



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 3509 -2023-SUNARP-TR

Lima, 17 de agosto del 2023.

APELANTE : **MANUEL ALIPIO ROMÁN OLIVAS,**
notario de Lima.
TÍTULO : N° 1340908 del 11/5/2023 (SID)
RECURSO : Escrito ingresado el 20/6/2023
REGISTRO : Predios de Lima
ACTO(S) : Compraventa.
SUMILLA :

TRANSFERENCIA DE BIEN INTEGRANTE DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

Es necesario acreditar la comunicación previa al Ministerio de Cultura del acto de transferencia del bien, si se desprende que ha sido declarado Patrimonio Cultural de la Nación, de conformidad a lo establecido en el numeral 9.2 de la Ley N.º 28296 - Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, modificado por la Ley N° 31770.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa del predio inscrito en la partida N° 11310554 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se adjunta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 6/5/2023, otorgada por la sociedad conyugal conformada por Jorge Luis Alfaro Sacre y Gabriela Cano Correa a favor de Lesly Mori Alva y Danilo Gregory Vásquez Suárez, ante notario de Lima Manuel Alipio Román Olivas.

Con el reingreso del 22/5/2023, se adjuntó escrito del 12/5/2023 suscrito por Manuel Alipio Román Olivas.

Con el reingreso del 22/6/2023, se adjuntó escrito del 21/6/2023 suscrito por Manuel Alipio Román Olivas.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, Alex Diaz Yoplac formuló observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

“Señor(es)



RESOLUCIÓN N° 3509 -2023-SUNARP-TR

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

ACTO SOLICITADO: COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS

Por reingresado el presente título y de lo señalado en su escrito, al respecto se le indica:

1. La calificación registral, de acuerdo a lo previsto en el artículo 31 del TUO de RGRP es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador en primera instancia, quien actúa de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en Reglamento General de los Registros Públicos y en las demás normas registrales.

En tal sentido, se ha procedido a revisar la partida matriz, advirtiendo que con fecha posterior a la independización provisional se ha registrado la Declaración de Bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación del inmueble del cual forma parte el lote objeto de transferencia, asiento que de acuerdo a la publicidad material regulado en el artículo I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos señala: "(...) *El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.*"

Por tanto, la declaración de patrimonio cultural resulta oponible también a los titulares de predio registrado en la partida N° 11310554.

2. Conforme se señala en el asiento D0001 de la partida 43088017, por Resolución Directoral 061/INC de fecha 19.01.2006 se declara la Constitución de Patrimonio Cultural de la Nación y aprueba al mismo tiempo el plano perimétrico de la zona arqueológica Carapongo B inscrita en las partidas N° 11049870 y 43088017 (partida matriz).

Por lo tanto, al predio matriz sí le corresponde la declaración Patrimonio Cultural de la Nación conforme se viene publicitando, razón por la cual deberá cumplir con la exigencia normativa previa a que se refiere la Ley N°28296.

Estando lo expuesto, se reitera la observación anterior en todos sus extremos: *"Asumiendo competencia en la calificación el presente título, de la evaluación integra/ se advierte:*

1. En la partida matriz 43088017, con fecha posterior a la independización provisional de los lotes, se ha registrado en el asiento D00001 la declaración de patrimonio cultural de la nación de toda la habilitación y en consecuencia del lote que nos ocupa. En tal sentido, es de obligatorio cumplimiento la exigencia prevista en la Ley N° 28296, en cuanto a la formalidad para las transferencias de dominio entre particulares de un bien declarado Monumento Histórico integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, siendo que dicha transferencia debe ser puesta en conocimiento previo a los organismos competentes.

Al respecto, cabe señalar que el Estado tiene preferencia en la transferencia onerosa de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, bajo sanción de nulidad, conforme lo señala el Art. 9 numerales 9.2 y 9.4 de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación. En consecuencia, deberá



RESOLUCIÓN N° 3509 -2023-SUNARP-TR

adjuntarse la documentación pertinente que acredite el cumplimiento de lo antes mencionado..»

Base Legal: Art. 2010 y 2011 del Código Civil. Art. 31, 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos. Art. 9 numerales 9.2 y 9.4 de la Ley N°28296 - Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El recurrente fundamenta su recurso de apelación, entre otros, con los siguientes argumentos:

- La calificación registral no solo debe centrarse en la lectura de lo que dice un asiento o de lo que se pueda interpretar de esta, el registrador debe ir más allá revisando el título archivado y en este caso en concreto ver los planos que se han inscrito, así como los límites que se indican, incluso en el mismo asiento registral en donde claramente se señala que “limita”.

- Lo inscrito en el asiento D0001 no afecta en absoluto al bien que se pretende inscribir. En dicho asiento se indica que se declara patrimonio cultural de la nación a la Zona Arqueológica Carapongo B ubicada en las inmediaciones de la Cooperativa de Vivienda Los Ingenieros. Claramente se señala: “inmediaciones”, lo que hace referencia a la “proximidad en torno a un lugar”, según la definición del RAE y otros diccionarios, por lo tanto, no existe duda de que afecte al predio que se solicita inscribir.

- Del mismo asiento D0001 de la partida matriz se indica lo siguiente: Norte: limita con cerros eriazos, Sur: limita con la Urbanización Carapongo, Este: limita con la Cooperativa de Vivienda Villa Los Ingenieros, Oeste: Limita con la Zona Arqueológica Choruro. Se indica que limita, no que esté dentro. Es por ello que solicito revisar el título archivado y revisar los planos que se mencionan pues no existe impedimento alguno para inscribir lo solicitado, el área materia de rogatoria no está afectada.

- Como he señalado anteriormente, vecinos del usuario han procedido a inscribir actos similares sin ningún inconveniente, además debe tomarse en cuenta la Resolución N° 2184-2022-SUNARP-TR del 6/6/2022, la que se refiere que es posible inscribir el acto rogado como de anotación preventiva de manera indeterminada. Se solicita ser tratado por igual que los demás usuarios del servicio registral, por lo que se estaría afectando principios de la administración pública.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida matriz

Ficha N°70319 que continúa en la partida electrónica N°43088017 del Registro de Predios de Lima

En esta ficha consta inscrito el Lote D, Cooperativa de Vivienda Villa Los Ingenieros Ltda con un área de 359,243.00 m2, ubicado en el distrito de Lurigancho - Chosica, provincia y departamento de Lima.



RESOLUCIÓN N° 3509 -2023-SUNARP-TR

En el asiento 2. – c de esta ficha consta inscrito el dominio a favor de la Cooperativa de Vivienda Villa Los Ingenieros Ltda.

En el asiento B00001 de esta partida, consta inscrita la aprobación de la habilitación urbana por Resoluciones de Alcaldía N° 1168/00-MDL del 19/9/00 y N° 200/2001-MDL del 5/2/01 expedidas por la Municipalidad de Lurigancho – Chosica se ha aprobado la habilitación urbana nueva para usos de vivienda temporal, equipamiento educativo y recreación sobre el terreno de 283,270.42 m2, que forma parte de un área mayor de 359,243.00 m2, tomando en consideración el área correspondiente al terreno afectado por Ruinas Arqueológicas como condición intangible, reservada para el Instituto Nacional de Cultura (INC) de 79,972.58 m2 que formó parte del Ex Fundo Carapongo, ubicado a la altura del Km 14.5 de la Carretera Central, margen derecha del Río Rímac, del distrito de Lurigancho – Chosica, provincia y departamento de Lima.

En el asiento B00000 de esta partida, consta inscrita la independización provisional de lotes destinados a vivienda que constituyen área útil autorizada para la celebración de contratos de venta garantizada y construcción simultánea para uso de vivienda temporal.

En el asiento D00001 de esta partida, consta inscrita la declaración al inmueble inscrito en esta partida como bien integrante del patrimonio cultural de la nación. Mediante Resolución Directoral N° 061/INC del 19/1/2006 expedida por el Director Nacional del Instituto Nacional de Cultura Luis Guillermo Lumbreras Salcedo, se declara Patrimonio Cultural de la Nación a la Zona Arqueológica “Carapongo B” ubicado en las inmediaciones de la Cooperativa de Vivienda Villa Los Ingenieros, en el distrito de Lurigancho-Chosica, y aprueba el plano perimétrico de dicha zona arqueológica, con un área total de 559645.92 m2 y un perímetro de 3626.58 ml, inscrito en la partida N° 11049870 y en la N°43088017 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N° 2015 – 00138310 del 10/2/2015 (título archivado).

Partida independizada

Partida N° 11310554 del Registro de Predios de Lima

En esta partida consta inscrito el Lote 7 de la Manzana X ubicado en la Habilitación Urbana Nueva de la Cooperativa de Vivienda Villa Los Ingenieros Ltda, del distrito Lurigancho – Chosica, provincia y departamento de Lima, con un área de 339.30 m2. Trata de una independización provisional.

En el asiento c) de esta partida, consta inscrita la independización provisional a favor de la Cooperativa de Vivienda Villa Los Ingenieros Ltda Covilla.



RESOLUCIÓN N° 3509 -2023-SUNARP-TR

En el asiento C00002 de esta partida, consta el dominio actual a favor de la sociedad conyugal conformada por Gabriela Cano Correa y Jorge Luis Alfaro Sacre.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

Si resulta necesario acreditar la comunicación previa al Ministerio de Cultura del acto de transferencia de un predio, si se desprende que el predio ha sido declarado Patrimonio Cultural de la Nación.

VI. ANÁLISIS:

1. El artículo 21 de la Constitución Política del Perú regula el Patrimonio Cultural de la Nación de la siguiente manera:

Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

En el caso de los bienes culturales no descubiertos ubicados en el subsuelo y en zonas subacuáticas del territorio nacional, la propiedad de estos es del Estado, la que es inalienable e imprescriptible.

Todos los bienes integrantes del patrimonio cultural de la Nación ya sean de carácter público o privado, se encuentran subordinados al interés general. El Estado fomenta conforme a ley, la participación privada en la conservación, restauración, exhibición y difusión del mismo, así como la restitución al país cuando hubiere sido ilegalmente trasladado fuera del territorio nacional.

2. La Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación - Ley N.º 28296, publicada el 22/7/2004, establece que se entiende por bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación toda manifestación del quehacer humano -material o inmaterial-, que por su importancia, valor y significado paleontológico, arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, militar, social, antropológico, tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico o intelectual, sea expresamente declarado como tal o sobre el que exista la presunción legal de serlo. La norma añade: “dichos bienes tienen la condición de propiedad pública o privada con las limitaciones que establece la presente Ley” (Art. II del Título Preliminar).



RESOLUCIÓN N° 3509 -2023-SUNARP-TR

Asimismo, en el artículo III¹ del Título Preliminar de la Ley N.º 28296 se regula la presunción legal, disponiéndose que se presume que tienen la condición de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, los bienes materiales o inmateriales, de la época prehispánica, virreinal y republicana, independientemente de su condición de propiedad pública o privada, que tengan la importancia, el valor y significado referido en el artículo II y/o que se encuentren comprendidos en los tratados y convenciones sobre la materia de los que el Perú sea parte, según corresponda. La norma agrega que dicha presunción legal queda sin efecto por declaración expresa de la autoridad competente, de oficio o a solicitud de parte, siempre que el sustento técnico se enmarque en normas sectoriales o vinculantes al sector. Finalmente, en este artículo III del título preliminar de la Ley N.º 28296 se indica que dichos bienes se encuentran sujetos a las disposiciones, acciones y medidas de protección provisionales establecidas en la presente ley y su reglamento, y demás acciones legales y administrativas contempladas en la legislación vigente.

Como puede apreciarse, los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación pueden ser de propiedad pública o privada. Sean de propiedad pública o privada, se trata de bienes sujetos a un régimen especial —regulado en la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y su reglamento— que tiene por objeto su efectiva y adecuada conservación y protección.

3. En cuanto a la transferencia de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural, el artículo 9.1 de la misma ley señala que estos bienes pueden ser transferidos libremente bajo cualquier título, con observancia de los requisitos y límites que la propia ley establece. Así, el artículo 9.2² de dicha ley precisa que la transferencia de dominio entre particulares de un bien integrante del patrimonio cultural de la nación **obligatoriamente debe ser puesta en conocimiento previamente al Ministerio de Cultura**. De ese modo, se establece un requisito como obligación previa al acto: la comunicación al Ministerio de Cultura.

Asimismo, el artículo 9.4³ de la referida ley señala que el Estado tiene preferencia en la transferencia onerosa de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

4. Por su parte, el artículo 13 del Reglamento de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, aprobado por el Decreto Supremo N.º 011-2006-ED, publicado el 2/6/2006 en el diario oficial “El Peruano” establece que:

El propietario sea público o privado, que pretenda transferir onerosamente la propiedad de un bien cultural deberá notificarlo al organismo competente,

¹ Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 31770 publicada en el diario oficial El Peruano el 5/6/2023.

² Numeral modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 31770 publicada en el diario oficial El Peruano el 5/6/2023.

³ Numeral modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 31770 publicada en el diario oficial El Peruano el 5/6/2023.



RESOLUCIÓN Nº 3509 -2023-SUNARP-TR

declarando el precio y las condiciones de la transferencia. Dicha declaración constituirá una oferta de venta irrevocable.

El organismo competente contará con un plazo de 30 días útiles, contados a partir de la fecha de presentación de la declaración referida en el párrafo precedente, para aceptar la oferta de venta. Vencido dicho plazo operará la caducidad de su derecho de preferencia, pudiendo el propietario transferir dichos bienes culturales.

Como se puede apreciar, la comunicación a la que alude el artículo citado se encuentra referida a brindar al organismo competente (Ministerio de Cultura) una opción de adquisición preferente del bien cultural que es materia de transferencia antes de que se efectúe ésta a favor de un particular, debiendo formularse a dicha entidad una oferta de venta irrevocable, donde deberá constar el precio y las condiciones de la transferencia. De ello sigue que después de que se curse la comunicación pueden presentarse los siguientes supuestos:

- Que la entidad acepte la oferta.
- Que la entidad no acepte la oferta y renuncie expresamente a su derecho de preferencia.
- Que la entidad no manifieste su voluntad después de transcurrido el plazo de 30 días útiles.

En los dos últimos supuestos el propietario podrá disponer del bien a favor de un particular. En el segundo supuesto debe presentarse la comunicación emitida por el Ministerio de Cultura; y en el último supuesto debe presentarse la comunicación con el respectivo sello de recepción, con la finalidad de acreditar el vencimiento del plazo de caducidad. Así, la compraventa sólo podría otorgarse vencido dicho plazo.

5. Ahora bien, con relación a la transferencia a título oneroso de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, este colegiado en el CCLXIX Pleno Registral llevado a cabo en sesión ordinaria los días 1 y 2 de diciembre del 2022, aprobó el siguiente Acuerdo Plenario:

TRANSFERENCIA DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

Constituye un requisito de validez de la transferencia a título oneroso de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación la comunicación previa al Ministerio de Cultura. No es necesario presentar este documento, cuando la propia entidad ha cursado respuesta a una comunicación de fecha anterior a la transferencia, en el sentido que no hará uso del derecho de preferencia.

La falta de acreditación de la comunicación previa al Ministerio de Cultura constituye defecto subsanable.

El citado Acuerdo Plenario se aprobó estando vigente el siguiente texto del numeral 9.2 del artículo 9 de la Ley 28296:

“La transferencia de dominio entre particulares de un bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación obligatoriamente debe ser puesta en



RESOLUCIÓN N° 3509 -2023-SUNARP-TR

conocimiento previo de los organismos competentes, **bajo sanción de nulidad**". (Énfasis añadido).

No obstante, con posterioridad se ha emitido ley modificatoria de la Ley N° 28296, la Ley N° 31770, publicada en el diario oficial El Peruano el 5/6/2023. Entre las modificatorias, están las de los numerales 9.2 y 9.4 de su artículo 9. La nueva redacción del numeral 9.2 es como sigue:

"La transferencia de dominio entre particulares de un bien integrante del patrimonio cultural de la nación obligatoriamente debe ser puesta en conocimiento previamente al **Ministerio de Cultura**". (Énfasis añadido).

Por lo que, conforme a la norma recientemente glosada, se advierte que se le ha suprimido a su antiguo texto, "bajo sanción de nulidad". Siendo así, si bien la obligatoriedad de la comunicación previa al Ministerio de Cultura cuando se transfiere entre particulares el dominio de un bien integrante del patrimonio cultural de la nación, se mantiene, el no hacerlo no acarrea nulidad del acto de transferencia.

6. En el presente caso, se solicita se solicita la inscripción de la compraventa del predio inscrito en la partida N° 11310554 del Registro de Predios de Lima, terreno denominado Lote 7 de la Manzana X Habilitación Urbana Nueva de la Cooperativa de Vivienda Villa Los Ingenieros Ltda del distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima. La compraventa se inscribirá como anotación preventiva de duración indeterminada.

El registrador observa el título señalando que no se ha cumplido con la exigencia prevista en la Ley N° 28296, ya que posterior a la independización provisional del lote objeto de compraventa, se ha inscrito en el asiento D00001 de la partida matriz N° 43088017, la declaración de patrimonio cultural de la nación de toda la habilitación urbana, y en consecuencia ello comprende también al lote inscrito en la partida N°11310554.

El recurrente, arguye que dicha declaración no alcanza al lote cuya transferencia se solicita inscribir, ya que según el asiento D00001 de la partida matriz antes citada, se señala que la Zona Arqueológica "Carapongo B" está ubicada a inmediaciones de la Cooperativa de Vivienda Villa Los Ingenieros en la que se encuentra el Lote 7 de la Manzana X, lo cual hace referencia a proximidad en torno a un lugar, y no se expresa que esté dentro del espacio de terreno que ocupa la Cooperativa; además que del mismo citado asiento, se aprecia que limita por el este con la Cooperativa, con lo que corrobora su apreciación de que el citado lote no está dentro del ámbito donde se encuentra la referida zona arqueológica, por lo que solicita se revise el título archivado y el plano que dio mérito a la extensión del referido asiento D00001.

Por lo que, corresponderá a esta instancia determinar si la declaración de bien integrante del patrimonio cultural de la nación inscrita en la partida 43088017



RESOLUCIÓN N° 3509 -2023-SUNARP-TR

igualmente alcanza a las partidas independizadas de esta, y de esa manera dilucidar si las exigencias de la Ley 28296 deben ser cumplidas en el presente caso.

7. Del estudio de la partida N° 43088017 (matriz), en efecto en su asiento D00001 corre inscrita la declaración de bien integrante del patrimonio cultural de la nación del inmueble inscrito en esta partida y en la partida N° 11049870, ambas del Registro de Predios de Lima, en mérito al título archivado N°2015 – 00138310 del 10/2/2015.

Revisado dicho título archivado se aprecia que obra la Resolución Directoral N° 061/INC del 19/1/2006, en la que, en su parte resolutive, - entre otros – consta lo siguiente:

“Artículo 2°. - **Declarar** Patrimonio Cultural de la Nación a la Zona Arqueológica “Carapongo B”, **ubicado en las inmediaciones de la Cooperativa de Vivienda Villa Los Ingenieros**, en el distrito de Lurigancho – Chosica, provincia y departamento de Lima.

Artículo 3°. – **Aprobar** el Plano Perimétrico de la Zona Arqueológica Carapongo B, N° PP-028-INC-DRPH/DA/SDIC-2005, de fecha 14 de noviembre de 2005 (...).
(Énfasis añadido).

En efecto, - como dice el apelante – en la Resolución con la que se declara patrimonio cultural de la nación a la Zona Arqueológica Carapongo B, se señala que se encuentra ubicada en las **inmediaciones** de la Cooperativa de Vivienda Villa Los Ingenieros.

8. En el antes citado título archivado N°2015 – 00138310 del 10/2/2015 que dio mérito se extiende el asiento D00001 de la partida matriz 43088017, igualmente se aprecia la existencia de la ficha técnica y del plano N° PP-028-INC-DRPH/DA/SDIC-2005, de fecha 14 de noviembre de 2005. Ficha técnica, en cuyo contenido referido a la ubicación (localización) de la Zona Arqueológica Carapongo B, se visualiza lo siguiente:

RESOLUCIÓN N° 3509 -2023-SUNARP-TR

Instituto Nacional de Cultura Dirección de Arqueología

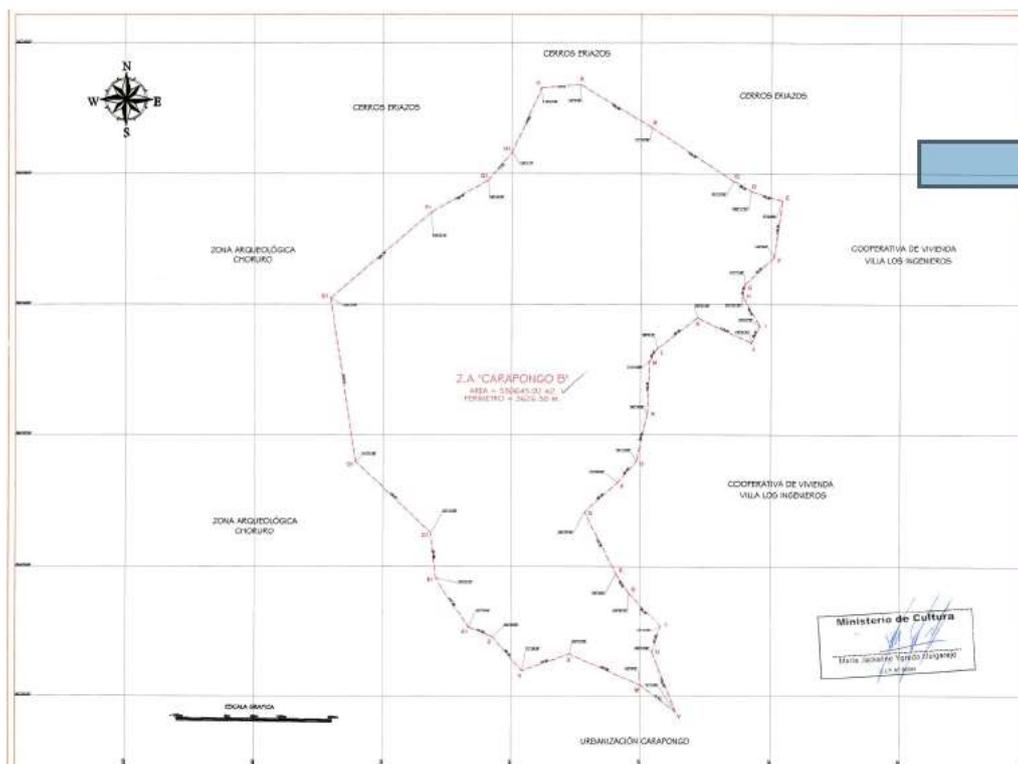
FICHA TÉCNICA

1. NOMBRE DE LA ZONA ARQUEOLÓGICA	: " CARAPONGO B " ✓
2. FILIACIÓN CULTURAL	: INTERMEDIO TEMPRANO HORIZONTE TARDÍO.
3. UBICACIÓN 3.1. Localización	: Se localiza sobre la margen derecha del río Rímac, a una altitud aproximada de 450 m.s.n.m. Se distribuye a lo largo de una amplia quebrada en la actual Cooperativa de Vivienda Villa Ingenieros, en el departamento de Lima, provincia de Lima, distrito de Lurigancho - Chosica.

Zona Registral N° IX
Sede Lima
ARCHIVO DE TITULOS

Entonces, del contenido de la imagen de la ficha técnica recientemente mostrada, se desprende que la ubicación de la Zona Arqueológica Carapongo B, se le localiza – entre otro espacio geográfico – **distribuida a lo largo de una amplia quebrada en la actual Cooperativa de Vivienda Villa Ingenieros.**

Y, del plano N° PP-028-INC-DRPH/DA/SDIC-2005, de fecha 14 de noviembre de 2005 obrante en el precitado título archivado, se visualiza lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 3509 -2023-SUNARP-TR

Ahora, si bien es cierto, que la referida zona arqueológica *submateria*, por su lado este es limítrofe con la Cooperativa de Vivienda Villa Los Ingenieros, no es menos cierto que su ámbito alcanza a sus alrededores, ello de conformidad con lo establecido en el tercer párrafo del numeral 1.1⁴ del artículo 1 de la Ley N° 28296, en el que se establece:

“El **ámbito de protección** de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación comprende el suelo y el subsuelo en el que se encuentran o asientan, los aires y el **marco circundante**, cuando corresponda, en **la extensión que técnicamente determine**, en cada caso, el **Ministerio de Cultura**, sin perjuicio de las competencias de los gobiernos regionales y gobiernos locales.” (Énfasis añadido).

En la citada norma se establece el ámbito de protección de los bienes integrantes del patrimonio cultural de la nación, el cual comprende – entre otros – el marco circundante al bien que así se le declare. De conformidad con el glosado dispositivo legal, dicho marco circundante lo establece el Ministerio de Cultura, organismo competente que dispuso mediante su Resolución N° 061/INC del 19/1/2006 conformante del título archivado N°2015-00138310 del 10/2/2015, la declaración como bien integrante del patrimonio cultural de la nación a la Zona Arqueológica Carapongo B y su correspondiente inscripción en dos partidas del Registro de Predios de Lima, entre ellas, la partida matriz N° 43088017, siendo esta entidad mediante sus respectivos entes técnicos y no en sede registral, la encargada de determinar cuál es el ámbito de protección o extensión geográfica que alcanza al bien declarado como patrimonio cultural de la nación.

Por lo que, del contenido visualizado en la “ficha técnica”, en el plano y lo señalado en el numeral 1.1 de la Ley 28296, se concluye que el predio matriz (partida 43088017) está, tal como lo ha dispuesto el Ministerio de Cultura, dentro del ámbito de la Zona Arqueológica Carapongo B.

9. Ahora bien, en el asiento B0000 de la partida 43088017 (matriz), - como ya lo tenemos señalado en el rubro IV (de los antecedentes) de la presente resolución, obra inscrita la anotación de independización provisional de los lotes destinados a vivienda, que constituyen el área útil autorizada para la celebración de contratos de venta garantizada y construcción simultánea para uso de vivienda temporal, los que han sido independizados provisionalmente en las manzanas de la A a la Z y en las manzanas AA, BB, CC y DD.

Entre los lotes independizados provisionalmente, está el lote 7 de la manzana X el mismo que fue registrado en la partida independizada N° 11310554.

Siendo así, la declaración como bien integrante del patrimonio cultural de la nación inscrita en el asiento D00001 de la partida matriz 43088017 le alcanza a

⁴ Numeral modificado por el artículo 1 de la Ley N° 31770 publicada en el diario oficial El Peruano el 5/6/2023.



RESOLUCIÓN N° 3509 -2023-SUNARP-TR

todas las partidas independizadas de esta, entre las que está el lote 7 de la manzana X inscrito en la partida 11310554.

10. Entonces, habiendo determinado que el antes referido lote 7 de la manzana X de la Cooperativa de Vivienda Villa Los Ingenieros Ltda está afectado por la declaración como patrimonio cultural de la nación del área de mayor extensión inscrita en la partida 43088017 (matriz), corresponde verificar si se ha presentado el documento al que se contrae el numerales 9.2 de la Ley 28296.

Revisada la documentación presentada en el título alzado, no obra ninguna documentación en la que se haya puesto en conocimiento al Ministerio de Cultura de la intención de transferir onerosamente el predio ubicado en lote 7 de la manzana X de la Cooperativa de Vivienda Villa Los Ingenieros Ltda, del distrito Luriganchu, provincia y departamento de Lima, lo cual contraviene lo dispuesto en el numeral 9.2 de la Ley N° 28926, hoy modificado por el artículo 1 de la Ley N°31770.

Consecuentemente, **debe confirmarse la observación formulada por el registrador.**

11. Con relación a lo argumentado por el apelante, que se tome en cuenta que se han efectuado inscripciones similares, incluso una dispuesta por el Tribunal Registral, mediante la Resolución N° 2184-2022-SUNARP-TR del 6/6/2022. Esta Sala no aplica el mismo criterio, en atención al artículo 33 inciso c. 2 del Reglamento General de los Registros Públicos, por existir norma legal que establece el requisito exigido por el registrador; asimismo, se advierte que no fue materia de análisis en la resolución indicada.

Estando acordado por unanimidad,

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento conforme a los fundamentos desarrollados en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

M.Suárez