



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 031-2015-SUNARP-TR-T

Trujillo, veinte de enero de dos mil quince.

APELANTE : VÍCTOR MANUEL NIETO MENDOZA
TITULO : 68170-2014 del 21.08.2014
RECURSO : 540-2014
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO
REGISTRO : DE PREDIOS DE CHICLAYO
ACTO (S) : COMPRAVENTA E INDEPENDIZACIÓN
SUMILLA(S) :

Determinación del inmueble materia de compraventa

El artículo 949 del Código Civil exige que el inmueble materia de transferencia sea determinado. En tal sentido, la indeterminación del bien debe ser subsanada mediante un nuevo contrato con la participación conjunta del comprador y vendedor.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado el señor Nieto solicitó la compraventa e independización de 2.00 has de terreno del predio de mayor extensión signado con UC 63534, denominado Santa Mónica ubicado en el sector San José, valle de Motupe, provincia y departamento de Lambayeque de 5.5734 has e inscrito en la partida 02276473 del Registro de Predios de Chiclayo efectuada por los esposos José Carlos García Carlos y Antonia Carlos Calderón a su favor.

Para el efecto presentó los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública n° 10922 del 28.11.2008 extendida por el notario de Chiclayo Domingo Dávila Fernández por la cual los esposos García-Carlos venden 2.00 has de terreno a favor del recurrente.



RESOLUCIÓN N° 031-2015-SUNARP-TR-T



- Parte notarial de la escritura pública n° 768 del 20.08.2014 extendida por el notario de Chiclayo Domingo Dávila Fernández en virtud de la cual el apelante aclara en forma unilateral la escritura pública anterior.
- Dos certificados de información catastral suscritos por el jefe de la Oficina Zonal Lambayeque del COFOPRI José Baltazar Flores Mino y el verificador Juan José Guimaráy Calderón.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue calificado por el registrador Juan Aguinaga Mestanza, quien observó dos veces el título. La segunda observación es de fecha 06.10.2014 cuyo tenor se aprecia en la imagen que se inserta:

Señor(es): **VICTOR MANUEL NIETO MENDOZA**

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

I.- ACTO MATERIA DE CALIFICACION

Compraventa - Independización

II.- RAZONES DENEGATORIAS

En la aclaración respecto de las características del predio materia de venta deberá intervenir tanto la parte compradora como la vendedora, resultanto improcedente la inscripción con la aclaración unilateral efectuada por el señor Victor Manuel Nieto Mendoza.

Se deja constancia que a fin de subsanar la observación formulada se presenta un escrito; sin embargo deberá presentar escritura pública como se solicita.

4.- BASE LEGAL:

Arts. 32 y 40 del RGRP.

Derechos Pendientes de Pago S/ 88.00

Chiclayo, 06 de Octubre de 2014.

Juan Aguinaga Mestanza
REGISTRADOR PÚBLICO

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Nieto interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por la abogada Ángela Sánchez Farfán. Los fundamentos de la impugnación se resumen a continuación:



RESOLUCIÓN N° 031-2015-SUNARP-TR-T

- La escritura aclaratoria (n° 3769) se realizó ante el mismo notario que expidió la escritura primigenia (n° 10922), funcionario que dio fe del acto de compraventa de las 02 has de terreno.
- La compraventa se realizó el 2008 en cuya escritura pública no se consignó la unidad catastral pues aún no se había realizado la independización. Los datos que se consignaron fueron los que obraban en el antecedente registral.
- La aclaración realizada por el COFOPRI es del 2013 que supone la adecuación de un sistema métrico a otro (del sistema esférico al sistema cartesiano), lo cual no implica que se reste o agregue más metraje que del existente.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

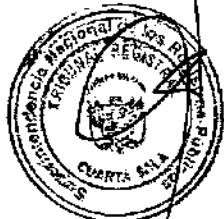
La partida vinculada con la rogatoria es la 02276473 del Registro de Predios de Chiclayo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Tito Augusto Torres Sánchez
Estando a la denegatoria formulada por el Registrador y a los argumentos expuestos por el apelante, esta Sala considera que debe determinar si es factible que el comprador unilateralmente realice la rectificación de la escritura pública de compraventa.

VI. ANÁLISIS:

1. El artículo 949 del Código Civil (CC) señala que: "(l)a sola obligación de enajenar un inmueble **determinado** hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". Determinado significa que el inmueble debe tener características concretas, definidas, que se separe del resto, se debe conocer dónde empieza y dónde termina. En el presente caso, por escritura pública n° 10922 del 28.11.2008 extendida por el notario de Chiclayo Domingo Dávila Fernández el recurrente adquirió un terreno de 2.00 has con la siguiente detalle de su "ubicación": **por el norte**: con el señor José Hugo Luna Larrain; **por el sur**: con la señora Blanca Chicoma viuda de Cortez; **Por el este**: con la señora Carmela Cortez Castañeda; y **por el Oeste**: con el señor José Santos García Carlos.
2. ¿La descripción física del predio mencionada se ajusta a la exigencia legal que el inmueble debe ser determinado? Veamos. Si el predio adquirido



carece de código de referencia catastral, perímetro, centroides, ubicación georeferenciada a la red geodésica nacional, medidas perimétricas, ángulos, vértices, coordenadas, etc.¹ no podemos sostener que está determinado. La descripción efectuada teniendo en base a los puntos cardinales y el nombre de los eventuales vecinos hace indeterminada su ubicación, es decir no existe certeza sobre el lugar del globo terráqueo donde se encuentra. En ese orden, la subsanación al reparo mencionado –en el caso concreto- solo cabe efectuarse con la participación conjunta de los vendedores y no solo por el comprador. En este sentido queda resuelta la controversia.

Por las consideraciones precedentes, estando a lo acordado por este Colegiado se resuelve por unanimidad:

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por los fundamentos expresados en esta resolución.

Regístrese y comuníquese.



WALTER E. MORGAN PLAZA
Presidente de la IV Sala
del Tribunal Registral



TITO AUGUSTO TORRES SÁNCHEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral



ROBERT S. ZA VALETA NEYRA
Vocal (e) del Tribunal Registral

¹ Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Artículo 19.- Contenido del asiento de Inmatriculación

El asiento de inmatriculación *contendrá*, además de los requisitos señalados en el artículo 13, los siguientes: (...)

d) Para el caso de predios rurales se indicará: *el código de referencia catastral, área expresada en hectáreas (hás.) y con 04 decimales, perímetro expresado en metros (m); centroide y ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales*, en caso de contarse con este último dato. Asimismo se consignará el nombre del predio, sector, valle de ser el caso, linderos y medidas perimétricas en el supuesto del tercer párrafo del artículo 20 y cualquier otra información que permita identificar plenamente el predio que se inscribe.