



SUNARP TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 244 -2005 - SUNARP-TR-L

Lima, 29 ABR. 2005

APELANTE : VÍCTOR HUGO FRIAS AYLLON.
TÍTULO : N° 397662 del 29 de noviembre de 2004.
RECURSO : H.T.D. 14887 del 8 de marzo de 2005.
REGISTRO : De Predios de Lima.
ACTO(s) : Compraventa.
SUMILLA : Limitaciones al derecho de propiedad.



"Los principales límites al ejercicio del derecho de propiedad están vinculados a la propiedad predial. Según el artículo 957 del Código Civil, la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas".

L ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción del contrato de compraventa del 43.31% de las acciones y derechos del inmueble constituido por el lote 1 de la Manzana "A" de la Primera Etapa de la Lotización Industrial Urbanización "La Trinidad", del distrito, provincia y departamento de Lima, otorgado por Sor Beatriz Adelaida Infantes Estelita en representación de la Asociación Monasterio de Trinitarias a favor de Paulino Capillo Huertas en mérito a la escritura pública del 8 de julio de 2004, extendida ante el notario de Lima Juan Francisco Ausejo R.

El título está conformado, por los siguientes documentos:

- Partes notariales de la escritura pública del 8 de julio de 2004.
- Estado de cuenta expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima a favor de Paulino Capillo Huerta correspondiente al impuesto predial del año 2004.
- Copia del informe Nro. 451-91-OGAJ/MLM del 11 de setiembre de 1991.
- Copia de Memorándum Nro. 806-91-MLM del 7 de octubre de 1991.
- Copia de la autorización municipal de apertura de establecimiento expedida por la Municipalidad Metropolitana de Lima del 21 de marzo de 2000.



- Copia del Certificado de Seguridad del 15 de noviembre de 2004, emitido por la Municipalidad de Lima Metropolitana.
- Copia del Certificado de Zonificación y Vías del 25 de enero del 2005, expedido por la Municipalidad de Lima Metropolitana.
- Copia del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del 17 de junio del 2004, emitido por la Municipalidad de Lima Metropolitana.
- Fotos de la propiedad.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, Lourdes Tumi Pachas, observo el título por lo siguiente:

“Subsiste la observación anterior, en el sentido que lo manifestado en el reingreso, no resulta procedente, toda vez que si bien es materia de transferencia de acciones y derechos; estos no están referidos a la fecha a la totalidad del inmueble, toda vez que el inmueble se encuentra lotizado, siendo materia de venta las acciones y derechos del Lote 01 Manzana A, que quedó en reserva por ser afectado por la ampliación de la Av. Nicolás Dueñas; en tal sentido de conformidad con el Art. 2013 del C.C. principio de legitimación, el contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez; por tanto se reitera la observación anterior, mientras no se levante la reserva respecto del lote materia de venta mediante Resolución Municipal que modifique los términos de la habilitación urbana, en el sentido que:

1. Visto el parte notarial de la escritura pública del 08.07.2004, se aprecia que se pretende inscribir la venta del 43.31% del inmueble constituido por el lote 1 de la Mz. "A" que se encuentra dentro de parte de la parcela B del Fundo Mirones; sin embargo, al revisar el antecedente registral (Tomo 1860 fojas 491 al 495 que continúa en la partida electrónica N° 07074033 del Registro de Predios) consta en el asiento 2 del Tomo 1860 foja 492 que el Concejo Provincial de Lima declaró cumplida la ejecución de obras de la habilitación urbana efectuada sobre el inmueble inscrito en dicha partida, a excepción del lote N° 1 de la Mz. "A", que queda en reserva por ser afectado por la ampliación de la Av. Nicolás Dueñas. En este sentido, para inscribir la transferencia de propiedad o demás actos de disposición que recaigan sobre dicho lote que integra la habilitación urbana, previamente deberá inscribirse la recepción de obras del mismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; o, en todo caso, deberá inscribirse la autorización que otorga la Municipalidad competente para la venta garantizada sobre dicho lote, en cuyo caso, se anotará preventivamente la presente venta materia de calificación, de conformidad con lo señalado en el artículo 37 del Reglamento antes citado.

2. Visto el estado de cuenta adjunto con el reingreso, se advierte que en él no se describe que corresponda al pago del impuesto predial del año 2003 o de alguna deuda pendiente del ejercicio fiscal del año 2003; sino por el contrario solo se consigna que no hay deuda pendiente Fecha: 23.12.2004, lo que no se acredita lo solicitado, debiendo acreditarse lo solicitado independientemente quien sea el contribuyente a quien le corresponda pagar, los cuatro trimestres del ejercicio fiscal del año 2003 (ya que si bien es cierto don Paulino Capillo Huerta no era sujeto pasivo del impuesto predial del inmueble que se vende en el año 2003, la obligación es acreditar el pago del impuesto correspondiente a la fecha de la transferencia).”



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

1. El apelante señala que la Registradora sustenta su observación en el sentido que existe una reserva por ser afectado para la ampliación de la avenida Nicolás Dueñas. Al respecto, indica que no ha tenido en consideración la documentación sustentatoria por cuanto si bien la Municipalidad de Lima expropió el lote 1 Mz. "A" del Cercado de Lima para la ampliación de la avenida Nicolás Dueñas en el año de 1972, según consta del proceso seguido ante el Cuarto Juzgado Civil, posteriormente, se declaró la caducidad de la expropiación la cual fue confirmada por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Lima, y por ende la propiedad revirtió al expropiado, demostrando de esta manera que dicha expropiación se declaró caduca y por ende sin efecto.

2. En cuanto al segundo punto de la observación señala que al realizar el último reingreso se sustentó los pagos del impuesto predial con un estado de cuenta emitido por la Municipalidad de Lima, en donde se puede verificar que a la fecha de la emisión de dicho estado de cuenta el predio a nombre de Capillo Huerta Paulino no tiene deuda pendiente.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En el asiento 1, fojas 491 del tomo 1860 que continúa en la partida electrónica N° 07074033 del Registro de Predios de Lima, figura como titular del dominio del inmueble Monasterio de Trinitarios Descalzos. Dicho terreno tiene una extensión superficial de 20,974 m2.

- En el asiento 2, fojas 492 del precitado tomo consta inscrita la Resolución del diez de abril de mil novecientos sesentiocho expedida por el Concejo Provincial de Lima que declara cumplida la ejecución de obras de habilitación urbana del inmueble inscrito en dicha partida, a excepción del lote N° 1 de la Manzana "A" que queda en reserva por ser afectado para la ampliación de la Avenida Nicolás Dueñas.

- En el asiento 1, fojas 69 que continúa en la partida N° 03000751 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, consta inscrita la Asociación Monasterio de Trinitarias.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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

Si las municipalidades son competentes para establecer restricciones al derecho de propiedad, de un bien de dominio privado.

VI. ANÁLISIS

1. Revisada la partida registral del inmueble, se advierte del Tomo 1860, fojas 492, asiento 2, que se encuentra inscrita la recepción de obras de la lotización industrial "La Trinidad" con excepción del lote 1 de la manzana



"A", en los siguientes términos: "Por Resolución expedida por el Concejo Provincial de Lima con fecha diez de abril de mil novecientos sesentiocho, se ha declarado cumplida por la propietaria Financiera e Inmobiliaria S.A., la ejecución de las obras que ha llevado a cabo de conformidad con los proyectos aprobados por Resoluciones Ministeriales número sesentitrés- F del seis de febrero de mil novecientos sesentiuno, número ochocientos cincuentinueve del diecisiete de noviembre de mil novecientos sesenticuatro; y cuatrocientos seis- F del diecisiete de julio de mil novecientos sesenticinco, correspondientes a la primera etapa de la lotización industrial "La Trinidad".

Asimismo se indica que: "El área total que se recepciona es de veinte mil novecientos setenticuatro metros cuadrados, descompuesta de la siguiente manera: Área útil vendible constituida por la manzana A con dieciséis lotes numerados del dos al diecisiete con un área de dieciséis mil ciento cincuentiocho metros quince decímetros cuadrados; área afectada por ampliación de la avenida Nicolás Dueñas ochocientos cuarentidós metros cuadrados. Autorízase la libre venta de los lotes que constituyen el área útil vendible que se recepciona". Señalándose a continuación que: " No se recepciona el lote uno de la manzana "A" que queda en reserva por ser afectado por la ampliación de la avenida Nicolás Dueñas".

2. La rogatoria del título materia de alzada es la inscripción de la compraventa del 43.31% de las acciones y derechos del inmueble constituido por el lote 1 de la Manzana "A" de la Primera Etapa de la Lotización Industrial Urbanización "La Trinidad", el que se encuentra dentro de la parcela "B" del Fundo Mirones, del distrito, provincia y departamento de Lima.

3. El derecho de propiedad es el poder que tiene una persona respecto de un bien determinado, que a decir de Albaladejo¹, implica un señorío pleno sobre la cosa, en razón de que mediante dicho derecho el bien queda sometido a nuestra voluntad.

Sin embargo, la propiedad tiene limitaciones. Así se desprende del artículo 70 de la Constitución Política, que señala que el derecho de propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la Ley. Asimismo, en la última parte del artículo 923 del código sustantivo se indica que la propiedad debe ejercerse dentro de los límites de la ley.

4. En tal sentido, la propiedad es un derecho sujeto a límites o restricciones, siendo que dichos límites se explican en razón de la función social que cumple la propiedad.

Al respecto, resulta pertinente mencionar lo señalado por Francisco Avendaño Araña, quien indica que los límites al derecho de propiedad, establecidos también para satisfacer el interés general, son cargas o prohibiciones que se imponen al derecho de propiedad para limitar su ejercicio. Se produce una disminución o recorte del poder jurídico, que impide al propietario actuar con total libertad sobre el bien, pero no se pierde la propiedad misma ni la posibilidad de ejercer los atributos del dominio².

¹ Albaladejo, Manuel. Derecho Civil, Tomo III. Vol. Y. José María Bosch Editor, S.A., Barcelona, pp. 248.

² Avendaño Arana Francisco. Código Civil Comentado, Tomo V. Gaceta Jurídica S.A. Lima, Perú.



5. Los principales límites al ejercicio del derecho de propiedad están vinculados a la propiedad predial.

Conforme al artículo 866 del Código Civil de 1936, vigente en la fecha en que el Concejo Provincial de Lima expidió la Resolución del 10 de abril de 1968 en mérito a la cual se inscribió la recepción de obras de la lotización industrial "La Trinidad" con excepción del lote 1 de la manzana "A", establecía que las restricciones de la propiedad territorial que resulten de las disposiciones legales tienen efecto para todos aunque no estén inscritas en el registro.

Según el artículo 957 del Código Civil vigente, la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.

La habilitación urbana, se encuentra definida por el Reglamento Nacional de Construcciones (Capítulo II) como aquel proceso que implica el cambio de uso de tierras rústicas o eriazas y que requiere la ejecución de servicios públicos, por lo que se colige como regla general que para que un predio pertenezca a la zona urbana, se requiere que se haya culminado con el procedimiento de habilitación urbana, es decir, que se haya cumplido con la última etapa de la habilitación urbana que es la Recepción de Obras. Los procesos de habilitación son de competencia de las municipalidades.

En esa línea de pensamiento, el artículo 35 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios señala: "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 o en disposición distinta se establezca la libre disponibilidad sin requerirse la recepción de obras (...)".

6. De acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades son competentes para planificar el desarrollo de sus circunscripciones y ejecutar los planes correspondientes, asimismo de conformidad a lo estipulado en el artículo 88 de la referida norma legal, corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro del territorio de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común.

De las normas glosadas se puede concluir, que por razones de interés comunitario los bienes que conforman la propiedad predial están sujetos a normas de orden administrativo.

7. De otro lado, según el Principio de Legitimación consagrado en el artículo 2013 del Código Civil el contenido de una inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique y se declare judicialmente su invalidez.

8. En el presente caso, conforme se advierte de la Resolución del 10 de abril de 1968 expedida por el Concejo Provincial de Lima, el lote 1 de la manzana "A" no fue recepcionado como consecuencia de haber quedado en reserva por haber sido destinado a la ampliación de la avenida Nicolás



Dueñas, y no habiendo variado tal situación según los datos que constan en el Registro, para proceder a la inscripción solicitada, debe previamente sujetarse a lo dispuesto en el artículo 35 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, esto es, inscribir la recepción de obras del referido lote o la autorización que otorga la municipalidad para la venta garantizada de dicho lote de conformidad a lo señalado en el artículo 37 del Reglamento precitado³.

Corresponde por lo tanto confirmar el primer extremo de la observación.

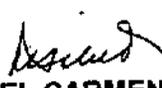
9. Respecto al segundo extremo de la observación, en el octavo pleno del Tribunal Registral se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente texto: "El ejercicio fiscal cuyo pago debe acreditarse es el de la fecha del acto, aunque no tenga fecha cierta".

Ahora bien, en el presente caso, se trata de una transferencia ocurrida según minuta el 11 de diciembre de 2003, en consecuencia debe acreditarse el pago del impuesto predial del ejercicio fiscal correspondiente al año 2003, siendo que en el caso submateria se ha adjuntado con la subsanación el estado de cuenta expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima a favor de Paulino Capillo Huerta correspondiente al impuesto predial del año 2004; por lo que corresponde confirmar ese extremo de la observación.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR las observaciones formuladas por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima a la inscripción del título señalado en el encabezamiento, en mérito a los considerandos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral


MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

0500195.doc

³ Artículo 37 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:

"La compraventa garantizada y en su caso la cesión de posición contractual, se anotarán preventivamente en la partida individual del respectivo predio. Estando vigente la anotación preventiva se pueden anotar los actos posteriores de disposición, siempre que el único defecto sea la falta de recepción de obras.

(...).