se requiere la intervención ni la autorización del Ministerio de Cultura, como ya lo ha sostenido en reiteradas resoluciones el Tribunal Registral: Resolución N.º 204-2021-SUNARP-TR de 10/5/2021, Resolución N.º 1774-2020-SUNARP-TR-L de 9/10/2020, Resolución N.º 1265-2019-SUNARP-TR-L de 16/5/2019, Resolución N.º 355-2019-SUNARP-TR-L de 8/2/2019 y otros.
- Respecto al literal A de la observación, el inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio es un bien urbano ubicado en el Portal Constitución N.º 04, ubicado en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, con área: 693.74 m<sup>2</sup> - perímetro: 141.47 metros. No siendo materia de prescripción el segundo piso, o el área libre del segundo piso; en razón de que no constituye materia de la solicitud de prescripción o de rogatoria, la declaratoria de fábrica o la regularización de edificación.
- Respecto al literal B de la observación, el inmueble sí constituye un bien declarado monumento histórico; por tanto, sí estamos conformes con la inscripción además de la «condición de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación», de acuerdo con el artículo 147 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para tal efecto, el Instituto Nacional de Cultura ya comunicó en su momento toda la relación de bienes inmuebles declarados



## RESOLUCIÓN N.º 1400-2021-SUNARP-TR

Patrimonio Cultural de la Nación, como es la Resolución Directoral N.º 707/INC-2001.

- Acerca del literal C de la observación, el certificado de parámetros urbanísticos n.º 039 del 31.8.2017 habría vencido; sin embargo, la presentación del mencionado certificado no es requisito para la primera inscripción de dominio, ni los parámetros urbanísticos en sí constituyen acto inscribible.
- Sobre el literal D de la observación, no se puede vincular el certificado de numeración n.º 59-2017-MPH/GDTSGCH con el predio materia de prescripción; sin embargo, no ha evaluado los siguientes aspectos: identificación de titulares, identidad de contenido numeral: entre el certificado, el parte notarial, la solicitud de prescripción, la memoria descriptiva, los planos, la numeración del predio (Portal Constitución N.º 4), así como la autoridad competente. Si el registrador espera que se identifique con la partida; pues exactamente, se trata de una primera inscripción de dominio y como tal no tiene partida registral alguna que vincule al certificado.
- Respecto al literal E de la observación, el informe técnico del Área de Catastro ha establecido que no se puede determinar la existencia de superposición gráfica del polígono a inmatricular con el predio inscrito en la partida registral n.º 11003818, el mismo que guarda relación y estricta coherencia con el certificado de búsqueda catastral generado con la solicitud de publicidad n.º 3970969 del 20 de junio del 2017, suscrito por la abogada certificada Melina Villalobos Silva.
- Acerca del literal F de la observación, conforme a la solicitud de prescripción, la escritura pública de prescripción, así como los documentos técnicos, lo único que ha sido materia de prescripción adquisitiva de dominio es el «bien inmueble urbano ubicado en el Portal Constitución N.º 04, ubicado en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, con un área de 693.74 m<sup>2</sup>»; por lo tanto, la declaratoria de fábrica o regularización de la edificación se realizará con fecha posterior y de acuerdo al interés del propietario.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

De acuerdo con el informe técnico n.º 1627-2021-Z.R.NºXIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT del 22.4.2021, la Oficina de Catastro concluyó lo siguiente: «... el polígono en evaluación se encuentra comprendido en una “zona donde no se cuenta con información gráfica de planos con antecedentes registrales”, [...]. Por ello no es posible verificar si el





## RESOLUCIÓN N.º 1400-2021-SUNARP-TR

predio en evaluación se encuentra inscrito o no». Además, «no es posible determinar la existencia de superposición gráfica del polígono a inmatricular con el predio inscrito en la partida electrónica 11003818, debido a que el plano del legajo no contiene los elementos técnicos suficientes para su reconstrucción».

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Rafael Humberto Pérez Silva**, quien expresa el parecer de la Sala.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

¿Procede inscribir la usucapión notarial de un predio que ha sido declarado monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación?

¿Los defectos subsanables del título alzado advertidos por el registrador merecen ser revocados?

### VI. ANÁLISIS:

1. En concreto, la primera instancia dispuso la tacha sustantiva del presente título porque «el inmueble materia de prescripción al tener la condición de Patrimonio Cultural de la Nación se encuentra regulado por un régimen especial de protección que no admite la posibilidad de que opere respecto de él la prescripción». Ciertamente, el registrador invoca distintos artículos de la Ley N.º 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, entre otros dispositivos legales, para fundamentar su decisión; sin embargo, ninguno de los referidos textos normativos proscribire la usucapión sobre los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, por el contrario, la mencionada ley y el artículo 21 de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> reconocen que estos bienes a pesar de su condición pueden ser de propiedad pública o privada.
2. De acuerdo con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N.º 28296, los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación son «toda

---

<sup>1</sup> Artículo 21.- Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, **son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública**. Están protegidos por el Estado.

La ley garantiza la propiedad de dicho patrimonio.

Fomenta conforme a ley, la participación privada en la conservación, restauración, exhibición y difusión del mismo, así como su restitución al país cuando hubiere sido ilegalmente trasladado fuera del territorio nacional.



## RESOLUCIÓN N.º 1400-2021-SUNARP-TR

manifestación del quehacer humano, material o inmaterial, que por su importancia, valor y significado arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, militar, social, antropológico, tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico o intelectual sea expresamente declarado como tal o sobre el que exista la presunción legal de serlo. **Dichos bienes tienen la condición de propiedad pública o privada con las limitaciones que establece la presente ley»** (el énfasis es nuestro).

Asimismo, el artículo 3 de la referida ley establece que «los **bienes del Patrimonio Cultural de la Nación sean de propiedad pública o privada**, están sujetos a las medidas y limitaciones que establezcan las leyes especiales para su efectiva y adecuada conservación y protección. El **ejercicio del derecho de propiedad de estos bienes está sujeto a las limitaciones establecidas en las medidas administrativas que dispongan los organismos competentes, siempre y cuando no contravengan la Ley y el interés público»** (el énfasis es nuestro). Como vemos, la ley no desconoce la propiedad privada que estos bienes pudiera tener, es más, admite el ejercicio del derecho de propiedad con ciertas limitaciones administrativas — especialmente orientadas a la conservación, protección y cuidado de estos bienes— pero siempre respetando la ley y el interés público.

3. De esta forma, el artículo 4 de la citada ley, con relación a la propiedad privada de los bienes materiales, reconoce que a través de estas disposiciones legales se «regula la propiedad privada de bienes culturales muebles e inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, y **establece las restricciones, limitaciones y obligaciones que dicha propiedad implica, en razón del interés público y de la conservación adecuada del bien»** (el énfasis es nuestro). A propósito, dado que se procura la inmatriculación de un inmueble usucapido, cabe señalar que el artículo 25 del Decreto Supremo N.º 011-2006-ED – Reglamento de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación clasifica a los bienes culturales inmuebles, de acuerdo con su época de construcción, en: prehispánicos, virreinales y republicanos. Esta distinción resulta fundamental para atender la primera controversia, por cuanto el artículo 6 de la ley en mención indica que «todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de **carácter prehispánico es de propiedad del Estado**, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación **tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado»**, mientras tanto «el bien inmueble



## RESOLUCIÓN N.º 1400-2021-SUNARP-TR

integrante del Patrimonio Cultural de la Nación que **pertenezca al período posterior al prehispánico, de propiedad privada, conserva la condición de particular**. Su propietario está sujeto a las obligaciones y límites establecidos en la presente Ley».

4. En otras palabras, tomando en cuenta la clasificación de los inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, la ley expresamente prescribe que solo aquellos que por su época de construcción se consideren prehispánicos son intangibles, inalienables e imprescriptibles, de ahí que sobre estos bienes no procedería una eventual prescripción adquisitiva de dominio, pues la ley claramente lo veda; sin embargo, distinto es el caso de los bienes edificados en periodos virreinales y republicanos, respecto de ellos no existe prohibición legal alguna, por el contrario, se respeta su condición privada, incluso la ley regula su transferencia de propiedad, sin perjuicio de las obligaciones y límites que establezca la autoridad competente al respecto. Por ello, mal hace el registrador Jiménez al establecer en su esquila de tacha sustantiva la imprescriptibilidad de los inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, sin distinguir si estos son prehispánicos, virreinales o republicanos.
5. Pues bien, en el presente caso, resulta que la noticia del inmueble usucapido como integrante del Patrimonio Cultural de la Nación se tiene a partir del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la Municipalidad Provincial de Huamanga, el cual a su vez invoca a la resolución directoral nacional n.º 707/INC que efectivamente declara «monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación [entre otros] al Portal Constitución N.º 4», ubicado en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho; sin embargo, en ninguno de estos documentos se precisa si es un inmueble prehispánico, virreinal o republicano por la época de su construcción, información que es de vital importancia para la inscripción del presente título, dado que solo si se trata de un bien considerado por la autoridad competente como virreinal o republicano sería —en principio— inscribible la usucapión solicitada, de lo contrario, si se establece su procedencia prehispánica merecería la tacha sustantiva del título alzado.
6. En ese sentido, toda vez que no se ha determinado si el inmueble es prehispánico, virreinal o republicano para efectos de la inscripción solicitada, la Sala decide revocar la tacha sustantiva del título venido en apelación (acápito 2 de la esquila de tacha), siendo primordial que se oficie al Ministerio de Cultura (Dirección Desconcentrada de Ayacucho) como organismo competente<sup>2</sup> para que informe acerca de

---

<sup>2</sup> Artículo 26 de la Ley N.º 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.- Organismo competente.



## RESOLUCIÓN N.º 1400-2021-SUNARP-TR

esta cuestión. Por ello, corresponde que la primera instancia reitere la comunicación cursada a la Dirección Desconcentrada de Cultura con este propósito, en efecto el literal b) de la esquila de tacha debe ser confirmado por este Colegiado.

7. Ahora, habiéndose revocado la tacha sustantiva del presente título, vamos a revisar de manera puntual los demás defectos advertidos por el registrador. Respecto a los literales a) y f) de la precitada esquila, si bien es cierto en los planos que acompañan al título «se han graficado los polígonos denominados “área techada de segundo piso” y “área libre de segundo piso”», y también se consigna una leyenda para el plano perimétrico acerca del primer y segundo piso del inmueble, estos datos no son más que informativos, pues en nada cambian la rogatoria del presente título, si se quiere se tratan de características del inmueble que son inocuas para la declaración notarial de usucapación, la cual versa específicamente sobre el «bien inmueble urbano ubicado en el Portal Constitución N.º 04, ubicado en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, con área: 693.74 m<sup>2</sup> – perímetro: 141.47 m, dentro de los siguientes linderos: por el frente con el Portal Constitución, en 2.24 ml; por la derecha entrando con propiedad de la familia García, propiedad del Club 9 de Diciembre, propiedad de la familia Gamarra en 31.14, 4.52, 7.71, 13.19 y 7.44 ml; por la izquierda entrando con propiedad de la familia Guerra Bustamante, propiedad de la familia Romero en 5.25, 9.88, 15.55, 22.83, 1.10, 4.20 y 7.43 ml; por el fondo con la propiedad de la familia Arriarán en 8.99 ml, a favor de Solid Inversiones S.A.C.». En ese sentido, a su vez, queda claro que la prescripción adquisitiva de dominio no involucra «a las construcciones tanto del primer piso y segundo piso, [...] el segundo piso está construido parcialmente en la propiedad de la recurrente y los aires de terceras personas (haciendo un total de 970.66m<sup>2</sup>)», tal como lo afirmó el registrador equivocadamente en su esquila, sino solo incumbe al predio de 693.74 m<sup>2</sup> y 141.47 ml denominado Portal Constitución N.º 04. Por consiguiente, se revocan los acápites a) y f) de la mencionada esquila de tacha.
8. En lo que concierne al literal c) de la referida esquila, el registrador manifiesta que el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios presentado se encuentra vencido desde el 19.2.2018, de ahí que sea necesario adjuntar un nuevo ejemplar. Ciertamente, el propósito de este documento en la usucapación notarial es acreditar que el inmueble tiene naturaleza urbana, situación que permite al notario asumir competencia para declarar la prescripción adquisitiva de dominio del bien. Precisamente, el subnumeral 5.1 de la Directiva N.º 013-2003-



## RESOLUCIÓN N.º 1400-2021-SUNARP-TR

SUNARP/SN que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial señala que «... es procedente la inscripción de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio y de formación de títulos supletorios, 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 del asunto no contencioso de competencia notarial, cuenta con zonificación urbana...». Ahora bien, en cuanto a la vigencia del referido certificado, esta Sala en la resolución n.º 33-2004-SUNARP-TR-T del 12.3.2004 explicó que los certificados expedidos por las entidades administrativas acreditan una determinada realidad física o jurídica al tiempo de su expedición, de tal modo que aun cuando en el certificado se coloque que es válido por 30 días, nadie puede asegurar que al día siguiente de emitido se conserven las mismas características del bien. Entonces, el plazo de vigencia del certificado no es perentorio ni de caducidad, sino solo uno referencial, quedando al sano criterio de las instancias registrales determinar —de acuerdo con las circunstancias— si el certificado cumple con sus necesidades de calificación. Por lo tanto, si tenemos en cuenta que el inmueble «Portal Constitución N.º 4» es urbano, pues está ubicado en el centro histórico de la ciudad de Ayacucho y, además, cuenta con una zona de reglamentación especial (ZRE)<sup>3</sup>, no sería razonable pensar que el predio pueda haber perdido dicha calidad, dado que la tendencia es urbanizar el suelo y no involucionar los territorios urbanizados. En ese sentido, este Colegiado considera que la pérdida de «vigencia» del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios no repercute en la acreditación de la naturaleza urbana del predio; por ende, se revoca el acápite c) de la mencionada esquila de tacha.

9. Acerca del literal d) de la referida esquila, la primera instancia advierte que el certificado de numeración presentado no puede vincularse con el predio usucapido; sin embargo, considerando que el inmueble no está inscrito en el Registro de Predios, de ahí que no sea factible invocar una partida registral, los elementos de correlación —en este caso— pasan por la nomenclatura (Portal Constitución N.º

<sup>3</sup> Artículo 101 del D. S. N.º 022-2016-VIVIENDA – Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

101.1 De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes se consigna las zonas de uso del suelo para las Áreas Urbanas y Áreas Urbanizables Inmediatas siguientes:

[...]

9. Zona de Reglamentación Especial (ZRE): Área urbana y área urbanizable, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico que son desarrolladas urbanísticamente mediante el PE para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano - ambiental. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.



## RESOLUCIÓN N.º 1400-2021-SUNARP-TR

4), el distrito (Ayacucho), la provincia (Huamanga), el departamento (Ayacucho), el nombre de la propietaria (Solid Inversiones S.A.C.) y el antecedente de adquisición (escritura pública n.º 1673 del 14.12.2007 otorgada por los cónyuges Rubén Dolorier La Serna y María Isabel Correa Mari de Dolorier) previstos en el susodicho certificado de numeración y en la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio que se acompaña al título. Además, este certificado de numeración fue incorporado al expediente notarial de prescripción adquisitiva de dominio, razón por la cual —en el marco del artículo 5 de la Ley N.º 27333— el notario como director de dicho procedimiento asume la tarea de vincular la documentación presentada por el administrado a su rogatoria. En tal sentido, se revoca el acápite d) de la mencionada esquila de tacha.

10. Finalmente, con relación al literal e) de la referida esquila, el registrador solicita la presentación de cuatro escrituras públicas, «a efectos de determinar si el predio a prescribir cuenta con antecedente registral», esto debido a que la Oficina de Catastro no pudo establecer la existencia de superposición gráfica del polígono a inmatricular con el predio inscrito en la partida 11003818 por elementos técnicos insuficientes para su reconstrucción en el plano del título archivado. Ciertamente, la Oficina de Catastro mediante su informe técnico n.º 1627-2021-Z.R.NºXIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT concluyó —en términos generales— que «... el polígono en evaluación se encuentra comprendido en una “zona donde no se cuenta con información gráfica de planos con antecedentes registrales”, [...]. Por ello no es posible verificar si el predio en evaluación se encuentra inscrito o no». Este pronunciamiento, bajo las disposiciones del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>4</sup>, no impide la inmatriculación solicitada, así como tampoco habilita al registrador a asumir funciones que —en estricto— solo competen a la Oficina de Catastro. No cabe duda, entonces, que la primera instancia ha inobservado categóricamente el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, dado que de forma expresa se dispone en él que «para la inmatriculación de un predio se requerirá

---

<sup>4</sup> Artículo 11.- Informes de las Áreas de Catastro de la SUNARP.

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.

[...]

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.

[...]



## RESOLUCIÓN N.º 1400-2021-SUNARP-TR

el informe técnico del Área de Catastro a que se refiere el artículo 11, donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el Área de Catastro» (el énfasis es nuestro), a su vez que «no impide la inmatriculación el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no» (el énfasis es nuestro). Por consiguiente, se revoca el acápite e) de la mencionada esquila de tacha.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

### VII. RESOLUCIÓN:

**PRIMERO: REVOCAR** la tacha sustantiva del título venido en apelación (acápite 2 de la esquila de tacha), de acuerdo con los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

**SEGUNDO: CONFIRMAR** el párrafo b) de la precitada esquila y **DISPONER LA OBSERVACIÓN** de este título en este extremo.

**TERCERO: REVOCAR** los acápites a), c), d), e) y f) de la mencionada esquila.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.

**ALDO RAUL SAMILLÁN RIVERA**

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

**RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA**

Vocal (s) del Tribunal Registral

**LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN**

Vocal (s) del Tribunal Registral