



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

Lima, 13 de noviembre 2020

APELANTE : FRANCISCA VICTORIA SULCA RIVERA
TÍTULO : N° 196842 del 23/1/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 2941 del 24/8/2020.
REGISTRO : Registro de Predios de Ayacucho.
ACTO (s) : Inmatriculación.

SUMILLA :

TITULOS SUPLETORIOS

Conforme a las normas vigentes todo inmueble ubicado en el Centro Histórico precisa para su modificación física de la autorización del Ministerio de Cultura; sin embargo, dichas normas no resultan aplicables cuando se solicita la inmatriculación al registro en virtud de la formación de títulos supletorios, puesto que no estamos frente a la modificación física del inmueble ni su transferencia.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación por formación de título supletorio a favor de Francisca Victoria Sulca Rivera respecto del terreno con un área de 68.58 m² ubicado en jirón Grau N° 158 – bloque 04, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho.

Para tal efecto se adjunta la documentación siguiente:

- Parte notarial de la escritura pública de declaración de formación supletorio del 20/1/2020 extendida ante notario de Ayacucho Mario M. Almonacid Cisneros.
- Certificación notarial expedida el 20/1/2020 por notario de Ayacucho Mario M. Almonacid Cisneros.
- Copia certificada el 20/1/2020 por notario de Ayacucho Mario M. Almonacid Cisneros de certificado de numeración expedido por la Municipalidad Provincial de Huamanga.



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

- Certificación notarial expedida el 20/1/2020 por notario de Ayacucho Mario M. Almonacid Cisneros.
- Memoria descriptiva suscrita por ingeniero José Alberto Palomino Huayllasco, con firma certificada por notario de Ayacucho Mario M. Almonacid Cisneros el 20/1/2020.
- Plano de localización y ubicación (lámina 18L) suscrito por ingeniero José Alberto Palomino Huayllasco, con firma certificada por notario de Ayacucho Mario M. Almonacid Cisneros el 20/1/2020.
- Plano perimétrico (lámina 18L) suscrito por ingeniero José Alberto Palomino Huayllasco, con firma certificada por notario de Ayacucho Mario M. Almonacid Cisneros el 20/1/2020.

También forma integrante del expediente venido en grado el informe técnico N° 000401-2020-Z.R.N°XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT del 31/1/2020 emitido por el Área de Catastro de la Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Ayacucho Katia Taboada Miranda denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

(Se reenumera para efectos del análisis a realizar por este Tribunal)

“ACTOS: INMATRICULACIÓN POR FORMACIÓN DE TITULO SUPLETORIO Y NUMERACIÓN.

Antecedente: Por determinarse su antecedente registral.

Defectos advertidos y sugerencias:

De la evaluación de los documentos técnicos presentados el área de catastro ha emitido nuevo INFORME TECNICO N° 000401-2020-Z.R.N°XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT informando lo siguiente:

1.1.- Se informa que el polígono a inmatricular se encuentra dentro de la zona denominada ZRE-CH (Zona de Reglamentación Especial – Centro Histórico), según el plano de Zonificación Integral de la Ciudad de Ayacucho.

1.2.- Se deja constancia que la evaluación de la inmatriculación solicitada se realizó respecto a la información técnica del predio en evaluación (Área: 68.58 m²). Sin embargo, en los planos adjuntos se ha graficado el polígono denominado "Área de acceso común".



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

2.1.- Por lo señalado en el informe técnico, se le informa que se está remitiendo oficio a la Dirección Desconcentrada de Cultura de Ayacucho, a efectos de que nos informe si el predio en evaluación ha sido declarado monumento histórico, por cuanto se encuentra en el Centro Histórico conforme lo informa el Ing. Carlos Palomino Pacsi – Especialista de Catastro de esta oficina, por lo tanto, estese a la remisión de la información solicitada.

2.2.- Sin perjuicio de lo señalado, se advierte del instrumento público que solo se declara la propiedad de un área comprendida en 68.58 m2 (bloque 4), razón por la que deberá modificar su documentación técnica en el sentido de no manifestar la denominada área de acceso común al no haber sido esto objeto de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

2.3.- En la escritura pública no consta inserta la notificación cursada a los inmediatos transferentes del beneficiario con la declaración de formación de título supletorio.

Cita legal:

- Arts. 9 y 31 y literales a) y e) del art. 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Ordenanza Municipal 016-2008-MPH/A”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El Área de Catastro ha emitido informe técnico donde concluye que desde el punto de vista técnico, el título presentado se encuentra conforme. Por lo tanto, la registradora determina como observación técnica una conclusión que en la práctica registral es intrascendente, forzando así una observación y requiriendo informe de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Ayacucho, a efectos de determinar si el predio en evaluación fue declarado monumento histórico. Sin embargo, ello no constituye impedimento para la primera inscripción de dominio. En efecto, el inmueble que se pretende sanear a través del proceso de formación de título supletorio no es un monumento histórico declarado ni forma parte de otro inmueble que haya sido declarado con tal condición cultural. Sin embargo, sí forma parte del Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho y como tal está sujeto a las restricciones administrativas de naturaleza cultural existentes en el ordenamiento jurídico.



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

- Del parte notarial y los documentos técnicos que sustentan el proceso de formación de título supletorio, no existe duda alguna que el único bien inmueble urbano objeto de formación de título supletorio es el ubicado en el jirón Grau N° 158 – Bloque 04 del distrito de Ayacucho, Huamanga, con un área de 68.58 m2. Por tanto, el área identificada como área de acceso común, no constituye bien objeto de formación de título supletorio, ni forma parte de la rogatoria para la primera inscripción de dominio
- La registradora no ha determinado quiénes serían los posibles inmediatos transferentes a los que no se ha notificado. Tampoco ha precisado la base o fundamento legal que obligue a realizar tal notificación. Asimismo, la observación es genérica, ambigua y sin fundamento técnico. Sin perjuicio de ello, de los avisos publicados que se insertan en el parte notarial presentado, queda claramente determinado que sí se cumplió con la notificación a los inmediatos transferentes del beneficiario, así como a todos los colindantes del inmueble materia de formación de título supletorio.
- Finalmente, conforme señala expresamente el artículo 12 de la Ley N° 26662, el documento notarial es auténtico, produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, por lo que no corresponde a las instancias registrales calificar los actos procedimentales realizados por el notario en virtud de lo expresamente estipulado por las leyes pertinentes, para emitir la declaración correspondiente, ni corresponde calificar el fondo o motivación de tal declaración notarial (resaltado para fines del presente).

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

De acuerdo con el informe técnico N° 000401-2020-Z.R.N°XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT del 31/1/2020 emitido por el Área de Catastro de la Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho: "(...) Confrontado el predio en evaluación con la base gráfica de la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° XIV Sede Ayacucho, se aprecia que se encuentra en la zona señalada en el plano de ubicación adjunto. Se informa que después de realizar la búsqueda en el sistema de índice registral con la información proporcionada por el interesado, se ubicó la partida electrónica 02005562, sin embargo, no es posible determinar que el predio en evaluación se encuentra dentro de la partida mencionada, debido a que no contiene plano legajado en su título archivado (...)".

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

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

¿Se requiere la autorización del Ministerio de Cultura cuando se solicita la inmatriculación al registro en virtud de la formación de títulos supletorios, de un predio ubicado en el Centro Histórico?

VI. ANÁLISIS

1. El título supletorio es el título de propiedad que se otorga a quien carece del mismo, con la finalidad de que este documento acredite su derecho. Ante tal figura, el título se identifica con aquel documento que acredita el derecho de propiedad.

Así, en el proceso de títulos supletorios, se ordena que se extienda el título de dominio, documento con el que el demandante podrá acreditar su propiedad.

Actualmente, la competencia para declarar la adquisición de la propiedad inmobiliaria la tienen los jueces y notarios.

Judicialmente, el proceso de formación de título supletorio está regulado en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, siendo aquel que tramita el propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, y se dirige contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, o sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente¹.

2. Respecto a la competencia notarial, la Ley de Regularización de Edificaciones – Ley N° 27157², introdujo la posibilidad de que los notarios tramiten procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio y títulos supletorios por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial.

¹ **Artículo 504.-** Se tramita como proceso abreviado la demanda que formula:

1. El propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, o sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente; (...).

² Publicada el 20/7/1999 en el diario oficial “El Peruano”.



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

Así, el artículo 22 de la Ley N° 27157 señala que la primera inscripción de dominio a que se refiere el artículo 2018 del Código Civil³ se declara notarialmente y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.

El artículo 37 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, señala en el mismo sentido que procede tramitar notarialmente la formación de títulos supletorios de dominio, cuando el propietario carece de títulos que acrediten su derecho, siempre que la edificación objeto de regularización esté levantada sobre un terreno no inscrito. El solicitante debe acreditar, por lo menos, cinco (5) años de posesión.

Añade dicha norma que procede también tramitar notarialmente la formación de títulos supletorios, cuando el título o títulos de propiedad del solicitante, no tiene(n) la antigüedad exigida por el artículo 2018 del Código Civil.

De otro lado, el artículo 6.1 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, dispone: “La declaración notarial de formación de títulos supletorios para solicitar la primera inscripción de dominio a que se refiere el artículo 22 de la Ley N° 27157 se sujetará al mismo procedimiento establecido en el artículo precedente, en cuanto sea aplicable”.

Por su parte, el artículo 6.3 de la misma Ley agrega: “En cualesquiera de los supuestos a los que se refieren los 2 (dos) numerales anteriores, el solicitante debe presentar ante el Notario la certificación del Registro de Propiedad Inmueble respectivo y del Registro Predial Urbano, de ser el caso, en el sentido de que el inmueble materia del asunto no contencioso no se encuentra inmatriculado”.

De todo lo indicado por la normativa antes mencionada, se puede concluir que el trámite notarial de formación de títulos supletorios se encuentra reservado exclusivamente para aquellos predios que no cuenten con inscripción previa en el Registro, es decir para predios no inmatriculados.

³ **Artículo 2018.-** Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

3. Por los fundamentos jurídicos expresados previamente, esta instancia, en el XLIX Pleno realizado el día 18 de junio de 2009, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

TÍTULOS SUPLETORIOS – TRÁMITE NOTARIAL

“De conformidad con las Leyes N° 27157 y N° 27333, el trámite notarial de títulos supletorios solo procede respecto de predios no inscritos”⁴.

Criterio adoptado en la Resolución N° 224-2009-SUNARP-TR-A del 24 de junio de 2009.

4. De otro lado, 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.

La norma agrega, que el Área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado de conformidad a 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 técnico se realizará únicamente 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.

En tal sentido, el Área de Catastro solo emitirá informe si existe información gráfica, por lo que de no existir ésta, corresponderá al Registrador agotar la búsqueda en los Índices del Registro de Predios, para determinar si el predio se encuentra inscrito o no.

5. En el presente caso, se solicita la inmatriculación del inmueble ubicado en jirón Grau N° 158 – bloque A, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho; en mérito al procedimiento notarial de formación de título supletorio a favor de Francisca Victoria Sulca Rivera.

Derivado el título al Área de Catastro se emitió el informe técnico N° 000401-2020-Z.R.N°XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT del 31/1/2020, el cual señala:

“(…)

⁴ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 8 de julio de 2009.



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

2.- EVALUACIÓN TÉCNICA

(...)

2.3 Aspectos de carácter técnico

Respecto a lo solicitado en el Oficio N° 254-2020/ZRXIV-ORA-RPI del 24/01/2020 se informa lo siguiente:

(...)

- Confrontado el predio en evaluación con la base gráfica de la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° XIV Sede Ayacucho, se aprecia que se encuentra en la zona señalada en el plano de ubicación adjunto. **Se informa que después de realizar la búsqueda en el sistema de índice registral con la información proporcionada por el interesado, se ubicó la partida electrónica 02005562, sin embargo, no es posible determinar que el predio en evaluación se encuentra dentro de la partida mencionada, debido a que no contiene plano legajado en su título archivado.**
- Se informa que no es posible determinar la existencia de superposición gráfica del polígono en evaluación con los predios inscritos en las partidas electrónicas 02004932, 02001500 y 02001236, debido a que no cuentan con plano en sus títulos archivados.
- Se informa que no es posible determinar la existencia de superposición gráfica del polígono en evaluación con el predio inscrito en la partida electrónica 11004146, debido a que el plano del legajo no contiene los elementos técnicos suficientes para su reconstrucción.
- Los planos adjuntos cumplen con los requisitos técnicos señalados en la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN.
- Se deja constancia que el presente informe técnico se elaboró en base a la información proporcionada por el usuario, realizando los estudios íntegramente en esta oficina (no se realizan trabajos de campo).

(...)

3.- CONCLUSIONES.

Desde el punto de vista técnico, el título presentado materia de trámite, se encuentra conforme por lo señalado en el numeral 2.3.

- Se advierte que el polígono a inmatricular se encuentra dentro de la zona denominada ZRE-CH (Zona de Reglamentación Especial – Centro Histórico), según el plano de Zonificación Integral de la Ciudad de Ayacucho.
- Se deja constancia que la evaluación de la inmatriculación solicitada se realizó respecto a la información técnica del predio en evaluación (Área: 68-58 m²). Sin embargo, en los planos adjuntos se ha graficado el polígono denominado “Área de acceso común.

(...)” (El resaltado es nuestro).



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

Conforme se puede apreciar el Área de Catastro informó que no puede determinar que el polígono en consulta está comprendido total o parcialmente dentro del ámbito inscrito en la partida N° 02005562, debido a la inexistencia de información gráfica en el respectivo título archivado.

6. Sobre la imposibilidad de determinar si un predio está inscrito o no en el Registro, esta instancia en el XII Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP, realizado los días 4 y 5 de agosto de 2005⁵, ha aprobado el siguiente precedente:

PROCEDENCIA DE INMATRICULACIÓN

"No impide la inmatriculación de un predio el informe del Área de Catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no".

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 067 2005-SUNARP-TR-T del 25/4/2005 y Resolución N° 252-2005-SUNARP-TR-L del 29/4/2005.

El precedente ha sido incorporado como norma en el tercer párrafo del artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁶.

Este precedente se sustenta en que el desarrollo del Registro en nuestro sistema ha sido mucho mayor que el del Catastro. La incorporación de bienes inmuebles al Registro se ha llevado a cabo en la mayor parte de este tiempo y en la mayoría de los casos sobre la base de instrumentos públicos que contienen actos traslativos de dominio, pero sin determinar que estos tengan su correlato descriptivo en la realidad avalados con documentación técnica. Por ello, se generan inexactitudes registrales, disconformidad entre el Registro y la realidad.

El Catastro cumple una función de correlación de los derechos consignados en los títulos con la realidad física, Sin embargo, la implementación del Catastro como herramienta coadyuvante en la labor registral no es automática, sino que requiere de un largo proceso. Además, los costos de la incapacidad del registro para determinar si un

⁵ Publicado en el diario oficial El Peruano el 13 de setiembre de 2005.

⁶ Artículo 16.- Definición

(...)

No impide la inmatriculación el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no. Tampoco impide la inmatriculación el informe que determina que el predio ya se encuentra inscrito, siempre que el título presentado tenga mérito suficiente para cancelar la partida anterior.

(...).



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

predio se encuentra inscrito no pueden ser trasladados a los administrados. Así, en el supuesto que el Área de Catastro emita informe señalando la imposibilidad de determinar si un predio está inscrito o no, procede la inmatriculación.

7. Sin embargo, no corresponde aplicar el criterio desarrollado en el considerando anterior cuando el título presentado y/o el informe técnico emitido por el Área de Catastro ofrece elementos que el registrador y el Tribunal Registral – dentro de su facultad de calificación y en sus respectivas instancias – están obligados a verificar.

Así, la aplicación del precedente no puede entrar en conflicto con la función calificadora que obliga a las instancias registrales a calificar aspectos que no son estrictamente técnicos; por lo que se encuentran facultadas para efectuar la búsqueda en el Índice del Registro de Predios, en las partidas que encuentre y los títulos archivados respectivos, con la finalidad de establecer si el predio cuenta o no con antecedente registral, cuando del informe técnico emitido por el Área de Catastro o de los documentos obrantes en el título presentado, se desprendan indicios respecto de algún antecedente registral previo.

Efectivamente, las instancias registrales están en la obligación de cautelar, en la medida de lo posible, que no se produzcan más inexactitudes registrales a través de la incorporación de predios que generen una duplicidad total o parcial de partidas.

Sustenta esta postura diversos pronunciamientos que ha tenido esta segunda instancia registral, como son las Resoluciones N° 055-2018-SUNARP-TR-L del 11/1/2018, N° 1205-2013-SUNARP-TR-L y N° 2225-2014-SUNARP-TR-L.

8. En el presente caso, de la revisión de la escritura pública del 20/1/2020 extendida ante notario de Ayacucho Mario M. Almonacid Cisneros, se aprecia que el procedimiento de formación de títulos supletorios seguido por Francisca Victoria Sulca Rivera se encuentra referido al predio ubicado en el **jirón Grau N° 158 – bloque 04, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho**, que cuenta con un **área de 68.58 m²** encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- **Por el frente entrando o sur:** Con el área de acceso común, que da salida hacia el jirón Grau 1era cuadra, en un tramo de 9.78 m.



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

- **Por la derecha entrando o este:** Con el área de acceso común, que da salida hacia el jirón Grau 1era cuadra, en un tramo de 7.01 m.
- **Por la izquierda entrando u oeste:** Con el bloque de propiedad de Roger Sulca Báez, en un tramo de 7.01 m.
- **Por el fondo entrando o norte:** Con la propiedad de la familia García del Barco, en un tramo de 9.78 m.

Además, en las cláusulas primera y segunda de la solicitud de la señora Francisca Victoria Sulca Rivera – inserta en la mencionada escritura pública del 20/1/2020 – consta lo siguiente:

“(…)

PRIMERO: ANTECEDENTE DOMINIAL.- A LA FECHA, **YO FRANCISCA VICTORIA SULCA RIVERA, ME CONSTITUYO EN LEGÍTIMA PROPIETARIA DEL BIEN RAÍZ** MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, **ELLO EN VIRTUD DE HABERLO ADQUIRIDO EN VÍAS DE ADJUDICACIÓN EN DIVISIÓN Y PARTICIÓN** DECLARADA FUNDADA MEDIANTE SENTENCIA CON RESOLUCIÓN N° 182 DEL 11 DE ABRIL DEL 2006, EXPEDIDA POR EL DR. WILSON I. IRRAZABAL NUÑEZ, JUEZ DEL PRIMER JUZGADO CIVIL DE HUAMANGA, CON LA INTERVENCIÓN DEL SECRETARIO JUDICIAL HENRY R. HERRERA MENDOZA, CONFIRMADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 224 DEL 19 DE OCTUBRE DEL 2007 POR LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AYACUCHO, RATIFICADA ADEMÁS POR LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA POR CAS. 002-2008, DEMARCADA LOS LINDEROS, COLOCADO LOS HITOS Y ESTACAS MEDIANTE ACTA DE DILIGENCIA DEL DÍA 20 DE JULIO DEL 2012 POR EL JUEZ DEL PRIMER JUZGADO CIVIL DE HUAMANGA DR. ANDRES CHURAMPI GARIBALDI CON LA INTERVENCION DE LA ASISTENTA JUDICIAL GISSELLA A. ORE SICHA, MINISTRADA LA POESIÓN MEDIANTE ACTA DE LANZAMIENTO Y MINISTRACIÓN DE POSESIÓN DEL BLOQUE 4 EL DÍA DIECISIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE, TODOS EN EL MARCO DEL PROCESO JUDICIAL CON EXPEDIENTE N° 0032-2000-0-0501-JR-CI.

SEGUNDO: CALIDAD DEL BIEN Y OTROS TÍTULOS DE DOMINIO.- **EL INMUEBLE ANTES MENCIONADO Y QUE ES OBJETO DE FORMACIÓN DE TÍTULO SUPLETORIO CORRESPONDIÓ A LA MEMORIA INTESTADA DEL QUE FUE PRESBITERO DON JUAN MIGUEL VIZCARRA; ESTE FUE PADRE DE LA QUE EN VIDA FUERA DOÑA FLORINDA VIZCARRA DE SULCA, EN EL PROCEDIMIENTO DE SUCESION INTESTADA SEGUIDO POR DOÑA FABIANA TENORIO DE SULCA, POR SENTENCIA DE FECHA 01 DE JULIO DE 1931, EXPEDIDA POR EL SR. JUEZ DE ENTONCES DR. RAFAEL VELARDE ALVAREZ; FUE HEREDERO EN REPRESENTACION DE SU FALLECIDA MADRE DOÑA FLORINDA VIZCARRA, MI PADRE DON ANTONIO DIOMEDES SULCA VIZCARRA; POR TANTO, EN POSESIÓN DEL INMUEBLE ANTES MENCIONADO Y OTROS QUE CONSTAN EN LA SENTENCIA ADJUNTADA AL PRESENTE. FALLECIDO MI PADRE CAUSANTE ANTONIO SULCA VIZCARRA, EN LA SUCESION INTESTADA QUE SE SIGUIO ANTE EL PRIMER JUZGADO CIVIL: PROCESO CIVIL N°**



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

1240-84; HEMOS SIDO DECLARADOS HEREDEROS SUCESORES CONJUNTAMENTE CON MIS HERMANOS, POR SENTENCIA DE FECHA DEL 18 DE OCTUBRE DE 1996, AMPARADOS AL CUAL, HEMOS MANDADO INVENTARIAR LOS BIENES INMUEBLES SITUADOS EN EL JR. GRAU PRIMERA CUADRA Y SEXTA CUADRA, ASÍ COMO LOS BIENES URBANOS Y RÚSTICOS PROPIEDAD DE NUESTRO PADRE; POR TANTO, ESTE PREDIO TIENE UN ORIGEN SUCESORIO Y CONSECUENTEMENTE ES UN BIEN PROPIO DE MI PERSONA. CABE PRECISAR QUE ESTE PROCESO DE FORMACIÓN DE TÍTULO SUPLETORIO NO SE SUSTENTA EN LA POSESIÓN SINO EN EL ARTÍCULO 37 DEL REGLAMENTO DE LA LEY N° 27157 DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN, APROBADO MEDIANTE DECRETO SUPREMO N° 008-2000-MTC, NO OBSTANTE EL CUAL PRECISO ADEMÁS QUE A LA FECHA VENGO POSEYENDO Y CONDUCIENDO COMO PROPIETARIO, DE MANERA CONTINUA, PACÍFICA, PÚBLICA Y DE BUENA FE” (El resaltado es nuestro).

Del texto citado se advierte que el predio ubicado en jirón Grau N° 158-bloque A, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, con un área de 68.58 m2 formó parte de las posesiones del **presbítero Juan Miguel Vizcarra**, quien conforme a Sentencia de sucesión intestada de fecha 1/7/1931, fue padre de doña **Florinda Vizcarra de Sulca**, cuyos derechos fueron transmitidos a su heredero declarado en el proceso N° 1240-84, señor **Antonio Diomedes Sulca Vizcarra**, comportándose este último como propietario del inmueble.

Se añade además que el predio *submateria* formó parte de los **inmuebles ubicados en jirón Grau, primera y sexta cuadra, del señor Antonio Diomedes Sulca Vizcarra** y que a su fallecimiento pasaron a sus herederos declarados mediante Sentencia de fecha 18/10/1996, adjudicándose luego mediante división y partición a la señora Francisca Victoria Sulca Rivera.

9. Ahora, en la ficha registral que continúa en la partida electrónica N° 02005562 del Registro de Predios de Ayacucho corre inscrito el predio ubicado en **jirón Grau N° 150, 154, 158 y 162 del distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho**, con un **área de 731.31 m2** encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- **Por el frente** entrando con un tramo de 20.70 ml, lado este, **con el jirón Grau primera cuadra.**
- Por la derecha entrando tiene un tramo de 31.18 ml, lado norte, con la propiedad de la familia García del Barco.



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

- Por el lado izquierdo entrando, lado sur, con cinco tramos de 5.65 ml, 5.05 ml y 4.00 ml, con propiedad de la familia Velarde Álvarez, luego 3.80 ml y 22.65 ml, con propiedad de la familia Velarde Álvarez.
- **Por el fondo**, con 19.70 ml, lado oeste, **con propiedad de la familia García del Barco**.

Consta además de la citada ficha que se trata de una “partida especial” abierta a favor de las señoras Rosa Sulca Rivera y Francisca Victoria Sulca Rivera en mérito al título archivado N° 816 del 6/3/2000.

10. En efecto, revisado el título archivado N° 816-2000 se aprecia que mediante resolución del 18/1/2000 recaída en el expediente N° 97-088, el Juez (s) del Segundo Juzgado Civil de Huamanga – Ayacucho, Luis A. Gutiérrez Remón, ordenó a la Oficina Registral de Ayacucho la inscripción de la Sentencia de Vista (Resolución N° 24 del 26/8/1999) cuanto la resolución de la Corte Suprema, para lo cual dispuso la apertura de una partida especial a nombre de Rosa Sulca Rivera y Francisca Victoria Sulca.

Para tal efecto, la autoridad jurisdiccional remitió al Registro oficio N° 0141-2000-SJECH-CSJAY/PJ del 18/1/2000 acompañado, entre otros, de las siguientes piezas procesales:

- Demanda ingresada el 14/10/1997 a Mesa de Partes de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho e interpuesta por Florinda Raquel Sulca de Miranda a fin de que se le declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del **inmueble urbano asignado con los números 150, 154, 158 y 162 del jirón Grau de la ciudad de Ayacucho**, que fue de posesión directa e inmediata de su señor padre Antonio Diomedes Sulca Vizcarra hasta su fallecimiento.
- Resolución N° 1 del 27/10/1997 que admite a trámite la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por doña Florinda Raquel Sulca de Miranda confiriéndose traslado a los colindantes.
- Solicitud ingresada el 6/5/1998 a Mesa de Partes de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho y formulada por Francisca Victoria Sulca Rivera y Rosa Sulca Rivera sobre intervención litisconsorcial en los seguidos sobre prescripción adquisitiva de dominio del inmueble urbano en jirón Grau 150 al 162 de la ciudad de Ayacucho por tratarse de un inmueble que forma parte de la masa hereditaria del causante Antonio Diomedes Sulca Vizcarra.
- Resolución N° 11 del 14/5/1998 que admite la solicitud de intervención litisconsorcial activa formulada por Francisca Victoria Sulca Rivera y Rosa Sulca Rivera.



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

- Resolución N° 64 (Sentencia) del 26/3/1999 que declara fundada la demanda interpuesta por doña Florinda Raquel Sulca de Miranda sobre prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en jirón Grau números 150, 154, 158 y 162 de la ciudad de Ayacucho.
- Resolución N° 24 (Sentencia de vista) del 26/8/1999 expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, de cuyos considerandos consta que: **“Tercero.- Que, de autos se advierte que el inmueble ubicado en el jirón Grau número ciento cincuenta, ciento cincuenticuatro, ciento cincuentiocho y ciento sesentidós de la ciudad de Ayacucho, materia de litis, fue poseído originalmente por el presbítero don Juan Miguel Vizcarra quien luego al finar quedó como su heredero único y universal su nieto materno llamado don Antonio Diomedes Sulca Vizcarra según es de verse con la resolución ciento sesenta, su fecha primero de julio de mil novecientos trentiuno quien a su vez tuvo seis hijos llamados José Antonio, Leocadio Edgar, Florinda Raquel y Rogers Aníbal Sulca Baez respectivamente; y, Francisca Victoria y Rosa Sulca Rivera respectivamente según es de verse de la resolución judicial de declaratoria de herederos de fojas ciento cincuentinueve, su fecha dieciocho de octubre de mil novecientos noventiseis. Que entre los bienes inmuebles que pertenecieron al de cujus don Antonio Diomedes Sulca Vizcarra y que los recibió de su abuelo materno el presbítero Juan Miguel Vizcarra está el mencionado predio sub litis ubicado en el jirón Grau número ciento cincuenta, ciento cincuenticuatro, ciento cincuentiocho y ciento sesentidós de la ciudad de Ayacucho. Cuarto.- Que, dicho dominio sucesorio emana del título consistente en el documento de inventariación de fojas trescientos diez de fecha veintiocho de abril de mil novecientos trentidós y los que corren también a fojas trescientos ocho y trescientos nueve; de igual modo la tasación de fojas trescientos once, trescientos doce y trescientos trece de fecha seis de julio de mil novecientos trentidós y el de fojas trescientos catorce respectivamente expedidos por al entonces Caja de Depósitos y Consignaciones (Hoy Banco de la Nación). Quinto.- Que, al morir don Antonio Diomedes Sulca Vizcarra el veintiuno de noviembre de mil novecientos ochenticuatro no dejó testamento por lo que sus mencionados seis hijos promovieron y consiguieron ser instituidos como sus herederos conforme a la resolución ya glosada. Sexto.- Que, la actora doña Florinda Raquel Sulca de Miranda efectivamente ha venido ocupando el predio sub judice desde el año mil novecientos ochentitrés conforme se persuade de los documentos que anexa a su demanda. Séptimo.- Que, sin embargo y conforme se tiene ya referido, dicho inmueble (en cuya mayor**



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

extensión funciona actualmente una peña turística llamada “Machi”) es **pro-indiviso y pertenece a la sucesión de don Antonio Diomedes Sulca Vizcarra**; por lo mismo y estar a lo dispuesto por los artículos ochocientos cuarenticinco y novecientos ochenticinco del Código Civil no puede pretenderse ahora la usucapión recurrida por la actora en mención. (...) Noveno.- Que, **por todo lo glosado se infiere que el predio sub litis es así pro-indiviso y pertenece a la Sucesión de don Antonio Diomedes Sulca Vizcarra** fallecido en la ciudad de Ayacucho, el veintiuno de noviembre de mil novecientos ochenticuatro y **constituida por sus seis hijos ya referidos según resolución de Declaratoria de Herederos de fojas ciento cincuentinueve su fecha dieciocho de octubre de mil novecientos noventiseis y, quienes por lo mismo, tienen iguales derechos sucesorios en dicho bien inmueble en la forma prevista por Ley.** (...)

...)” y que por mayoría: “REVOCARON la sentencia apelada de fojas trescientos ochenta, su fecha veintiséis de marzo de mil novecientos noventinueve que Declara Fundada la Demanda interpuesta por doña FLORINDA RAQUEL SULCA DE MIRANDA sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio del predio urbano ubicado en el jirón Grau números ciento cincuenta, ciento cincuenticuatro, ciento cincuentiocho y ciento sesentidós de la ciudad de Ayacucho (área del terreno setecientos treintiuno punto treintiuno metros cuadrados, fojas seis) de la ciudad de Ayacucho y con todo lo demás que contiene; REFORMÁNDOLA: Declaran Improcedente dicha demanda, dejando a salvo el derecho de la actora y sus cinco hermanos coherederos de la Sucesión de don Antonio Diomedes Sulca Vizcarra que lo hagan valer con arreglo a ley (...).”

- Resolución del 19/10/1999 de la Corte Suprema de Justicia de la República que declara improcedente el recurso de casación interpuesto por Florinda Raquel Sulca Báez contra la sentencia de vista del 26/8/1999.

11. Contrastada la información proveniente del expediente de formación de título supletorio presentado con la del predio inscrito señalado en el noveno considerando de este análisis se advierte lo siguiente:

	TÍTULO SUPLETORIO	P.E. 02005562
UBICACIÓN DEL PREDIO	Jirón Grau N° 158, bloque 04, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y	Jirón Grau N° 150, 154, 158 y 162, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

	departamento de Ayacucho	departamento de Ayacucho
ÁREA DEL PREDIO	68.58 m2	731.31 m2
ANTECEDENTES HISTÓRICOS	Fue posesión del presbítero Juan Miguel Vizcarra y luego de Antonio Diomedes Sulca Vizcarra – en su condición de heredero del primero – y que a su fallecimiento pasó a pertenecer a su sucesión declarada mediante resolución de declaratoria de herederos del 18/10/1996. Finalmente, mediante división y partición se adjudicó el predio a Francisca Victoria Sulca Rivera.	Fue posesión del presbítero Juan Miguel Vizcarra y luego de Antonio Diomedes Sulca Vizcarra – en su condición de heredero del primero – y que a su fallecimiento pasó a pertenecer a su sucesión declarada mediante resolución de declaratoria de herederos del 18/10/1996.

Como puede verse de lo arriba transcrito, si bien es cierto que ambos predios tienen dimensiones distintas también lo es que comparten una misma ubicación (jirón Grau N° 158, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho); asimismo, ambos predios comparten idénticos antecedentes históricos, pues originalmente formaron parte de las posesiones del presbítero Juan Miguel Vizcarra que luego pasaron a su heredero (por representación), señor Antonio Diomedes Sulca Vizcarra, y que luego del fallecimiento de este último fueron transmitidos a sus herederos declarados mediante resolución judicial del 18/10/1996.

Dicho lo anterior, este colegiado advierte que existen elementos suficientes para concluir de manera razonable que el inmueble que es objeto de formación de título supletorio se encuentra dentro del ámbito registrado en la partida N° 02005562, máxime si comparten los mismos colindantes por el fondo (familia García del Barco) y por el frente (jirón Grau N° 158).



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

12. Ahora, si bien se ha concluido que el inmueble forma parte de otro predio inscrito, debe tenerse en cuenta que la apertura de la “partida especial” a nombre de Rosa Sulca Rivera y Francisca Victoria Sulca fue con la finalidad de inscribir la Sentencia de Vista (Resolución N° 24 del 26/8/1999) que obra anotada en el rubro de cargas y gravámenes y no en el rubro de dominio, esto es, que no existe en la referida partida titular del derecho de propiedad inscrito.

Debe tenerse en cuenta que de conformidad a lo dispuesto en el Reglamento de las Inscripciones de 1936 y que estuvo vigente a la fecha en que se dispuso la apertura de la partida especial antes mencionada se señalaba en el artículo 81 del referido reglamento lo siguiente:

Artículo 81:

“Las anotaciones preventivas se extenderán en la partida respectiva de cada finca en el Registro de Propiedad con los requisitos puntualizados en el artículo 44°, en cuanto sean aplicables y cuando no esté inscrita la finca se abrirá en el libro respectivo, partida especial”.

Es en aplicación de la referida normativa que se apertura una partida especial con la finalidad de anotar la Sentencia de Vista (Resolución N° 24 del 26/8/1999).

Además, conforme se ha indicado precedentemente mediante Resolución N° 11 del 14/5/1998 se admite la intervención litisconsorcial activa de Francisca Victoria Sulca Rivera y Rosa Sulca Rivera en el proceso antedicho en el que se declaró improcedente la demanda de prescripción adquisitiva y se dejó a salvo el derecho de la actora y sus cinco hermanos coherederos de la Sucesión de don Antonio Diomedes Sulca Vizcarra para que lo hagan valer con arreglo a ley, siendo que el fundamento para declarar improcedente la prescripción solicitada es que no procedía la prescripción entre copropietarios, impedimento que ya no estaría vigente puesto que según lo señalado en la escritura pública de declaración de formación supletorio del 20/1/2020 se ha celebrado una división y partición entre los coherederos.

13. En este orden de ideas, siendo que en la “partida especial” no existe titular del dominio con derecho inscrito y en tanto se ha denegado la prescripción adquisitiva de dominio, correspondía seguir el procedimiento de títulos supletorios para el acceso al registro del derecho de dominio.



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

Por lo que procede la inscripción solicitada, debiendo extenderse un asiento de correlación con la partida electrónica N° 02005562 del Registro de Predios de Ayacucho.

14. Por otro lado, la registradora (e) ha formulado observación por cuanto, según lo comunicado por el Área de Catastro, el predio cuya inmatriculación ahora se solicita mediante formación de título supletorio se encuentra ubicado en Zona de Reglamentación Especial – Centro Histórico (ZRE – CH), razón por la cual además procedió a oficiar a la Dirección Desconcentrada de Cultura – Ayacucho, a efectos que se pronuncie al respecto sin haberse obtenido respuesta alguna hasta la fecha por parte de dicha entidad.

Al respecto, mediante el artículo 2 (primer párrafo) de la Ley N° 27580 “Ley de protección para la ejecución de obras en bienes culturales inmuebles”, vigente desde el 7/12/2001, se estableció que las obras vinculadas a inmuebles del patrimonio cultural deben ejecutarse con arreglo a las especificaciones técnicas consignadas en la autorización que otorgue el Instituto Nacional de Cultura, actualmente Ministerio de Cultura. La autorización en referencia siempre es anterior al inicio de la obra. Está prohibido, sin excepción alguna, conceder autorizaciones en vía de regularización, bajo responsabilidad penal de quien la autoriza⁷.

Según el artículo 1 de la citada Ley, el bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, era solamente aquel inmueble previamente declarado como tal, y respecto de tales bienes, toda obra pública o privada de edificación nueva, remodelación, ampliación, modificación, reparación, refacción, acondicionamiento, puesta en valor, cercado, demolición o cualquier otra que se relacione con dichos bienes, requerían para su inicio la autorización previa del INC.

15. A través de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, aprobada por Ley N° 28296 (artículo 1 acápite 1.1) se amplió el concepto de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, clasificándolos

⁷ De conformidad con la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1255, publicado el 7 de diciembre de 2016, se dispone que el Ministerio de Cultura de manera excepcional a lo dispuesto por el presente artículo, queda facultado a autorizar la intervención u obra pública o privada respecto de un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación del periodo posterior al prehispánico cuyo inicio de ejecución se haya producido hasta la fecha de entrada en vigencia de la citada norma, sin haber contado con la autorización previa a que se refiere el numeral 22.1 del artículo 22 de la Ley N° 28296, modificado por el artículo 60 de la Ley N° 30230, siempre que el Ministerio de Cultura constataste que se ha producido cualquiera de los supuestos indicados en la citada disposición.



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

en materiales e inmateriales; inmuebles y muebles, siendo que el concepto “inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación”, comprende de manera no limitativa, los edificios, obras de infraestructura, ambientes y conjuntos monumentales, **centros históricos** y demás construcciones, o evidencias materiales resultantes de la vida y actividad humana urbanos y/o rurales, aunque estén constituidos por bienes de diversa antigüedad o destino y tengan valor arqueológico, arquitectónico, histórico, religioso, etnológico, artístico, antropológico, paleontológico, tradicional, científico o tecnológico, su entorno paisajístico y los sumergidos en espacios acuáticos del territorio nacional.

La protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación comprende el suelo y subsuelo en el que se encuentran o asientan, los aires y el marco circundante, en la extensión técnicamente necesaria para cada caso.

Por su parte, el numeral 22.1 del artículo 22 de la Ley N° 28296 estableció que toda obra pública o privada de edificación nueva, remodelación, restauración, ampliación, refacción, acondicionamiento, demolición, puesta en valor o cualquier otra que involucre un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, requería para su ejecución de la autorización previa del Ministerio de Cultura⁸.

Como se aprecia, la Ley N° 28296 amplía el concepto de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación considerando, ya no sólo a los previamente declarados, sino incorporando conceptos tales como centros históricos, ambientes y conjuntos monumentales, entre otros. Asimismo, señala que cualquier modificación de estas edificaciones requiere autorización previa del Ministerio de Cultura.

16. Conforme a lo expresado en las normas citadas, todo inmueble ubicado en el Centro Histórico precisa para su modificación física de la autorización del Ministerio de Cultura.

Sin embargo, se debe tomar en consideración que, en este caso, dichas normas no resultan aplicables puesto que con el presente título no se

⁸ El numeral 22.1 del artículo 22 de la Ley N° 27580 fue modificado por el artículo 60 de la Ley N° 30230, publicada el 12 de julio de 2014 quedando con la siguiente redacción: “22.1 Toda obra pública o privada de edificación nueva, remodelación, restauración, ampliación, refacción, acondicionamiento, demolición, puesta en valor o cualquier otra que involucre un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, requiere para su ejecución de la autorización del Ministerio de Cultura”.



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

pretende la modificación física del inmueble ni su transferencia sino su incorporación al Registro en virtud de la formación de título supletorio.

Del mismo modo, se debe indicar que, si bien estas medidas están destinadas a la protección del mencionado Patrimonio Cultural, ello no implica impedimento alguno para la declaración de propiedad mediante formación de título supletorio; sin perjuicio de que se considere que el predio a inmatricular se encuentra ubicado en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho.

Por consiguiente, corresponde **revocar los numerales 1.1 y 2.1 de la observación.**

17. En cuanto a las observaciones plasmadas en los numerales 1.2 y 2.2 de la esqueta impugnada, de la escritura presentada consta que la declaración notarial de propiedad por título supletorio solamente abarca un área de 68.58 m²; así lo reconoce además la propia registradora.

En ese sentido, este colegiado considera que la inclusión de la denominada “área de acceso común” en la documentación técnica presentada, y luego evaluada por el Área de Catastro, tuvo carácter referencial a fin de permitir una adecuada georreferenciación del predio *submateria*.

En consecuencia, siendo que lo observado por la primera instancia registral no incide en la identificación del polígono sujeto al procedimiento notarial de formación de título supletorio, corresponde **revocar los numerales 1.2 y 2.2 de la observación.**

18. En el último extremo de la esqueta impugnada la registradora (e) formula observación señalando que en la escritura pública del 20/1/2020 no se deja constancia que se ha cumplido con el emplazamiento a los anteriores transferentes.

Al respecto, es preciso señalar que el artículo 40 del Reglamento de la Ley N° 27157, establece que el notario notificará necesariamente a las personas o entidades previstas en el mismo, según sea el caso.

Así, de acuerdo con el literal a), el notario notificará a la persona o personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado, así como al titular del terreno y/o de la edificación (literal b) y a los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el interesado en su solicitud.



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

Dichas notificaciones que deben efectuarse a las personas descritas en los literales mencionados en el párrafo precedente, según sea el caso, encuentra correlación en lo dispuesto en la remisión normativa contemplada en el artículo 22 de la Ley N° 27157 al señalar que la primera inscripción de dominio a que se refiere el artículo 2018 del Código Civil declarada notarialmente debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5⁹ de la citada Ley.

19. El artículo 504 del Código Procesal Civil establece que la formación de título supletorio se tramita como proceso abreviado, mediante el cual el propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, se dirige contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, o sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente

Entonces, cuando se trata de formación de título supletorio y el transferente es un privado, no sólo debe constar en el título la indicación de las personas que transfirieron su derecho a favor del solicitante, sino también deberá constar el cumplimiento del emplazamiento a dichas personas ya que la acción de formación de títulos supletorios se dirige contra el inmediato transferente o los anteriores a éste, a tenor de la norma antes citada¹⁰.

En el presente caso, del examen de la escritura pública del 20/1/2020 se advierte que si bien es cierto que no se han indicado los nombres de los inmediatos transferentes de la señora Francisca Victoria Sulca Rivera, también lo es que de las publicaciones insertadas en el citado instrumento consta que se ha emplazado a todos los herederos, interesados, colindantes físicos, aparentes y todos aquellos que tengan derecho sobre el bien materia de la solicitud de formación de título supletorio.

Es por lo antes señalado que **se revoca el numeral 2.3 de la observación.**

⁹ **Artículo 5.-** De la función notarial

5.1. El Notario, además de lo estipulado en el artículo precedente, para los fines de la legalización, certifica y verifica la documentación que se adjunta al Formulario Registral, bajo responsabilidad; y tramita los procesos a que se refiere la presente Ley.

5.2. En casos de oposición de terceros, el proceso debe seguirse ante el Fuero Judicial o Arbitral.

¹⁰ Conforme se ha expresado en las Resoluciones N° 1672-2013-SUNARP-TR-L del 15/10/2013 y N° 849-2013-SUNARP-TR-L,



RESOLUCIÓN No. - 2089 -2020-SUNARP-TR-L

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** las observaciones formuladas por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Ayacucho, conforme a lo expuesto en los considerandos pertinentes y disponer la inscripción previo pago de los derechos registrales si los hubiere.
2. **DISPONER** que se extienda un asiento de correlación con la partida electrónica N° 02005562 del Registro de Predios de Ayacucho.

Regístrese y comuníquese.

FDO
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
PRESIDENTA DE LA TERCERA SALA
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Resoluciones 2020/196842-2020.docx
p.je

