



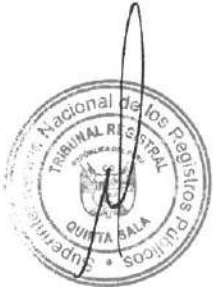
PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 063-2018-SUNARP-TR-A

Arequipa, 01 de febrero de 2018.



APELANTE : **KATTILY MIRIAM DIAZ MAMANI.**
TÍTULO : **N° 1751814 DEL 17.08.2017.**
RECURSO : **N° 13906 DEL 30.10.2017.**
REGISTRO : **PREDIOS - TACNA**
ACTO : **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN**
SUMILLA :

ÁREA REMANENTE

"Corresponde a las instancias registrales evaluar el plano y memoria descriptiva del área remanente para la inscripción definitiva de la prescripción adquisitiva de parte de un predio de mayor extensión, más no cuando se solicita la anotación preventiva dado que la finalidad de este acto sólo es reservar la prioridad del eventual derecho a inscribir".

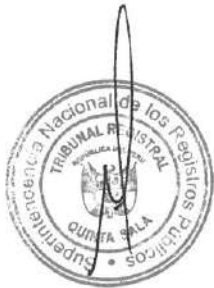
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PREDIOS INSCRITOS COMO RUSTICOS

"Procede la prescripción adquisitiva notarial de un predio ubicado en zona urbana, aunque en el Registro se encuentre inscrito como rústico, cuando se presenten los documentos que acrediten la naturaleza urbana. Los documentos idóneos para acreditar dicha condición son el "Certificado de Zonificación y Vías" o el "Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios" siempre y cuando estos documentos sean emitidos por la municipalidad correspondiente".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio de un área de 168.00 m2 denominada "lote 1, manzana A" que forma parte de la "Urbanización Quinta Siles"; Parcela B-2 ubicada en el distrito, provincia y departamento de Tacna, inscrita en la partida registral N° 05047973 del Registro de Predios de Tacna.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:



- a) Rogatoria que consta en el formato de solicitud de inscripción.
- b) Solicitud de anotación preventiva suscrita por la Notaria Pública de Tacna Elba Aurora Angüis de Adawi.
- c) Copias certificadas del documento privado dirigido al notario solicitando la prescripción adquisitiva de dominio.
- d) Informe Técnico N° 3230-2017-Z.R.N°XIII/UREG-ORT-U del 23.08.2017.
- e) Copia certificada de la memoria descriptiva suscrita por el Arq. Alberto Ferrer Rivera.
- f) Copia certificada del plano de ubicación y perimétrico suscrito por el Arq. Alberto Ferrer Rivera.
- g) Informe Técnico N° 3810-2017-Z.R.N°XIII/UREG-ORT-U del 29.09.2017.
- h) Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público de Tacna, Edilberto Cabrera Idme cuyo tenor es el siguiente: **(Se reenumera para mejor resolver)**

"(...)

2.- EVALUACIÓN TÉCNICA

Se ha efectuado la revisión técnica de la documentación remitida encontrándose lo siguiente:

2.1. Aspectos de carácter Técnico Registral:

2.1.1. Se solicita la Prescripción Adquisitiva de Dominio del predio ubicado en la Urbanización Quinta Siles, signado con la Mz. A Lote 1, del Distrito, Provincia y Departamento de Tacna, que forman parte del predio inscrito en la Ficha urbana 19544 (PE 05047973) del Registro de Predios.

2.1.2. En el asiento 05 del rubro b) corre inscrita la inscripción provisional de la Habilitación Urbana cuya documentación técnica y legal obra archivada en el TA N° 49206_1999, el cual fue materia de actualización en la base gráfica.

2.1.3. En el asiento B00001, corre inscrita la autorización para celebrar compraventa garantizada sobre los lotes 01, 03 y 06 de la Mz. A y el lote 01 de la Mz. C, cuya documentación técnica obra en el T.A. N° 005064_2009.

2.2. Aspectos de carácter Técnico Operativo:

2.2.1. Vista la documentación presentada se han subsanado PARCIALMENTE las observaciones efectuadas en el Informe Técnico N° 3230-2017-ZRN°XIII/UREG-ORT-U, apreciándose lo siguiente:

2.2.2. Se solicita la Anotación Preventiva de Prescripción Adquisitiva de Dominio de la totalidad del predio ubicado en la Mz. A Lote 1 de la Urbanización Quinta Siles que forma parte de un predio matriz inscrito en la Ficha urbana 19544 (PE 05047973), aún no independizado.



RESOLUCIÓN N° 063-2018-SUNARP-TR-A

Sin embargo se aprecia que obra inscrita la autorización para celebrar compraventa garantizada.

2.2.3. Se hace notar que **AL NO HABER CULMINADO EL PROCESO DE HABILITACIÓN URBANA**, los lotes proyectados no pueden ser considerados como unidades susceptibles de independización, por tanto no es procedente acogerse a la excepción del requisito previsto en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios relativo a la presentación de los planos de ubicación y localización.

(...)

2.2.4. Sin embargo de acuerdo al plano de la Habilitación Urbana que obra en el T.A. 49206_1999, se hace notar que **NO CONCUERDA** la descripción de la vía colindante por la izquierda. Por lo que el registrador se servirá ver la forma legal respectiva.

2.2.5. Se hace notar que no se adjuntó el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios. Por lo que el interesado se servirá verificar y adjuntar.

2.2.6. Finalmente, de acuerdo al art. 138° del Reglamento de Inscripciones del registro de Predios aprobado pro Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN y al art. 5.5° de la Resolución N° 490-2003-SUNARP/SN; falta presentar la forma gráfica, medidas perimétricas, área y colindancias del área remanente luego de la segregación respectiva, el cual se calificará en la inscripción definitiva de prescripción. En el supuesto excepcional que no sea factible determinar el área remanente del predio el usuario se podrá acoger en la inscripción definitiva a la CUARTA disposición complementaria Final del RIRP.

2.2.7. Las observaciones previamente detalladas afectan a toda la documentación técnica, por lo que deberá de subsanar de acuerdo a lo acotado.

3.- CONCLUSIONES

Desde el punto de vista técnico el predio presentado materia de trámite se encuentra **INSCRITO** sobre la Partida Electrónica N° 05047973 y respecto a los datos técnicos contenidos en los documentos presentados, se encuentra **OBSERVADO**.

4. ASPECTOS JURÍDICOS:

4.1. Según criterio interpretativo establecido por Resolución N° 015-2017-SUNARP-TR-A del 11 de enero del 2017:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE PARTE DEL PREDIO INSCRITO

"Son requisitos para la inscripción de prescripción adquisitiva sobre parte del predio inscrito, la presentación del plano de independización y memoria descriptiva del área a independizar así como del área remanente, y la presentación del Certificado de Parámetros Urbanísticos"

Al respecto, en el asiento b.2) de la ficha N° 19544, se inscribió la aprobación de habilitación urbana (proyecto de lotización). En tal sentido, si bien se inscribió el proyecto de habilitación urbana, este proceso no ha concluido por cuanto no se ha inscrito la recepción de obras y por ende, el lote 1, mz. A no existe aún. En tal sentido, deberá presentar plano y memoria descriptiva del área a independizar así como del área remanente.

4.2. De conformidad con la séptima disposición complementaria, transitoria y final del D. Leg. N° 1049, modificado por D. Leg. N° 1232.

"Sétima.- La presentación de partes notariales y copias certificadas en los distintos registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos, según corresponda, deberá ser efectuada por el notario o por sus dependientes acreditados ante la SUNARP

Luego de la presentación, el notario podrá entregar la solicitud de inscripción del título al interesado para que éste continúe la tramitación del procedimiento, bajo su responsabilidad.

"Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad del interesado, los partes notariales y las copias certificadas podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus





dependientes. El notario al expedir el parte o la copia certificada deberá consignar en estos instrumentos el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación.

Para la presentación de los instrumentos ante el Registro, el notario acreditará a su dependiente a través del módulo "Sistema Notario" que administra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP. Tratándose de la excepción prevista en el párrafo precedente, el notario incorporará en el Módulo "Sistema Notario" los datos de la persona distinta que presentará el parte notarial o la copia certificada.

Las oficinas registrales no admitirán, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios o boletas notariales".

En el Módulo "Sistema Notario", que administra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, no se autorizó a la presentante, KATTILY MIRIAM DIAZ MAMAMNI, identificada con DNI N° 43552402, para la presentación de los documentos subsanatorios (solicitud del 04/09/2017, copias certificadas de memoria descriptiva y plano). Cumplir con tal requisito formal. Mientras tanto, se reserva la calificación, al tratarse de un defecto de admisibilidad del título.

(...)"



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante sustenta su recurso impugnatorio principalmente en lo siguiente:

- Se debe tener en cuenta que el acto rogado de anotación preventiva tiene por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.
- La prescripción abarca íntegramente el lote como se encuentra inscrito en la habilitación urbana, si es cierto no tiene una recepción de obras existe una habilitación urbana inscrita en la cual determina linderos y medidas perimétricas, lo cual es un derecho real de existencia del predio delimitado ya que el posesionario se encuentra sobre parte de ella, teniendo en consideración que el acto solicitado es una anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio y que la adquisición del derecho de propiedad del usucapiente no se sustenta en otro anterior, sino que por el efecto de la posesión (pacífica pública y como propietario) se convierte en propietario.
- Que, en la partida registral se encuentra inscrita la Habilitación Urbana Aprobada en Sede Municipal conforme consta del título archivado N° 49206-1999.
- Asimismo, en dicho título archivado consta los linderos y medidas perimétricas del lote materia de prescripción adquisitiva.



- En el referido título archivado fluye la Resolución Municipal que aprueba la habilitación urbana y se encuentra el certificado de zonificación y vías, certificado que acredita que el predio se encuentra dentro de la zona urbana.
- Cuando el trámite de prescripción comprende la integridad de un predio inscrito no resulta exigible la previa determinación de linderos y medidas perimétricas.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida registral N° 05047973 del Registro de Predios de Tacna, corre inscrito el terreno rústico denominado "Parcela B-2", ubicado en el distrito, provincia y departamento de Tacna, con un área de 5,000.00 m².
- En el asiento B.2 corre inscrita la Resolución de Alcaldía N° 1650-98 de fecha 19.10.1998 la cual aprobó la Habilidad Urbana del inmueble.
- Conforme al asiento c) 1.- de la partida citada, la inscripción se realiza a favor de Abdon Jorge Siles Bravo y Martha Delia Ale Chula de Siles.
- En el asiento B00001 consta la autorización para celebrar contratos de compraventa garantizada de los lotes de vivienda N° 01, 03 y 06 de la manzana A y el lote de vivienda 01 de la manzana C, que forman parte del proyecto de habilitación urbana denominada Urbanización Quinta Siles.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:



- Si procede la anotación de prescripción adquisitiva de propiedad de un predio rústico sobre el que se ha aprobado el proyecto de habilitación urbana mas no la recepción de obras de ésta.
- Si la presentación del plano y memoria descriptiva del área remanente luego de la prescripción sobre parte de un predio de mayor extensión, constituye un aspecto que debe ser calificado por el registrador para la anotación preventiva del inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio.



VI. ANÁLISIS

1. Los artículos 950 y siguientes del Código Civil, regulan la adquisición por prescripción de los bienes muebles e inmuebles. Así, el artículo 950 señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe. La prescripción adquisitiva de propiedad o usucapión es el modo de adquirir la propiedad mediante la posesión de un bien por un lapso fijado en la ley, siempre que la posesión haya sido continua, pacífica, pública y como propietario. Es un modo originario de adquirir la propiedad, que supone el comportamiento activo del poseedor como propietario sin que sea necesario que éste o el titular del derecho declaren su voluntad de adquirir o transferir el derecho. En este sentido, en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio se acredita la posesión continua, pacífica y pública por el plazo establecido en la norma, constituyendo la forma más segura y eficaz de corroborar la propiedad sobre bienes, en defecto de otro medio de prueba.

2. La competencia para declarar la adquisición de la propiedad inmobiliaria siempre la han tenido los jueces, estando regulado el proceso de prescripción en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil.

Actualmente, la Ley N° 27157 introdujo la posibilidad que la prescripción adquisitiva pueda ser declarada notarialmente. El Reglamento de esta ley aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC y su T.U.O. aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA precisó que el notario podrá declarar la prescripción cuando el interesado acredite la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el



predio y se tramitará por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial.

Así, el acta notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio o dispone el otorgamiento de títulos supletorios, es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para la cancelación del asiento a favor del antiguo dueño de ser el caso, siendo el artículo 5 de la Ley N° 27333 el que regula el trámite notarial a efectos de conseguir la prescripción adquisitiva de dominio¹, señalando así que durante éste el Notario solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.



3. En el inciso b) del artículo 5 en mención, se establece que recibida la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, el notario verificará que esta contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite.

El inciso 2 del artículo 505 citado, prescribe que la demanda (en este caso solicitud por tratarse de un trámite notarial) debe cumplir con el requisito de describir el bien con la mayor exactitud posible. En caso de

¹ Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio:

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

- a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se registrará por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley.
- b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil (...)
- c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. (...)
- d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.
- e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. (...)
- f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. (...)
- g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. (...)
- h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.
- i) El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario. (...)



inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.



Entonces, entre otros, constituye requisito de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio de un predio, que éste se encuentre descrito con precisión de todos sus elementos de identificación, entre los cuales, se encuentra su denominación, ubicación, y demás datos físicos descriptivos, todo lo cual será evaluado por el notario a fin de determinar la identidad del predio a prescribir.

4. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP/SN se aprobó la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN para uniformizar los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, específicamente en lo que concierne, entre otros, al procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva de dominio regulado por la Ley N° 27157, su Reglamento y la Ley N° 27333, referidas en los puntos precedentes. El numeral 5.3 de la mencionada directiva establece lo siguiente tratándose de la solicitud de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio:

"Para los efectos de la anotación preventiva de la solicitud de declaración de prescripción adquisitiva y de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, se presentará al Registro:

- a) Oficio del notario solicitando la anotación preventiva.*
- b) Copia certificada de la solicitud, sin incluir sus anexos y medios probatorios; y,*
- c) Copia certificada notarialmente de los planos de ubicación y localización del predio. Anotada preventivamente dicha solicitud, el Registrador que califique la solicitud de inscripción definitiva de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, no exigirá que esta última se adecue a la solicitud anotada, si del título presentado se advierte que ella ha sido variada o modificada en el trámite del asunto no contencioso de competencia notarial".*

Con relación a dichas solicitudes, el numeral 5.2 de la citada directiva establece que el registrador calificará los títulos teniendo en cuenta lo



previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos. No será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas complementarias, son de competencia del notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial.



5. Con el título alzado se solicita la anotación preventiva del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de un área de 168.00 m² denominada "lote 1, manzana A" que forma parte de la "Urbanización Quinta Siles"; Parcela B-2 ubicada en el distrito, provincia y departamento de Tacna, inscrita en la partida registral N° 05047973 del Registro de Predios de Tacna.
6. Siendo así, se tiene que mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 189-2014-SUNARP-SN del 31/07/2014, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 08/08/2014, se aprobó la Directiva N° 03-2014-SUNARP-SN², la misma que precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y otros registros que requerirán informe previo del área de Catastro, y establece los requisitos técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se presenten al Registro para sustentar la inscripción de los actos respectivos.

Así, en el numeral 5.1 de la citada directiva se estableció qué actos requieren informe previo del Área de Catastro para efectos de que puedan acceder al Registro. De esta manera, se considera, entre otros: *"f) Las anotaciones preventivas contempladas en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siempre que versen sobre una parte del predio inscrito y el título cuente con los planos respectivos. (...)."*

A su vez, en el numeral 5.2³ constan los requisitos técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se adjuntan para la inscripción de los actos señalados en el numeral 5.1.

² Esta directiva deja sin efecto la Directiva N° 008-2004-SUNARP/SN entró en vigencia a partir del 13/10/2014 siendo aplicable a los títulos presentados a partir de su vigencia.

³ **5.2. Requisitos Técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se adjuntan a los supuestos señalados en el numeral 5.1**

Los requisitos técnicos de los planos y memoria descriptiva detallados a continuación solo serán exigibles a los actos mencionados en el ítem 5.1, exceptuando de dichos requerimientos a aquellos títulos que por norma especial no requiera la presentación de dichos documentos o dicha norma especifique otros requisitos técnicos.

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



7. El artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁴ regula sobre los informes de las Áreas de Catastro de la Sunarp, estableciendo que 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.



Asimismo, con relación a la labor que realiza el Área de Catastro se señala que 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 únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el Área de Catastro,

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 de 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. Para el caso de la inmatriculación de predios, la memoria descriptiva deberá de contener los nombres de los propietarios y/o poseionarios de los predios colindantes, la cual deberá estar firmada y sellada por el verificador o profesional responsable.

d) Los planos deberán estar firmados y sellados por el verificador o profesional responsable, debidamente visado por la autoridad municipal o administrativa respectiva, cuando corresponda.

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, expresada en el sistema métrico decimal con una aproximación a dos decimales. Si el predio, corresponde a un lote rústico, deberá de presentarse el plano de ubicación, donde se grafique referencias físicas y detalles topográficos no perecederos que existieran en el lugar, tales como los trazos y toponimias de ríos, quebradas, acantilados, zonas arqueológicas, y otros que ayuden a determinar la ubicación del predio; asimismo el área del predio a evaluar deberá estar expresada en hectáreas y con una aproximación a cuatro decimales. Los planos presentados podrán ser adjuntados en medios magnéticos (formato DXF, o DWG o SHAPEFILE).

⁴ 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. La Sunarp podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas 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. En su caso, en la esquila de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior. Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.



bajo responsabilidad. Se agrega que este informe del Área de Catastro es vinculante para el registrador. En tal sentido, el informe del Área de Catastro es vinculante para el Registrador en lo referente a los aspectos técnicos, siendo función de aquél, el pronunciarse sobre los aspectos jurídicos que sean consecuencia de este informe emitido.



8. Con relación a ello, en el X Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁵:

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 cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción; no siendo procedente transcribir todo el contenido del informe en la esqueta de observación como se hizo en el presente caso.

9. Del informe técnico emitido por el Área de Catastro, ésta advierte, de acuerdo al plano de la Habilitación Urbana que obra en el título archivado N° 49206-1999, la discrepancia existente entre la descripción de la vía colindante por izquierda.

Ahora bien, de la partida registral N° 05047973 del Registro de Predios de Tacna, se desprende lo siguiente:

⁵ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 09/06/2005.



- En el asiento B.2 corre inscrita la Resolución de Alcaldía N° 1650-98 de fecha 19.10.1998 la cual aprobó la Habilitación Urbana del inmueble.
- En el asiento B00001 consta la autorización para celebrar contratos de compraventa garantizada de los lotes de vivienda N° 01, 03 y 06 de la manzana A y el lote de vivienda 01 de la manzana C, que forman parte del proyecto de habilitación urbana denominada Urbanización Quinta Siles.



Teniendo en cuenta ello, colegimos que la habilitación urbana a la que hace referencia el asiento B.2 fue iniciada bajo el derogado Reglamento Nacional de Construcciones; correspondiendo la aplicación de esta última normativa de manera ultractiva de conformidad con la Séptima Disposición Final de la Ley N° 29090⁶.

De acuerdo al Reglamento Nacional de Construcciones, el procedimiento de habilitación de tierras tenía tres etapas:

- **Aprobación de Estudios Preliminares**
Que consiste en el otorgamiento de permiso para llevar a cabo la habilitación de la tierra, sobre la base de un anteproyecto presentado por el interesado.
- **Aprobación de Proyectos o Estudios Definitivos**
Etapa en la cual se aprueba oficialmente todos los proyectos correspondientes a la habilitación y con sujeción a los cuales se ejecutarán las obras, en esta etapa se podía obtener las autorizaciones para ejecutar obras, para llevar a cabo construcciones simultáneas, celebrar contratos de venta garantizada y la autorización para la inscripción provisional en los Registros Públicos.
- **Recepción de Obras**
Es la última etapa del procedimiento de habilitación, con la cual culmina dicho procedimiento. Es esta etapa se agrupan los procedimientos señalados en los incisos h, i, j y k del numeral II-XIII-1.1.

⁶ "Los procedimientos administrativos, iniciados al amparo de la normativa anterior a la entrada en vigencia de la presente Ley, se regirán por dichas normas hasta su culminación; salvo que, por solicitud escrita del administrado, se acoja a lo establecido en esta Ley".



El numeral II-XIII-1.1 del Reglamento Nacional de Construcciones precisaba que *“Las habilitaciones de tierras consideradas en el presente Título estarán sujetas, según los casos, a los siguientes procedimientos:*

- a) Aprobación de estudios preliminares;*
- b) Aprobación de proyectos;*
- c) Autorización para ejecutar obras;*
- d) Autorización para llevar a cabo construcciones simultáneas;*
- e) Autorización para celebrar contratos de venta garantizada;*
- f) Autorización para la inscripción provisional en los registros públicos;*
- g) Derogado por el D.L. 21900 del 25.10.77;*
- h) Recepción de obras;*
- i) Autorización para la libre venta de lotes o parcelas;*
- j) Autorización para la inscripción definitiva de los Registros Públicos; y,*
- k) Incorporación de la habilitación, en su nueva condición, a la jurisdicción municipal.”*



Conforme al numeral II-XVIII-2.2 La aprobación de estudios preliminares consistía en el otorgamiento de permiso para llevar a cabo la habilitación de la tierra, sobre la base del anteproyecto presentado por el interesado.

En esta etapa se agrupaban los procedimientos señalados en los incisos a) y g) del numeral II-XIII-1.1.

Por otro lado, la aprobación de proyectos o estudios definitivos, es la etapa en la cual se aprueba oficialmente todos los proyectos correspondientes a la habilitación y con sujeción a los cuales se ejecutarán las obras.

En esta etapa se agrupaban los procedimientos que señalan los incisos b), c), d), e) y f), dentro de los que encontramos la autorización para la ejecución de las obras y la autorización para la inscripción provisional en los registros públicos.

Por último, la recepción de obras es la última etapa del procedimiento de habilitación, con la cual culmina dicho procedimiento mediante la recepción oficial de las obras. En esta etapa se agrupaban los procedimientos que señalan los incisos h), i), j) y k)

Es decir, que con la recepción de obras se podía obtener la autorización para la libre venta de los lotes o parcelas, autorización para la inscripción



RESOLUCIÓN N° 063-2018-SUNARP-TR-A

definitiva en los Registros Públicos y la incorporación de la habilitación en su nueva condición, a la jurisdicción municipal.

Es recién con la inscripción de la recepción de obras que los lotes proyectados llegan a tener existencia y pueden ser considerados como unidades inmobiliarias susceptibles de independización, antes de esto solo existen futuros lotes urbanos.

En razón a lo manifestado el artículo 49° el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha previsto que 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.

En el caso bajo análisis, de acuerdo a los antecedentes podemos concluir que la habilitación inscrita en el asiento B.2 de la partida N° 05047973, se encontraba en la etapa de aprobación de proyectos.

Siendo así, el lote objeto de prescripción adquisitiva no tiene existencia física, por lo que no procede la anotación de la prescripción del "lote 1, Mz. A" como integrante de la habilitación urbana inscrita en la partida citada; sin embargo, sí procede respecto del área correspondiente a dicho lote (168.00 m²), como parte integrante del predio de mayor extensión inscrito en la partida antes descrita, debiendo de acuerdo a lo expuesto anteriormente, de cumplir con presentar el plano de independización y memoria descriptiva del área a independizar tomando en cuenta únicamente la descripción del predio matriz denominado parcela B-2 de 5,000.00 m².

En consecuencia no corresponde exigir que la documentación se adecue a la habilitación inscrita en el asiento B.2 que contiene la anotación del proyecto de ésta sino a la descripción inicial del predio matriz.

Por lo tanto, **se revoca el numeral 2.2.4** de la observación.

Sin embargo, de acuerdo a lo antes precisado, se deberá presentar la documentación técnica que guarde relación con el antecedente registral



del predio denominado "Parcela B-2", por lo cual corresponde **ampliar la observación** en este sentido. Adicionalmente deberá derivarse el título al Área de Catastro una vez que se adjunte la documentación solicitada a fin de que realice la revisión de ésta de acuerdo a su competencia.



10. Respecto al área remanente, se debe precisar que el numeral 5.5 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN establece lo siguiente:

"5.5. Para los efectos de la aplicación de lo establecido en el artículo 7.2 de la Ley N° 27333, la segregación o desmembración del área materia de declaración de propiedad mediante prescripción adquisitiva, se efectuará por el sólo mérito del instrumento que la contenga. En dicho instrumento se indicará el área remanente luego de la segregación o desmembración, sin que sea necesaria la intervención de los titulares registrales de tal área remanente. La instancia de calificación registral solicitará los planos y memorias descriptivas que permitan la verificación catastral de la segregación o desmembración." (El resaltado es nuestro)

Del texto citado se puede concluir que si en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se requiere la independización del área a prescribir, el registrador deberá exigir que en el título conste el área remanente. Además, deberá requerir la presentación de la documentación técnica pertinente para la desmembración, tales como el plano del área a independizar y del área remanente, así como sus memorias descriptivas.

Sin embargo, cabe preguntarse si para la anotación preventiva de prescripción adquisitiva es necesario cumplir con los requisitos contemplados en el numeral 5.5 de la citada directiva. Al respecto, primero se debe evaluar cuál es la naturaleza jurídica de una anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio, para responder la interrogante planteada. Así, el artículo 64 del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tiene por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación el acto o derecho inscrito. En ese sentido, la anotación del procedimiento de prescripción adquisitiva en la partida del predio a prescribir publicita la existencia de dicho proceso para que quienes figuren como titulares o los terceros interesados tomen conocimiento y puedan apersonarse al procedimiento, para ejercer válidamente sus derechos, de ser el caso,



guardando prioridad a la declaración notarial que se expedirá al término del procedimiento.



11. Es necesario tener en cuenta que la anotación preventiva del procedimiento de prescripción adquisitiva sólo publicita la existencia de un procedimiento en trámite, puesto que aún no existe una decisión definitiva ya que la propiedad del solicitante aún no ha sido reconocida y declarada sino que está siendo evaluada en el despacho notarial.

Siendo ello así, no existe una variación de la titularidad registral que origine una independización, tal como lo establece el artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. De allí que la publicidad de la anotación se realice en la misma partida del predio a prescribir. Estando a la interrogante planteada, considerando que con la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio no se origina una independización, no es necesario presentar la memoria descriptiva y el plano correspondiente al área remanente.

En consecuencia, toda observación que pueda existir relacionada al área remanente, como consecuencia de la prescripción adquisitiva de dominio cuya anotación preventiva se solicita, no debe dar mérito a la denegatoria de inscripción.

Lo expuesto se corrobora cuando en el artículo 5.5 de la Directiva N° 013- 2003-SUNARP/SN, refiriéndose a los planos del área remanente se remite al artículo 7.2 de la Ley N° 27333⁷, disposición que regula la inscripción en los Registros Públicos de la prescripción adquisitiva, entre otros, aprobados en vía de regularización, entendiéndose que se refiere a la inscripción como acto definitivo.

En ese sentido, se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 034-2017-SUNARP-TR-L del 06/1/2017, N° 1810-2016-SUNARP-TR-L del 09/09/2016, entre otras.

Por tanto, corresponde **revocar el numeral 4.1** de la observación.

⁷ Artículo 7.- De la inscripción en los Registros Públicos (...) 7.2 El Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de la regularización.



Cabe precisar que el numeral 2.2.6 constituye una atingencia efectuada por el Área de Catastro mediante la cual, indica que la descripción del área remanente luego de la segregación respectiva, se calificará en la inscripción definitiva, por lo tanto no constituye un punto de observación.



12. Asimismo en el numeral 2.2.3 se hace referencia a que no es procedente acogerse a la excepción del requisito previsto en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios relativo a la presentación de los planos de ubicación y localización sin embargo, el usuario cumplió con la presentación de dicha documentación por lo tanto **se revoca dicho aspecto de la observación.**

13. Por otra parte, debe tomarse en cuenta que el numeral 5.1 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN establece lo siguiente:

“5.1. Conforme al literal k) del artículo 5 de la Ley N° 27333 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 de asunto no contencioso de competencia notarial, cuenta con zonificación urbana”. (...). (El resaltado y subrayado son nuestro).

Sobre la materia, en el XIX Pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial El Peruano el 05/09/2006, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES SOBRE PREDIOS UBICADOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS

*“Para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre un predio ubicado en zona urbana consolidada, que aparece inscrito como predio rústico en el Registro de Predios, no se requiere resolución de alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, siendo suficiente **acreditar que el predio se encuentra registrado como urbano por la municipalidad correspondiente**”.*

Así, el artículo 4 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA⁸, establece que procede tramitar el saneamiento de titulación sobre

⁸ Artículo 4.- Regularización

Es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre:

a) Predios urbanos.



predios ubicados en zonas urbanas aunque se encuentren inscritos en los Registros Públicos como rústicos.



En ese sentido, los documentos idóneos para acreditar la condición de urbana de un predio pueden ser el "Certificado de Zonificación y Vías" o el "Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios", siempre y cuando estos documentos sean emitidos por la municipalidad correspondiente, pues es en estos en los que se manifiesta la organización del espacio físico, uso del suelo y zonificación.

No obstante, como puede apreciarse del antecedente registral, en el título archivado N° 1999-49206, consta la Resolución de Alcaldía N° 1650-98 de fecha 19.10.1998, por la cual se autorizó la habilitación urbana "Quinta Siles" con fines de vivienda, zonificado como Residencial R-3, sobre el terreno de 5,000.00 m2 de propiedad del Sr. Abdón Siles Bravo ubicado en el Pago de Collana, Sector Miraflores con Prolongación Gral. Suárez del distrito, provincia y departamento de Tacna.

Por lo que, al contar con la aprobación de la habilitación urbana del predio, en mérito a resolución de la propia Municipalidad Provincial de Tacna, se constata que el predio cuenta con zonificación urbana para dicha entidad, de lo contrario no habría aprobado el proyecto, no siendo necesario por tanto el requerimiento de documentación adicional sobre dicho aspecto.

De igual forma, se tiene dentro de la documentación presentada en el título archivado antes mencionado, la memoria descriptiva respectiva en la cual se consignó que el terreno se encuentra dentro de la expansión urbana de Tacna, habiendo dado conformidad la Municipalidad sobre la información declarada en aquel momento, por la cual resolvió aprobar el proyecto de habilitación.

En razón a ello se **revoca el numeral 2.2.5** de la observación.

-
- b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea.
 - c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de Predios. Comprende, de ser el caso, el trámite de saneamiento de titulación y su inscripción, así como la inscripción del reglamento interno, la junta de propietarios y la independización de unidades de propiedad exclusiva.
- (...)



14. La Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049 modificada por el Decreto Legislativo N° 1232, establece que: *“La presentación de partes notariales y copias certificadas en los distintos registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos, según corresponda, deberá ser efectuada por el notario o por sus dependientes acreditados ante la SUNARP.*



(...)

Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad del interesado, los partes notariales y las copias certificadas podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes. El notario al expedir el parte o la copia certificada deberá consignar en estos instrumentos el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación.

Para la presentación de los instrumentos ante el Registro, el notario acreditará a su dependiente a través del módulo “Sistema Notario” que administra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP. Tratándose de la excepción prevista en el párrafo precedente, el notario incorporará en el Módulo “Sistema Notario” los datos de la persona distinta que presentará el parte notarial o la copia certificada.

(...). (El resaltado y subrayado son nuestros)

En el caso que nos ocupa, y siendo que la presentación del instrumento (parte notarial o copia certificada) es cautiva, entonces la obligación de que sea presentado por el propio notario público o dependiente acreditado por éste es ineludible. Sin embargo, la norma antes mencionada contempla la opción de que excepcionalmente el notario pueda autorizar que al expedir el parte notarial, este pueda ser tramitado y presentado por distinta persona, en este caso, la autorización deberá contener el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación y la procedencia legítima del parte. Asimismo, del texto de la disposición se advierte que de autorizarse la presentación del parte notarial a un tercero, el notario incorporará en el Módulo “Sistema Notario” los datos de la persona distinta que presentará el parte notarial o la copia certificada.

Ahora bien, revisada la documentación presentada vía subsanación de fecha 26.09.2017 se advierte que la Notaria Pública de Tacna, Elva Aurora Angüis de Adawi autorizó a Kattily Miriam Diaz Mamani para la presentación de las copias certificadas de la memoria descriptiva y plano de ubicación y perimétrico, sin embargo, efectuada la consulta en el



Módulo "Sistema Notario", se advierte que no se ha incorporado en dicho sistema los datos de la persona encargada de la presentación.

De acuerdo a lo expuesto precedentemente se debe **confirmar el numeral 4.2** de la observación formulada.

En cuanto a los numerales 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.2.1, 2.2.2, 2.2.7 y 3 no constituyen observaciones por lo cual no se emite opinión al respecto.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 283-2017-SUNARP/PT de fecha 01.12.2017, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.


Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de los vocales (s) Luis Eduardo Ojeda Portugal y Víctor Javier Peralta Arana, autorizados por Resolución N° 278-2017-SUNARP/SN del 27.12.2017.



VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el numeral 4.2, **REVOCAR** los numerales 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5 y 4.1 de la observación formulada al título apelado; asimismo **AMPLIAR** la observación de acuerdo a lo expuesto en el último párrafo del considerando noveno de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.



VÍCTOR JAVIER PERALTA ARANA
Presidente de la Quinta Sala
Del Tribunal Registral



JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral