



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N° 007-2021-SUNARP-TR-T

Trujillo, 08 de enero de dos mil veintiuno.

**APELANTE** : **LÁZARO ESPÍRITU AZABACHE**  
**ATENCIÓN** : **N.º 3406057-2020 del 22.10.2020**  
**RECURSO** : **266-2020**  
**PROCEDENCIA** : **ZONA REGISTRAL N.º V – SEDE TRUJILLO**  
**ÁREA** : **DE CERTIFICACIONES DE TRUJILLO**  
**ACTO** : **CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL**  
**SUMILLA(S) :**

***Improcedencia de apelación contra certificado expedido***

*Procede interponer recurso de apelación contra la observación, pago de derecho registral, denegatoria de expedición o aclaración del certificado compendioso o literal formulada por el registrador, abogado certificador o certificador, según corresponda. En tal sentido, cuando se interpone recurso de apelación a efectos de aclarar un certificado de búsqueda catastral, sin haber solicitado previamente su aclaración ante el funcionario que lo expidió, el recurso debe ser declarado improcedente.*

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

El señor Espíritu solicitó la expedición del certificado de búsqueda catastral respecto del predio denominado «Chanquin Alto» de 0.14264 hectáreas, ubicado en el distrito de Moche, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad. Para tal efecto se adjuntó una memoria descriptiva y dos planos suscritos por el verificador catastral Leonardo Márquez Alabarca.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA:**

Es materia de impugnación el certificado de búsqueda catastral de fecha 6.11.2020 suscrito por la abogada certificadora Rosalina Torres Arbulú de la Oficina Registral de Trujillo, en donde se señala que «de conformidad con el artículo 85 del Reglamento de Publicidad Registral, se informa que no es posible determinar fehacientemente si el polígono en consulta se



## RESOLUCIÓN N.º 007-2021-SUNARP-TR-T

encuentra inscrito en forma individual o como parte de otro de mayor extensión».

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Espíritu interpuso recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- El técnico catastral, mediante su informe n.º 6839-Z.R.NºV, observa que no se puede ubicar el polígono presentado, sobre este punto se acota que dicho predio Chanquin Alto no se encuentra ningún predio inscrito, denegando la búsqueda, en este punto se debe indicar que la Oficina de Catastro que tiene a cargo los archivos no puede emitir dicho certificado, indicando que sí hay un predio inscrito en la partida electrónica n.º 04041426, que es mi colindante a nombre de María Isabel Espíritu Azabache, que es mi hermana, que dicha oficina no ha efectuado la búsqueda de forma minuciosa, emitiendo un informe desfasado. En consecuencia, al haberse detectado la afectación que limitaba el certificado de búsqueda catastral, carece de legalidad el informe técnico n.º 6839-2020-Z.R.V.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

De acuerdo con el informe técnico n.º 6839-2020-Z.R.NºV-SEDE-TRUJILLO/UREG/CAT del 4.11.2020, la Oficina de Catastro concluyó que «el polígono en consulta se ubica en una zona donde no ha sido factible identificar propiedad inscrita sobre la base gráfica del área de catastro actualizada a la fecha, por lo que no es posible determinar fehacientemente si el polígono en consulta se encuentra inscrito en forma individual o como parte de otro de mayor extensión».

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

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

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, corresponde determinar lo siguiente:

¿Procede el recurso de apelación interpuesto a efectos de aclarar un certificado de búsqueda catastral sin haber solicitado previamente su aclaración ante el funcionario que lo expidió?



## RESOLUCIÓN N.º 007-2021-SUNARP-TR-T

### VI. ANÁLISIS:

1. El artículo 142 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos establece los supuestos para la procedencia de interposición del recurso de apelación, indicándose que procede contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los registradores;
- b) Las decisiones de los registradores y abogados certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los registradores en el procedimiento de pago de cuotas en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral.

Siguiendo esa línea, el artículo 114 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral<sup>1</sup>, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 281-2015-SUNARP/SN del 30.10.2015, establece la procedencia del recurso de apelación contra la observación, pago de derecho registral, denegatoria de expedición o aclaración del certificado compendioso, literal u otro regulado en dicho reglamento, formulada por el registrador, abogado certificador o certificador, según corresponda.

2. Con relación a la aclaración del certificado compendioso, el artículo 73 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral establece lo siguiente:

*Cuando se advierta un error en el contenido del certificado compendioso, se puede solicitar la aclaración respectiva mediante el formato correspondiente. El solicitante tiene el plazo máximo de quince (15) días para solicitar la aclaración.*

*No resulta procedente efectuar la aclaración solicitada si ha sobrevenido la variación en la situación jurídica contenida en la partida registral, debiendo denegar la aclaración sin perjuicio de que se disponga la devolución del derecho registral.*

Asimismo, el artículo 74 del mencionado reglamento regula el trámite de la aclaración del certificado compendioso, indicando lo siguiente:

*El formato se presenta en Mesa de Partes de la Oficina Registral, acompañando el certificado compendioso materia de aclaración. El plazo máximo para efectuar la aclaración solicitada o denegarla es de tres (03) días.*

---

<sup>1</sup> Publicado en el diario oficial «El Peruano» con fecha 3.11.2015.



## RESOLUCIÓN N.º 007-2021-SUNARP-TR-T

3. Como se puede apreciar, el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral ha regulado la aclaración del certificado compendioso de publicidad registral, tal como consta en los artículos 73 y 74 antes citados, siendo que, en caso sea denegada dicha solicitud, recién será procedente el recurso de apelación. En consecuencia, cuando se interpone recurso de apelación a efectos de aclarar un certificado de búsqueda catastral sin haber solicitado previamente su aclaración ante el funcionario que lo expidió, el recurso debe ser declarado improcedente.

4. En el presente caso, se aprecia que el recurso de apelación se interpuso con la finalidad de que el Tribunal Registral disponga la aclaración del certificado de búsqueda catastral emitido el 6.11.2020 por la abogada certificadora Rosalina Torres Arbulú, por cuanto –a decir del recurrente– la Oficina de Catastro «no ha efectuado la búsqueda de forma minuciosa, emitiendo un informe desfasado», «carece de legalidad el informe técnico n.º 6839-2020-Z.R.V que limitaba el certificado de búsqueda catastral», y «sí hay un predio inscrito en la partida electrónica n.º 04041426, que es colindante a nombre de su hermana María Isabel Espíritu Azabache», conculcando así el subnumeral 6.3.6 de la Directiva N.º 002-2014-SUNARP-SN – Directiva que regula la emisión de los informes técnicos de las solicitudes de búsqueda catastral.

5. Ahora bien, revisada la documentación presentada se advierte que el administrado no ha solicitado la aclaración del referido certificado de búsqueda catastral ante la abogada certificadora que expidió dicho documento, a efectos que dicha funcionaria se pronuncie sobre su procedencia o denegatoria de aclaración, es decir, en el presente caso no se apela una denegatoria de aclaración, sino que se solicita esta mediante recurso de apelación. En tal sentido, habiéndose *omitido un requisito de procedencia* del recurso de apelación, esto es, ser interpuesto contra la denegatoria de aclaración del certificado compendioso, el presente recurso de apelación deviene en improcedente, debiendo solicitarse previamente la aclaración ante la abogada certificadora que lo expidió. En ese mismo sentido se ha pronunciado esta instancia registral en las resoluciones n.ºs 860-2020-SUNARP-TR-L del 12.3.2020, 1425-2018-SUNARP-TR-L del 18.6.2018, 819-2017-SUNARP-TR-L del 11.4.2017, 1708-2016-SUNARP-TR-L del 25.8.2016 y 1224-2018-SUNARP-TR-L del 24.5.2018.

6. Conforme a lo expuesto, corresponde encauzar el pedido del interesado, debiendo derivarse el escrito de apelación a la abogada certificadora, entendiéndose que se trata de una solicitud de aclaración, para lo cual el interesado ha adjuntado el certificado de búsqueda catastral materia de aclaración.



## RESOLUCIÓN N.º 007-2021-SUNARP-TR-T

Intervienen como vocales (s) Rafael Humberto Pérez Silva, Aldo Raúl Samillán Rivera, y Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizados los dos primeros mediante la resolución 190-2020-SUNARP/SN del 29.12.2020 y la última con resolución n.º 222-2020 SUNARP/PT del 30.12.2020, respectivamente.

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

### VII. RESOLUCIÓN:

**PRIMERO: DECLARAR** improcedente el recurso de apelación interpuesto en el procedimiento correspondiente a la hoja de atención señalada en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**SEGUNDO: DERIVAR** a la abogada certificadora el escrito de apelación, a efectos de que se pronuncie respecto a la aclaración solicitada.

**Regístrese y comuníquese:**

**ALDO RAÚL SAMILLAN RIVERA**  
Presidente de la Cuarta Sala  
del Tribunal Registral

**RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

**ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ**  
Vocal (s) del Tribunal Registral