



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 358 - 2017 - SUNARP-TR-L

Lima, 16 FEB 2017

**APELANTE** : **LORENZO PINO GARCÍA.**  
**TÍTULO** : N° 2296755 del 13/12/2016.  
**RECURSO** : Escrito presentado el 6/1/2016.  
**REGISTRO** : Predios de Huancayo.  
**ACTO** : Inmatriculación.  
**SUMILLA** :



**INEFICACIA DE ACTO JURIDICO**

"De conformidad con el artículo 315 del Código Civil, para inscribir la adquisición de un bien inmueble con la calidad de social se requiere la intervención de ambos cónyuges; sin embargo, cuando el acto jurídico ha sido celebrado por uno de ellos, no se configura un supuesto de nulidad, sino de ineficacia en sentido estricto, por falta de representatividad del cónyuge contratante. Siendo ello así, el acto puede ser ratificado por el cónyuge que no intervino o en su defecto por sus herederos".

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

Mediante el presente título se solicita la inmatriculación de un área de 263.20 m2., ubicado en el Jr. Junín N° 946 y 950, distrito y provincia de Huancayo y departamento de Junín, en mérito a la compraventa otorgada por Víctor Torres Janampa a favor de Ignacio Rojas Hervacio.

A dicho efecto se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública del 29/9/1986 otorgada ante notario de Huancayo **Ciro Gálvez Herrera.**
- Memoria descriptiva del 30/5/2016 autorizado por arquitecto **Fidel Mario Hinostroza Acosta.**
- Plano de ubicación, localización-perimétrico del 30/5/2016 (lámina U) autorizado por el arquitecto **Fidel Mario Hinostroza Acosta.**
- Plano perimétrico del 30/5/2016 (lámina A) autorizado por el arquitecto **Fidel Mario Hinostroza Acosta.**
- Certificado Negativo de Catastro N° 540-2016-MPH/GDU del 4/11/2016 expedido por Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Huancayo Arq. **Julio César Balbín Méndez.**
- Certificado de Búsqueda Catastral expedido el 19/7/2016 por el abogado certificador de la Oficina Registral de Huancayo Zona Registral N° VIII **Carlos O. Francia Ayarza.**

Forma parte del título el Informe técnico N° 12547-16-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT del 18/7/2016.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**



## RESOLUCIÓN No. 358 - 2017 - SUNARP-TR-L

El Registrador Público del Registro de Predios de Huancayo Percy B. Díaz Cuela denegó la inscripción formulando la siguiente tacha sustantiva:

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

Presentante : Lorenzo Pino García.  
Acto solicitado : Inmatriculación por compra venta.  
Documentos presentados: Ese. Púb. del 29/09/1986 - Not. Gálvez Herrera, planos y memoria descriptiva.  
Antecedente Registral : -----.



Se ha solicitado la inscripción de la inmatriculación por compra venta de un predio ubicado en el Jirón Junín N 946 - 950 en el distrito de Huancayo, de un área de 263.20 m<sup>2</sup>; rogatoria de la que se advierte lo siguiente:

Conforme al artículo 315° del Código Civil (vigente desde el 14/11/1984) "para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer... lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles...", pudiendo extraerse de la norma, que la adquisición de bienes inmuebles si requiere la intervención de ambos cónyuges. Asimismo, debe precisarse que el patrimonio de la sociedad conyugal es uno solo e indivisible, no perteneciendo a ninguna de los cónyuges en solitario, salvo que se haya optado por el régimen de separación de patrimonios o que ya se haya liquidado la sociedad de gananciales producto del divorcio o la muerte de uno de los cónyuges. También procede la intervención de un solo cónyuge mediante representación.

Se ha efectuado la búsqueda en el índice del registro de personas naturales a nivel nacional, no habiéndose encontrado poder inscrito a favor del cónyuge comprador Ignacio Rojas Hervacio, ni tampoco inscripción alguna sobre sustitución de régimen patrimonial, divorcio o la sucesión testamentaria o intestada de la cónyuge Ulda Flora Rodríguez Janampa.

1. De la revisión del parte notarial presentado, se aprecia que quien adquiere la propiedad es Ignacio Rojas Hervacio, quien declara tener el estado civil de casado con Ulda Flora Rodríguez Janampa, quien no intervino en la transferencia materia de evaluación; tampoco se ha indicado que el cónyuge esté interviniendo en representación de su cónyuge.

Debe precisarse que la naturaleza jurídica de la sociedad de gananciales es la de ser un patrimonio autónomo e indivisible, por ende no existen cuotas ideales, lo que lo diferencia de una copropiedad. Los cónyuges que conforman la sociedad conyugal tienen derechos espectacivos sobre los gananciales de los bienes de la sociedad conyugal, luego de su liquidación, siendo éstos el remanente luego de haberse pagado todas las deudas sociales, de existir; por lo indicado la concurrencia para la disposición de bienes de la sociedad conyugal, que implica también la adquisición de bienes, es de ambos cónyuges, salvo que existe representación por parte de uno de ellos a favor del otro.

En el presente caso no se acreditado ninguna de las circunstancias antes indicadas, por lo que el acto resulta ineficaz respecto del cónyuge que no intervino, y debido a que no se actuó en representación, el mismo no puede ser ratificado por el cónyuge no interviniente; por lo que la adquisición del



## RESOLUCIÓN No. 358 - 2017 - SUNARP-TR-L

predio (bien inmueble) por solo uno de los cónyuges resulta nula (artículo 219° del Código Civil).

En consecuencia, en aplicación del literal "a" del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la tacha sustantiva cuando el título adolece de defecto insubsanable que afecta la validez de su contenido".

Fundamento legal que sustenta la tacha:

Artículo 315° y 2011° del Código Civil.

Artículo 32° y 42° del Reglamento General de los Registros Públicos (Res. N° 126-2012 SUNARP-SN).

Sin perjuicio de lo indicado se ha encontrados los siguientes defectos:

El artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que cuando la inscripción del título importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscriben previo informe técnico del Área de Catastro, resultando el mismo vinculante para el Registrador en los aspectos técnicos; y de la evaluación efectuada por el Área de Catastro mediante el Informe Técnico N° 12547-16-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT recibido el 28/12/2016 elaborado por la Arquitecta Lourdes J. Gora Gallo, 2. se ha concluido que no ha sido posible ubicar el predio en consulta en la base gráfica registral, debido a que no se consigna la medida de su distancia a esquina proyectada considerando la sección existente, a fin de precisar la línea proyectada (línea de alineación).

3. El artículo 20 establece que para la inmatriculación de predios urbanos regiones no catastradas se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente. En el presente caso se han presentado planos sin la visación respectiva, además de que el verificador que suscribe no se encuentra con inscripción vigente en el Registro de Verificadores del Registro de Predios, contrariando con ello la norma citada.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación en los siguientes argumentos:

- El argumento invocado por el Registrador en el primer ítem de la anotación de tacha no resulta válido para sustentar un acto de inmatriculación por compraventa, por cuanto el artículo 315 del Código Civil corresponde al Libro III Derecho de Familia, Sección Segunda, Título III, Capítulo Segundo-Sociedad de Gananciales y Disposición de los bienes sociales.

- En relación a los defectos advertidos en la documentación técnica debe precisarse que estos ya han sido levantados.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



## RESOLUCIÓN No. 358 - 2017 - SUNARP-TR-L

Al tratarse de una inmatriculación, no existe antecedente registral.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- Si la adquisición de un bien inmueble realizada por uno de los cónyuges configura un supuesto de nulidad.

### 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, el mismo que se produce con la inscripción de la primera de dominio del predio, conforme a lo dispuesto en el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, según el cual "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."

Dicho acto determina la apertura de una partida registral para un predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, permitiendo que en la partida correspondiente se organicen los derechos y actos que sobre dicha unidad inmobiliaria recaigan, determinando de ese modo su situación jurídica.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 2018 del Código Civil, para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.

En concordancia con dicha disposición, el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, exige para la procedencia de la inmatriculación del predio la presentación del título de dominio, el cual deberá constar en instrumento público, según lo dispuesto en el artículo 2010 del Código Civil, salvo disposición en contrario.

Estando a tales disposiciones, queda claro que para la inmatriculación de un predio (incorporación al Registro) debe adjuntarse el título de dominio respecto de él, ya que dicho acto se realiza con la primera de dominio, esto es, con títulos que acrediten el derecho de propiedad sobre el bien materia de incorporación al Registro.

3. Cabe indicar que la antigüedad de cinco años requerida al título para que de mérito a la inmatriculación, está relacionada con la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, pues la ley presume que la posesión por ese lapso lo convierte en propietario del predio, por ello no es necesario, cuando el título tiene la antigüedad requerida, que se acompañen otros que acrediten la adquisición del transferente, ni aquellos que acrediten la adquisición inicial.

La aludida identidad de plazos revela que el fundamento de la inmatriculación es la usucapión corta, de manera que cuando el Registro



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*



## RESOLUCIÓN No. 358 - 2017 - SUNARP-TR-L

procede a inmatricular un predio en virtud a títulos dominiales con antigüedad superior a cinco años, asume que el último adquirente es el propietario, pues en caso el transferente no hubiese sido el verdadero dueño, dicho vicio habría sido de todos modos saneado por el transcurso del plazo normativo señalado de cinco años.

De esto se deriva que el artículo 2018 del Código Civil contiene también una presunción de posesión de quien inmatricula: al adquirente en virtud a justo título se le presume poseedor por cinco o más años, a efectos de que su título ingresase al registro saneado por la usucapión.



Debe dejarse constancia que aún no ha entrado en vigor el Decreto Legislativo 1209, publicado el 23/9/2015, norma que establece un nuevo procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares, la cual entrará en vigencia al día siguiente de la publicación de su reglamento.

4. En el presente caso, se pretende la inmatriculación de un área de 263.20 m<sup>2</sup>., ubicado en el Jr. Junín N° 946 y 950, distrito y provincia de Huancayo y departamento de Junín, en mérito a la escritura pública de compraventa del 29/9/1986 que otorga Víctor Torres Janampa a favor de Ignacio Rojas Hervacio.

El Registrador denegó la inscripción, entre otros aspectos, por cuanto advierte que el adquirente Ignacio Rojas Hervacio declara tener el estado civil de casado con Ulda Flora Rodríguez Janampa, quien no intervino en la transferencia.

En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar si la falta de intervención de uno de los cónyuges en la adquisición de un inmueble implica la nulidad de la adquisición.

5. El artículo 315 del actual Código Civil de 1984 – vigente a la fecha de la escritura pública del 29/9/1986, establece lo siguiente:

“Artículo 315.- Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.”

Como puede apreciarse, la norma distingue entre los bienes inmuebles y los bienes muebles.

Así, para todo acto de disposición de inmuebles, se requiere la intervención del marido y la mujer. Esto es, se requiere de la intervención de ambos cónyuges ya sea para adquirir, enajenar o gravar, o cualquier otra forma de disponer de bienes sociales.

En el caso de bienes muebles, se requiere también de la intervención de ambos cónyuges para disponer de ellos, con excepción de los actos de adquisición de los mismos. Para adquirir bienes muebles sociales, basta la intervención de uno de los cónyuges.



## RESOLUCIÓN No. 358 - 2017 - SUNARP-TR-L

6. En el presente caso, de la revisión de la escritura pública del 29/9/1986 extendida ante notario de Huancayo Ciro Gálvez Herrera, se señala lo siguiente:

"(...)

COMPARECEN: DE UNA PARTE COMO VENDEDOR DON VICTOR TORRES JANAMPA, Y DE OTRA PARTE COMO COMPRADOR **IGNACIO ROJAS HERVACIO** (...).

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, UNA DE COMPRA VENTA, QUE CELEBRAN DE UNA PARTE, EN CALIDAD DE VENDEDOR DON VICTOR TORRES JANAMPA (...) SOLTERO (...), Y DE OTRA PARTE EN CALIDAD DE COMPRADOR **DON IGNACIO ROJAS HERVACIO (...), CASADO CON DOÑA ULDA FLORA RODRÍGUEZ GALLARDO (...)**.

(...)

HUANCAYO, 25 DE SETIEMBRE DE 1986.- FIRMADO ABOGADO (...)- VICTOR TORRES JANAMPA.- IGNACIO ROJAS H". (Lo resaltado es nuestro).



De lo expuesto, se aprecia que efectivamente Ignacio Rojas Hervacio declara ser casado con Ulda Flora Rodríguez Janampa, quien no intervino en la transferencia, sin embargo, la adquisición tiene la calidad de social, siendo que de conformidad con el citado artículo 315 del Código Civil, era necesaria la intervención de la cónyuge Ulda Flora Rodríguez Janampa, para materializar la adquisición.

7. Ahora bien, el defecto advertido en la calificación (omisión de la intervención de la cónyuge Ulda Flora Rodríguez Janampa) conlleva a la ineficacia del acto respecto del cónyuge que no intervino; sin embargo, esta circunstancia puede válidamente superarse con la ratificación del negocio jurídico mediante un nuevo instrumento público en el que intervenga la cónyuge compradora que no intervino, en aplicación analógica del artículo 162 del Código Civil que dispone que en los casos previstos por el artículo 161, el acto jurídico puede ser ratificado por el representado observando la forma prescrita para su celebración. La norma añade que la ratificación tiene efecto retroactivo, pero queda a salvo el derecho de tercero.

Por su parte, el artículo 161 establece que el acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado. La norma añade que también es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye.

8. En el caso de la sociedad conyugal el artículo 292 del Código Civil establece que la representación la ejercen conjuntamente los cónyuges, sin perjuicio de lo dispuesto por el Código Procesal Civil. Seguidamente la norma señala que cualquiera de ellos puede otorgar poder al otro para que ejerza dicha representación de manera total o parcial.

Aplicando la *ratio legis* de la ratificación regulada en el artículo 162 del Código Civil a la representación de la sociedad conyugal, resulta posible que el acto jurídico celebrado por uno de los cónyuges sea ratificado por el cónyuge que no intervino o en su defecto por los herederos de este, en aras de que produzca sus efectos jurídicos (los mismos que se retrotraerán al momento de la celebración) y de esta manera pueda acceder al Registro.

Habiéndose determinado que el título contiene causales de ineficacia y siendo que el acto ineficaz puede ser confirmado; configurándose, por tanto, un supuesto de defecto subsanable, corresponde **revocar la tacha**



## RESOLUCIÓN No. 358 - 2017 - SUNARP-TR-L

sustantiva y formular la correspondiente observación conforme a lo previsto en el literal c.2 del artículo 33° del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>1</sup>.

9. Debe añadirse que no es exacto lo afirmado por el Registrador, en el sentido que "el acto jurídico no puede ser ratificado por el cónyuge no interviniente; por lo que la adquisición del predio por solo uno de los cónyuges resulta nula" pues tal como se indicó en el considerando anterior el acto jurídico celebrado por uno de los cónyuges es ineficaz, circunstancia que puede válidamente superarse con la ratificación por parte del cónyuge que no intervino o en su defecto por los herederos de este, en aras de que produzca sus efectos jurídicos.

Ahora bien, en cuanto al acto nulo, Fernando Vidal Ramirez<sup>2</sup> al citar a Coviello señala que "puede equipararse al ser que nace muerto, es pues, el que carece de alguno de los elementos esenciales o el que se celebra con transgresión de normas imperativas o de orden público y por ello, como señala Stolfi, no produce efectos, ni favorables ni perjudiciales, para los interesados ni para los terceros. Al acto nulo le es de aplicación la máxima romana *quod nullum est nullum producit effectum*, lo que es nulo no produce ningún efecto, lo que significa la negación de toda eficacia al acto nulo y el tenerlo por no celebrado.

Agrega el citado autor que "El Código Civil (...) no ha incorporado a su artículo una noción del acto nulo, sino que la misma resulta de los principios informantes resumidos en el artículo 220 y de las causales enumeradas en el artículo 219. La noción que así resulta es comprensiva de todo acto cuya existencia, validez y eficacia no pueden tener el reconocimiento del Derecho.

En este sentido, esta instancia considera que no es nulo el acto jurídico en los que uno de los cónyuges adquiere, sin la intervención del otro, un bien inmueble que corresponde a la sociedad de gananciales, pues el cónyuge que no intervino, de creerlo conveniente, podría confirmarlo, por lo que el acto jurídico deviene en ineficaz, por falta de legitimación para contratar del cónyuge celebrante.

En esa línea el artículo 15 del Reglamento de inscripción del Registro de Predios, regula el supuesto de rectificación de la calidad del bien. Así la norma establece que el cónyuge que no intervino puede ratificar el acto de adquisición celebrado por uno de los cónyuges que manifestó un estado civil distinto.

10. De otro lado, al tratarse de una inmatriculación resulta necesario tener en cuenta la naturaleza del bien a fin de que sea plenamente identificado,

<sup>1</sup> Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

"(...)

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

(...)"

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

<sup>2</sup> VIDAL RAMIREZ, Ricardo. El Acto Jurídico. Gaceta Jurídica S.A. Séptima Edición. Setiembre 2007. Pág. 490.



## RESOLUCIÓN No. 358-2017 – SUNARP-TR-L

aspecto que coadyuvará además a determinar la legislación aplicable y por ende la documentación que deba presentarse para su inscripción en el Registro.

En razón a ello, el inciso a) del artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que en el asiento de inmatriculación se precisará la naturaleza urbana o rústica del predio, siendo que de tratarse de un predio rústico, se indicará si es rural o eriazo.



Cabe señalar con relación a la naturaleza del predio, que tal información debe fluir de la documentación que se presente a fin de sustentar la inscripción rogada.

11. En ese sentido, se requiere de la información gráfica que permita delimitar adecuadamente el objeto de derecho de propiedad, en este caso la finca que abrirá el folio. Por ello, debe formar parte del título inmatriculador la información gráfica (memoria descriptiva y planos) que por mandato legal debe acompañarse, la cual tiene carácter de complementaria, por lo que debe adecuarse al título de la inscripción.

Así, el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala:

“Artículo 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.

En el caso de predios rurales ubicados en zonas catastradas se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 86 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente.

**Tratándose de predios rurales ubicados en zonas no catastradas**, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente, el plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva respectiva, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores.

Los planos a que se refiere el presente artículo deben estar georreferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales. (...)”. (El resaltado es nuestro)

Como se puede apreciar del tenor del artículo precitado se establecen los requisitos técnicos que se debe cumplir para la inmatriculación de un predio según sea su naturaleza urbana o rústica y según se encuentre ubicado o no en zona catastrada.

12. Por su parte, 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 importa la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirá previo informe técnico del Área de Catastro.





## RESOLUCIÓN No. 358 - 2017 - SUNARP-TR-L

La norma añade que el área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, emitiendo un informe que incluye el análisis de los antecedentes registrales referidos estrictamente a aspectos técnicos, como la existencia o no de superposición de partidas o cualquier otra información relevante para la inscripción registral. La norma precisa que el informe de catastro es vinculante para el Registrador.

Esta disposición del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios fue recogida del precedente aprobado por el Tribunal Registral en el X Pleno<sup>3</sup> llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005, cuyo tenor es el siguiente:



### 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 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”.

De acuerdo al precedente en mención los informes del área de catastro resultan vinculantes para el Registrador, siempre que se refieran a aspectos estrictamente técnicos. En este sentido, el Registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el Informe Técnico de Catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que el Informe de Catastro sólo debe dar lugar a una observación en caso de defectos técnicos.

13. En el numeral 3 de la observación el Registrador advierte que además de presentar planos sin la debida visación, el verificador que suscribe no se encuentra con inscripción vigente en el Registro de Verificadores del Registro de Predios, contrariando lo dispuesto en el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Ahora bien, de los documentos adjuntados con el título venido en grado se desprende que el predio a inmatricular tendría la calidad de urbano ubicado en una región no catastrada, por lo que deberá exigirse los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, esto es, el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente y visado por la municipalidad distrital correspondiente.

En el presente caso, se aprecia que los planos presentados no han sido visados por la municipalidad distrital correspondiente como tampoco se ha presentado el certificado negativo de catastro, solo han sido autorizados por el arquitecto Fidel Mario Hinojosa Acosta, quien a la fecha no se encuentra con inscripción vigente en el Registro de Verificadores del Registro de Predios, según fluye de la consulta efectuada en el Módulo de Verificadores de la SUNARP, pues su última inscripción data del 7/2/2014 al 7/2/2016.

De acuerdo a lo expuesto, vemos entonces que no se ha cumplido con los requisitos exigidos por la normativa reglamentaria, por lo que corresponde **confirmar el numeral 3** de la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador.

<sup>3</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9/6/2005.



## RESOLUCIÓN No. 358 - 2017 - SUNARP-TR-L

14. En el numeral 2 de la observación, el Registrador denegó la inscripción recogiendo lo señalado por el Área de Catastro a través del informe técnico N° 12547-16-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT del 18/7/2016, que se señala lo siguiente:

"2.2. Aspectos de Carácter Técnico Operativo:

(...)

2.2.2. Revisado el plano lámina U, se advierte que no es posible ubicar el predio en consulta en la base gráfica registral, debido a que no se consigna la medida de su distancia a esquina considerando la sección existente, a fin de precisar la proyectada (línea de alineación). (...)"



Del informe emitido por el área técnica se puede concluir que no se ha podido ubicar el predio en consulta dado que no se ha precisado la distancia a la esquina más próxima respecto a la sección existente.

Al respecto, cabe señalar que la Superintendencia de los Registros Públicos aprobó la Directiva N° 03-2014-SUNARP-SN<sup>4</sup>, referida a actos inscribibles en el Registro de Predios y otros registros que requieran informe previo del área de catastro y los requisitos técnicos que deben observar los planos que se presenten al Registro para sustentar la inscripción de los actos respectivos.

Ahora bien, el numeral 5.1 de la referida directiva señala los casos en que se requiere informe previo del área de catastro. Así en el literal a) encontramos a la inmatriculación.

Asimismo, el numeral 5.2 señala los requisitos técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se adjuntan a los supuestos señalados en el numeral 5.1. y que a continuación se detallan:

"(...).

a) El plano perimétrico y plano de ubicación deberán estar elaborados en una escala gráfica convencional (1/50, 1/100, 1/200, 1/500, 1/1,000, 1/5,000, 1/10,000 y otros) que permita la visualización y verificación de los datos técnicos, georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, debiendo graficarse el Norte, la cuadrícula, los vértices, las medidas perimétricas de cada tramo, el perímetro total, los colindantes y el área del predio.

b) El membrete del plano deberá contener la siguiente información: tipo de plano, escala, fecha, departamento(s), provincia(s) y distrito(s), nombre del profesional competente o verificador que elaboró el plano.

c) La memoria descriptiva, deberá contener la descripción literal de los linderos, medidas perimétricas y área de los predios materia de inscripción, así como la fecha de elaboración de la misma.

(...)

e) **Para el caso de inmatriculación deberá presentarse adicionalmente lo siguiente:**

Si predio corresponde a un lote urbano, deberá de presentarse el plano de ubicación, donde se indique el nombre de la calle, la numeración municipal actual y anterior de ser posible, debiendo graficar la posición del terreno, respecto de las calles adyacentes, **indicando la distancia del predio a la esquina transversal más cercana, el área y perímetro del predio a evaluar,**

<sup>4</sup> Aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 189-2014-SUNARP-SN del 31/7/2014.



## RESOLUCIÓN No. 358 - 2017 - SUNARP-TR-L

Cabe agregar además, que la Primera Disposición Complementaria de la referida directiva establece que, los requisitos y características técnicas contempladas en la presente directiva, serán de obligatorio cumplimiento para los títulos que se presenten a partir de su vigencia<sup>5</sup>.

Conforme a lo expuesto, podemos apreciar que lo advertido por el área de catastro en el informe técnico N° 12547-16-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT del 18/7/2016 constituye un requisito técnico de cumplimiento obligatorio conforme lo dispuesto en la Directiva N° 03-2014-SUNARP-SN, por lo que corresponde **confirmar el numeral 2** de la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN.

**REVOCAR** la tacha sustantiva y **CONFIRMAR** el numeral 1 con la precisión establecida en el considerando 8 del presente análisis y los numerales 2 y 3 de la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Huancayo al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**  
Presidenta de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Vocal del Tribunal Registral

**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Vocal del Tribunal Registral

Resoluciones 2017/2296755-2016.doc  
p.eml

<sup>5</sup> Vigente a partir del 13/10/2014.