



CLVII PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día miércoles 14 de setiembre de 2016, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los vocales: Samuel Hernán Gálvez Troncos, quien actúa como presidente, Walter Juan Poma Morales como secretario, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Nora Mariella Aldana Durán, Elena Rosa Vásquez Torres, Rocío Zulema Peña Fuentes, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Beatriz Cruz Peñaherrera, Pedro Álamo Hidalgo, Walter Morgan Plaza, Rosa Isabel Bautista Ibáñez, Daniel Montoya López, Jorge Tapia Palacios, Raúl Jimmy Delgado Nieto y Jorge Luis Almenara Sandoval.

Lugar:

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Sede de la SUNARP en av. Pardo y Aliaga n.º 695, cuarto piso, San Isidro.
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral n.º V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral n.º XII - Sede Arequipa.

Quórum e instalación:

Contando con la participación de 15 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral Samuel Hernán Gálvez Troncos declaró válidamente instalado el Pleno.

Cabe señalar que la vocal Mirtha Rivera Bedregal se encuentra de vacaciones y la vocal Gloria Salvatierra Valdivia se encuentra con descanso médico.

Agenda:

El tema a tratar es el siguiente:

A efectos del cómputo del plazo previsto en el art. 2018 del C.C., ¿debe considerarse la fecha cierta de la minuta o la fecha de otorgamiento de la escritura pública que contiene la minuta de fecha cierta?

La agenda del Pleno se realizará en el siguiente horario:

09:00 a 09.30 Instalación.

09:30 a 12:30 Debate del tema.

15:00 a 16:00 Planteamiento de posiciones finales.

16:00 a 16:30 Votación.



16:30 a 17:00 Fin del Pleno.

Desarrollo

Acto seguido, el presidente señala que el tema de agenda ha sido llevado a Pleno por requerimiento de la Segunda Sala en razón de que existen resoluciones con criterios contradictorios (se tratan de las Resoluciones n.º 687-2015-SUNARP-TR-L y n.º 380-2016-SUNARP-TR-L), por lo que la citada Sala solicita que estos criterios contrapuestos sean discutidos por el pleno a fin de adoptar el que debe prevalecer:

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 687 -2015-SUNARP-TR-L

Lima, 10 de abril de 2015.

APELANTE : **JULIO CÉSAR CAJO MORALES**
TÍTULO : N° 10700 del 13/11/2014.
RECURSO : H.T.D. N° 012611 del 11/2/2015.
REGISTRO : Cañete de Lima.
ACTO (s) : INMATRICULACIÓN.

SUMILLA :

INFORME DE CATASTRO

Si el Informe de Catastro advierte una superposición parcial del área a inmatricular con parte del perímetro de un predio inscrito, deberá indicar cuál es el área superpuesta.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación del predio de 35 Hás 5006 m2 ubicado en las Lomas de Palapa y Aspitia del sector conocido como Faldas de San Hilarión e Isla Verde ubicado a la altura del Km. 65.100 de la Panamericana Sur a una distancia aproximadamente de 1,300 ml al lado Nor-Este de la mencionada carretera del distrito de Chilca, provincia de Cañete en mérito de los siguientes documentos;

- Parte notarial de la escritura pública de ratificación de compraventa del 30/4/2014 extendida ante Notario de Cañete Hugo Maximiliano Salas Zúñiga.
- Parte notarial de la escritura pública de cesión de acciones y derechos del 6/5/2014 extendida ante Notario de Cañete Hugo Maximiliano Salas Zúñiga.
- Parte notarial de la escritura pública de renuncia a las acciones y derechos de área remanente del 24/7/2014 extendida ante Notario de Cañete Hugo Maximiliano Salas Zúñiga.
- Memoria descriptiva visada y sellada por la Municipalidad Distrital de Chilca – Cañete el 24/8/2011 y con firma de ingeniero.
- 1 disco CD.
- Escrito sin firma y sin fecha dirigido al Registrador.
- Plano de ubicación (P-01) de fecha febrero de 2003 firmado por ingeniero.



- Plano de perimétrico y de ubicación (P-01) de fecha marzo de 2011 sellado y firmado por funcionario de la Municipalidad Distrital de Chilca y por ingeniero.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Predios de Cañete Oneglia Regina Mautua Massoni denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

(Se ha reenumerado para mejor resolver).

1. Recibido el Informe Técnico N° 23014-2014-SLTNARP-ZR, N° IX/OC, suscrito por Luis Malásquez Gil, Ingeniero de Catastro de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, se señala respecto del área de 35 hás 5006,00 m², que efectuadas las comparaciones gráficas, entre los elementos técnicos presentados y contrastados con nuestra Base Gráfica referencial del Mosaico de predios inscritos disponible a la fecha y en proceso continuo de actualización y/o modificación, se informa que el área en consulta se lo visualiza de la siguiente manera:

- Parcialmente sobre el ámbito inscrito en el asiento B00008 de la Partida N° 90212680 (sub lote A).

- Parcialmente en zona donde no es posible determinar la existencia de antecedentes registrales, al no encontrarse los elementos técnicos como plano en el Título Archivado N° 876 del 06/07/1907, que permita precisar los linderos perimétricos del ámbito inscrito en la Ficha N° 2405.

Dicho esto, se advierte que parte del predio cuenta con antecedente registral en la partida N° 90212680, cuyo titular registral es Agropecuaria Salamanca SRL. Por lo que, respecto de esta parte deberá de rectificar la rogatoria y solicitar su independización para lo cual deberá de acreditar el tracto sucesivo, es decir el título traslativo de dominio efectuado por Agropecuaria Salamanca SRL a favor de la sociedad conyugal Quispe - Estrella, así como, presentar escritura aclaratoria indicando el área, linderos y medidas perimétricas del área a independizar y adjuntar la documentación técnica de la independización la cual dependerá de la naturaleza rural o urbana del predio, teniendo en cuenta que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en materia de independizaciones ha regulado lo siguiente:

Artículo 60.- Título que da mérito a la independización de predio urbano

La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

a) El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;

b) Planos y código de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;

Artículo 62.- Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso

La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito del Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU y su anexo E con el número de Resolución de autorización y el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

Artículo 64.- Independización de predio rural



La independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 59, en lo que sea pertinente, acompañado de los certificados o planos según los casos siguientes:

a) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente;

b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente.

Los documentos a reingresar deberán de preexistir al asiento de presentación del título en calificación.

2. Por otro lado, y del área del cual no se ha podido determinar la existencia de antecedente registral, se advierte que esto no impide su inmatriculación. Por lo que respecto de esta área deberá de presentar la documentación técnica (planos y memoria descriptiva), conforme lo señala el Art. 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

"Artículo 20.- Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Nacional

Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral a que se refiere el Decreto Supremo N° 002-89-JUS, además de los requisitos específicos establecidos en el presente Reglamento, se presentará el plano catastral con los demás requisitos establecidos en dicho Decreto Supremo. Tratándose de predios ubicados en regiones no catastradas se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.

En el caso de predios rurales ubicados en zonas catastradas se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 86 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente.

Tratándose de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente, el plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva respectiva, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas; elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores.

Los planos a que se refiere el presente artículo deben estar georeferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales".



3. Finalmente, se observa de la escritura pública de fecha 30/04/2014, la rectificación a la minuta de compraventa de fecha 11/03/2004, sin embargo, lo correcto es elevar esta minuta a escritura pública. Por lo que deberá de aclarar de conformidad con el Art. 48 del D. Leg. N° 1049.

4. Se deja constancia que se encuentra en calificación el Título N° 925873-2014, sobre servidumbre, el cual goza de prioridad registral.

Al reingreso se continuará con la calificación integral del título y liquidación definitiva de derechos registrales.

Base legal: Arts. 2010, 2011 del C.C. Arts. 31 y 32 del R.G.R.P. Res. N° 097-2013-SUNARP/SN.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su impugnación en virtud de los siguientes argumentos:

- En cuanto a la superposición con el ámbito del predio inscrito en el As. B 0008 de la partida 90212680 (Sub Lote A) la Registradora no está considerando la escritura pública en la cual Manuel Chiarella, Víctor Hugo Rosell y su esposa renuncian a cualquier superposición que pueda existir al momento de la inmatriculación del predio.
- En cuanto al área respecto de la cual no existe superposición ya se ha presentado documentación técnica como planos y memoria.
- La ratificación de voluntades no es impedimento para reconocer la enajenación del bien y al realizarse dicha ratificación, ambas partes reconocen la minuta del 11/3/2004, por lo cual es innecesario tener que elevar a escritura pública dicho documento.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

No existe.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Qué debe señalar el informe técnico cuando advierta una superposición parcial del área a inmatricular con parte del perímetro de un predio inscrito?
- ¿La servidumbre y la inmatriculación son actos incompatibles?

VI. ANÁLISIS

1. La inmatriculación es definida en el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en adelante el RIRP como el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta.



Asimismo indica que para la inmatriculación de un predio se requerirá el informe técnico del área de Catastro a que se refiere el artículo 11, donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el área de Catastro.

Señala además este artículo, entre otros aspectos que 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.

La inmatriculación constituye así el asiento independiente que no se sustenta en otro anterior y por consiguiente la excepción al principio del tracto sucesivo, que da inicio a la cadena ininterrumpida de transmisiones. Encuentra sustento así en el principio de especialidad¹, por el cual se abre una partida registral para cada predio en la cual se registrarán los actos y derechos relacionados con el predio inscrito.

2. El artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de catastro.

Este mismo artículo refiere que el área de catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referidos a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

Añade entre otros aspectos este artículo que el Informe del área de catastro es vinculante para el Registrador.

El tema de la vinculación entonces estará referido a los aspectos estrictamente técnicos los cuales el Registrador no puede discutir pasando a formar necesariamente parte de su decisión, siempre que del análisis jurídico que realice concluya que constituye un obstáculo para la inscripción.

Un aspecto técnico está referido a la superposición de predios. Así para que proceda la inmatriculación de un predio, éste no debe encontrarse inscrito en el Registro en su totalidad o en parte (superposición), pues lo contrario importaría una transgresión al principio de especialidad por el cual se abre una partida por cada predio.

Por lo que en tal sentido es el área técnica del Registro la que deberá informar dicho aspecto tal y como lo refiere el artículo 11 del RIRP.

¹ Consagrado por el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos



3. En el presente caso el título fue remitido a la oficina de catastro, la que emitió el Informe Técnico N° 23014-2014-ZRN°IX/OC del 28/11/2014, que señaló entre sus conclusiones:

*"1. La información técnica remitida por el usuario hace referencia a un **área de 35 Hás 5006.00m2** ubicándola en el distrito de Chilca, provincia de Cañete y departamento de Lima.*

2. Efectuadas las comparaciones gráficas entre los elementos técnicos presentados y contrastados con nuestra Base Gráfica referencial (...) se informa que el área en consulta se lo visualiza de la siguiente manera:

** Parcialmente sobre el ámbito inscrito en el As. B 0008 de la PE. N° 90212680 (Sublote A) referencial gráfica T.A. N° 11026-09.08.2012.*

** Parcialmente en zona donde no es posible determinar la existencia de Antecedentes Registrales al no encontrarse los elementos técnicos como plano en el Título archivado N° 873 del 26/07/1907, que permita precisar los linderos perimétricos del ámbito inscrito en la ficha N° 2405. (...)"*. Lo resaltado es nuestro.

Como se aprecia existe claramente un aspecto de superposición advertido por el ente técnico, que la Registradora incorpora en su observación y a lo que el apelante refiere que no se ha evaluado la renuncia de área contenida en la escritura pública contenida en el título, de lo que se colige que no es voluntad del apelante modificar su rogatoria y solicitar la independización respecto de dicha área superpuesta como lo sugiere la Registradora.

Siendo la rogatoria entonces la inmatriculación corresponde por tanto determinar, si de los documentos presentados en el título queda descartada la superposición advertida por la Oficina de Catastro.

4. En el título obran los partes notariales de las escrituras públicas del 30/4/2014, 6/5/2014 y 25/7/2014 extendidas ante el Notario de Cañete Hugo Máximiliano Salas Zúñiga.

La escritura pública del 30/4/2014 es una de ratificación de compraventa del predio de 41 Hás y 186m2 ubicado en Las Lomas de Palapa y Aspitia del Sector conocido como faldas de San Hilarión e Isla Verde ubicado a la altura del Km. 65.100 de la Panamericana Sur a una distancia aproximada de 1.300ml al lado Nor-Este de la carretera, que celebran la sociedad conyugal conformada por Francisco Quispe Hinojosa y Julia Teodora Estrella Colachagua como vendedores a favor de Manuel Chiarella Masías. En esta escritura ambas partes se ratifican en la minuta de compraventa del 11/3/2004.

La escritura pública de cesión de acciones y derechos del 6/5/2014 contiene la transferencia que realiza Manuel Chiarella Masías en calidad de cedente a favor de la sociedad conyugal conformada por Víctor Hugo Rosel Alvarado y María Isabel Del Mar Vences (cesionarios). La cesión es respecto del 20% de las acciones y derechos que corresponden sobre el predio de 35 Hás 5006m2.

La escritura pública del 24/7/2014 contiene la renuncia de acciones y derechos del área remanente que realiza el cedente Manuel Chiarella Masías la que se encuentra referida al área de 55,180m2. Dicha renuncia la efectúa en virtud de la diferencia existente entre el área del predio que adquirió mediante minuta de



contrato privado de compraventa de terreno de fecha cierta del 11/3/2004: 41 Hás y 186m² y el área que fue tomada en cuenta para la cesión: 35 Hás 50006m², de la cual se cedió el 20%.

5. Analizadas las escrituras públicas tenemos lo siguiente:

a) El Sr. Manuel Chiarella Masías adquiere el dominio de un predio de 41 hás y 186m², según consta de la escritura pública de ratificación de compraventa del 30/4/2014.

b) En la cláusula primera de la escritura pública de cesión de acciones y derechos del 6/5/2014, se hace referencia a la historia del dominio que le corresponde al cedente (Manuel Chiarella Masías) señalando que éste tiene un área de 41 Hás y 186m².

En la cláusula segunda el cedente se reserva un área de 55,180m², manifestando que dicha área no es objeto del contrato, razón por la que describe los linderos y medidas perimétricas del predio de 35 Hás 5006m².

Entonces cuando en la cláusula tercera de esta escritura se señala: *"El cedente cede a los cesionarios los derechos y acciones que le corresponden sobre el inmueble mencionado en la cláusula primera en un porcentaje del 20% (...)".* Se colige que el 20% de la cesión es respecto del área de 35 Has 5006m².

Lo expuesto se corrobora cuando en la cláusula cuarta se indica el porcentaje de derechos y acciones que en propiedad le corresponden al cedente, los que alcanzan el 80% del total y equivalen a 284,004.80m² y a los cesionarios el 20%: 71,001.20m², pues efectuada la suma de las áreas señaladas ésta arroja un total de 355,0006m² lo que equivale a 35 Hás 5006m².

c) Lo señalado guarda concordancia con la renuncia de área que efectuara el Sr. Manuel Chiarella Masías, la que equivale a 55,180m² y que se encuentra contenida en la escritura pública del 24/7/2014.

6. Ahora bien, los documentos técnicos presentados: Planos de ubicación y perimétrico así como la memoria descriptiva están referidos al área 35 Has 5006m².

El Informe técnico ha sido expedido de acuerdo a la información técnica remitida y según lo refiere expresamente este versa sobre el predio descrito: 35 Hás 5006m².

En ese sentido si el ente técnico advierte superposición parcial del predio a inmatricular con el predio inscrito en la partida 90212680 (As. B 00008) del Registro de Predios de Cañete, esta superposición está referida al predio de 35 Hás 5000m² y no al predio de 41 Hás y 186m² adquirido por el cedente Manuel Chiarella Masías mediante contrato de compraventa que celebrara con la sociedad

² Refiriendo además su ubicación en los mismos términos que fueron descritos en la escritura pública del 30/4/2014



conyugal conformada por Francisco Quispe Hinostroza y Julia Teodora Estrella Colachagua.

Bajo esa línea la renuncia del área de 55,182m² efectuada por el cedente Manuel Chiarella Masías en la escritura pública del 24/7/2014 6/5/2014 no soluciona el tema de la superposición, pues la renuncia se encontró referida a un área respecto del predio de 41 Hás y 186m², mientras que la superposición es respecto de un predio de 35 Hás 50006m² conforme lo ha señalado el ente técnico.

Por lo expuesto se confirma el primer extremo de la observación por el cual la Registradora deniega la inmatriculación por existencia de superposición parcial.

7. La Registradora señala que existiendo un área a inmatricular respecto de la cual no se advierte superposición, esta sí procedería siempre que se acompañen los documentos técnicos.

Sin embargo, es necesario manifestar que la conclusión del Informe Técnico N° 23014-2014-SUNARPZ-RN°IX/OC es:

"Parcialmente sobre el ámbito inscrito en el As. B 0008 de la p.e. 90212680 (SubLote A, referencial gráfica T.A. N° 11026-09.08.2012.)"

Es decir que si bien catastro advierte superposición parcial no describe cuál es el área superpuesta, por lo que a efectos de que el interesado pueda subsanar y presentar la documentación pertinente, es necesario que en ejecución de la resolución, se remita el título a la Oficina de Catastro a efectos de que complete el informe precisando la superposición advertida.

Por lo expuesto se confirma y precisa el segundo extremo de la observación.

8. La Registradora señala que lo correcto es elevar la minuta de compraventa del 11/3/2004 a escritura pública.

La escritura pública del 30/4/2014 en la que intervienen como vendedores la sociedad conyugal conformada por Francisco Quispe Hinostroza y Julia Teodora Estrella Colachagua y en calidad de comprador Manuel Chiarella Masías es una de ratificación de compraventa del 11/3/2004 que celebraran estas mismas partes y por la cual el comprador adquiere el dominio del predio de 41 Hás y 186m².

Es en la escritura pública del 6/5/2014 referida a la cesión de acciones y derechos que efectúa Manuel Chiarella Masías a favor de la sociedad conyugal conformada por Víctor Hugo Rossel Alvarado y María Isabel Del Mar Vincés en la que consta inserta la minuta de compraventa por la cual el señor Manuel Chiarella Masías adquiere el dominio del predio de 41 Hás y 186m², la misma que cuenta con firma certificada por Notario de Lima Jorge Colareta Cavassa el 11/3/2004.

El artículo 2018 del Código Civil, refiere que *"Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años, o en su defecto títulos supletorios"*.

El artículo 245 del Código Procesal Civil refiere que un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:



(...)

3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas;

(...)"

Consecuentemente, la intervención del Notario al certificar la firma de los contratantes en el contrato de compraventa que celebraran la sociedad conyugal Quispe-Estrella a favor del Sr. Chiarella, otorga certeza no sólo de la identidad de éstos sino además del día en que el contrato se celebró, por lo que es posible efectuar el cómputo del plazo de 5 años que se requiere para la inmatriculación de títulos, tal como lo establece el artículo 17 inciso b) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios³.

Asimismo la intervención de las mismas partes contratantes en una escritura pública (30/4/2014 extendida ante Notario Hugo Maximiliano Salas) ratificando el acto de compraventa celebrado el 11/3/2014, no sólo pone de manifiesto la veracidad de la voluntad de los contratantes generando efectos retroactivos a la fecha del acto inicialmente celebrado, tal como lo establece el artículo 162 concordado con el artículo 230 del Código Civil⁴, sino que se rodea a esta voluntad de la formalidad que debe revestir para su acceso al registro, dando cumplimiento así al principio de titulación auténtica en virtud del cual la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, tal como lo establece el artículo 2010 del Código Civil.

Por las razones expuestas, no es necesario que el contrato de compraventa del 11/3/2004 sea elevado a escritura pública, debiendo de revocarse el tercer extremo de la observación.

9. Se observa la existencia del título pendiente N° 925873-2014 que corresponde a una servidumbre de concesiones eléctricas y que figura como pendiente en la partida 12385905 del Registro de Concesiones para explotar servicios públicos.

El artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro incompatible con éste.

³ "El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición. (...)"

⁴ **Artículo 162.** "En los casos previstos por el artículo 161, el acto jurídico puede ser ratificado por el representado observando la forma prescrita para su celebración.

La ratificación tiene efecto retroactivo, pero queda a salvo el derecho de tercero. (...)"

Artículo 230 "Salvo el derecho de tercero, el acto anulable puede ser confirmado por la parte a quien corresponda la acción de anulación, mediante instrumento que contenga la mención del acto que se quiere confirmar, la causal de anulabilidad y la manifestación expresa de confirmarlo".

Es necesario señalar que estas normas si bien se refieren al tema de la representación y de actos anulables, supuestos que no se presentan en el caso de la compraventa objeto de ratificación, resultan aplicables para explicar los efectos de la confirmación o reafirmación de un acto válidamente celebrado.



Este artículo define además en qué consiste un título incompatible, señalando que un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar.

A ello debemos añadir que la exclusión se debe a la existencia de actos contrarios o del mismo acto.

En el presente caso el acto a inscribir con el título venido en grado es la inmatriculación del predio es decir su incorporación al Registro y éste es observado por la existencia de un título pendiente referido a una servidumbre.

10. La servidumbre es un derecho real por el cual la ley o el propietario de un predio puede imponerle gravámenes en beneficio de otro que den derecho al dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de éste el ejercicio de algunos de sus derechos. Este concepto expuesto en el artículo 1035 del Código Civil se encuentra referido a un predio dominante y un predio sirviente.

Siendo que la servidumbre ingresó primero al Registro, de existir alguna incompatibilidad ello implicará que si la servidumbre accede al Registro entonces, la inmatriculación no podrá hacerlo.

11. La servidumbre es un derecho real que no es sólo propio de los predios sino de los inmuebles en general, por ello puede involucrar a dos inmuebles de distinta naturaleza como lo son un predio y una concesión⁵; siendo que en el presente caso la servidumbre se constituye para el ejercicio de los derechos que confiere una concesión.

La naturaleza de una servidumbre es la de ser una carga y/o gravamen que se impone a uno de los inmuebles para favorecer el uso del otro. En esa medida necesita de la materialización o existencia de un inmueble para poder existir.

Si tenemos en cuenta que los antecedentes registrales en el Registro de Predios se encuentra conformado por la base de datos de todos los títulos inscritos; entonces en la medida que la servidumbre constituye una carga es necesario para que acceda al Registro que el predio ya se encuentre incorporado a éste, pues la servidumbre no se inscribirá si registralmente el predio no existe; en consecuencia la servidumbre e inmatriculación son actos de diferente naturaleza y no serían incompatibles.

12. En el presente caso, del Informe Técnico N° 23014-2014-ZRN°IX/OC del 28/11/2014 se advierte la existencia de una superposición parcial del predio a inmatricular con el perímetro del predio contenido en el As. B 0008 de la partida electrónica N° 90212680 (Sub Lote A).

⁵ "Art. 885 del Código Civil: Son inmuebles:

(...)

7. Las concesiones para explotar servicios públicos

(...)"



Revisada la esquela de observación del título señalado como pendiente: 925873-2013 del Registro de Predios de Lima, la inscripción de la servidumbre que con dicho título se solicita abarca parcialmente el ámbito inscrito en el As. B0008 de la partida 90212680, ello según el Informe Técnico N° 18717-2014-SUNARP-ZN° IC/OC; de lo que se colige que la servidumbre está referida entonces al área superpuesta del predio a inmatricular con parte del predio inscrito en la partida N° 90212680 (As. B 0008) y que justamente constituye la razón para denegar la inscripción según se ha concluido en los primeros numerales de este análisis.

Si la servidumbre ingresó primero y la oficina de catastro señala que el área a inmatricular recae sobre parte de un área inscrita sobre el que está pendiente el título que contiene la servidumbre, no se trata de un tema de incompatibilidad de títulos, porque lo que determina la denegatoria de ingreso al Registro de la inmatriculación es la superposición parcial de área del predio a inmatricular con otro ya inscrito mas no la servidumbre.

Por lo expuesto **se revoca el cuarto extremo de la observación.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** el primer y segundo extremos y **REVOCAR** el tercer y cuarto extremos de la observación formulada al título señalando en el encabezamiento de la presente resolución por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

2. **REMITIR** el título a la Oficina de Catastro en ejecución de la presente resolución a fin de que precise el aspecto advertido en el numeral 7 del análisis.

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 380 -2016-SUNARP-TR-L

Lima, 18 de febrero de 2016.

APELANTE : **CLOTILDE RAMÍREZ RAMOS**
TÍTULO : N° 40148 del 7/9/2015.
RECURSO : Escrito presentado el 19/11/2015.
REGISTRO : Predios de Huancayo.
ACTO (s) : Inmatriculación.

SUMILLA :

INMATRICULACIÓN

De conformidad con el artículo 2018 del Código Civil procede la inmatriculación de un predio siempre que el título presentado cuente con la antigüedad prevista de los 5 años. Dicho cómputo deberá efectuarse a partir de la fecha del otorgamiento del instrumento público que sustente la adquisición, conforme a lo establecido en el artículo 2010 del mismo cuerpo normativo.



INFORME TÉCNICO DE CATASTRO

De conformidad con el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, solo las consideraciones y conclusiones de carácter técnico emitidas por la Oficina de Catastro son vinculantes para las instancias registrales.

II. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación de los siguientes predios: 1) Lote de terreno ubicado en la intersección del jirón Ica y el jirón Hipólito Unanue, del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, con un área de 2,776.89 m², a favor de la sucesión de Blas Andrés Ramírez Ramos conformada por Georgina Vila Fabián, Andrés Alex Ramírez Vila, Paul Ramírez Vila, Marisol Ramírez Vila y Michael Ramírez Vila; y 2) Lote de terreno ubicado en el jirón Hipólito Unanue S/N, del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, con un área de 2,553.08 m², a favor de Clotilde Ramírez Ramos.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública del 15/6/2013 otorgada ante el notario de Huancayo Ciro Alfredo Gálvez Herrera.
- Parte notarial de la escritura pública de aclaración de adjudicación en vía de división y partición del 22/7/2015 otorgada ante el notario de Huancayo Ciro Alfredo Gálvez Herrera.
- Plano de ubicación, localización y perimétrico (lámina U-01) autorizado por arquitecto Percy L. Vilcahuamán Sanabria, con visación N° 317-2015-GDUT-SGATHU/MPH del 11/6/2015 correspondiente al expediente N° 005922-R-15 y 016957-M-15 realizada por arquitecto Saúl Soto Mayta en su condición de Subgerente (e) de Acondicionamiento Territorial y Habilidadación Urbana de la Municipalidad Provincial de Huancayo.
- Certificado Negativo de Catastro N° 097-2015-MPH/GDUT-SGATHU del 23/2/2015 expedido por arquitecto Saúl Soto Mayta en su condición de Subgerente (e) de Acondicionamiento Territorial y Habilidadación Urbana de la Municipalidad Provincial de Huancayo.
- Copia simple de la partida electrónica N° 11189188 del Registro de Predios de Huancayo.
- Certificado Negativo de Catastro N° 034-2015-MPH/GDUT/SGATHU del 21/1/2015 expedido por arquitecto Saúl Soto Mayta en su condición de Subgerente (e) de Acondicionamiento Territorial y Habilidadación Urbana de la Municipalidad Provincial de Huancayo.
- Memoria descriptiva autorizada por arquitecto Rubén E. Yupanqui Benito, con visación N° 410-2014-GDUA/MPH del 6/9/2014 correspondiente al expediente N° 032238-V-10 realizada por arquitecto Saúl Soto Mayta en su condición de Subgerente (e) de Acondicionamiento Territorial y Habilidadación Urbana de la Municipalidad Provincial de Huancayo.
- Plano de ubicación y perimétrico (lámina U-01) suscrito por arquitecto Juan C. Gálvez Cáceres, con visación N° 261-2015-MPH/GDUA/SGATHU del 28/4/2015 correspondiente al expediente N° 032238-V-10 realizada por arquitecto Saúl Soto Mayta en su condición de Subgerente (e) de Acondicionamiento Territorial y Habilidadación Urbana de la Municipalidad Provincial de Huancayo.



Forma parte del presente título el informe técnico N° 7497-15-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT del 11/9/2015.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Huancayo Percy E. Díaz Cuela tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

(Se deja constancia que se ha reenumerado la observación a efectos del análisis a realizar por esta instancia)

Presentante : Clotilde Ramírez Ramos.
Acto solicitado : Inmatriculación (x2).
Documentos presentados : Esc. Púb. 15/6/2013 y 22/4/2015, planos y memorias descriptivas, certificados negativos de catastro.
Antecedente registral : ----.

1. Se ha solicitado la inscripción de la inmatriculación de lote de terreno de 2776.89 m² y 2553.08 m², ubicados en el distrito de Huancayo, precisándose que los mismos no cuentan con antecedente registral, y reservándose la calificación de los lotes adjudicados a favor de Demetrio Ramírez Ramos; rogatoria de la que se advierte lo siguiente:

El artículo 2018° del Código Civil establece que "para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios", lo que resulta concordante con lo estipulado en el artículo 2010° del mismo código que expresa que "la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria"; y de la interpretación conjunta de ambos articulados podemos determinar que para la primera inscripción en el registro debe presentarse instrumento público (escritura pública) que tenga una antigüedad de cinco años, debiendo realizar el cómputo a partir de la emisión del instrumento público; y en el presente caso se ha presentado escritura pública del 15/06/2013, siendo ésta la fecha cierta del instrumento público, por lo que no cumple con la antigüedad requerida por la norma para su acceso al registro, cumpliéndose ésta a partir del 16/06/2018.

Es el criterio adoptado por el Tribunal Registral mediante Resolución N° 236-2015-SUNARP-TR-L del 3/2/2015.

En consecuencia, y en aplicación del literal "b" del artículo 42° del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde la tacha sustantiva cuando no el título contiene acto no inscribible.

Fundamento Legal que sustenta la tacha:

Artículo 42 (literal b) del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN.



2. Sin perjuicio de lo indicado, el área de Catastro mediante Informe Técnico N° 7497-15ZRVIII-SHYO/UREG-CAT del 14/09/2015 elaborado por el Ingeniero Michael Raúl Chuquimantari Villar, ha observado lo siguiente:

"Reconstruido los predios en consulta las área resultantes son: predio 1 con área de 2 552.32 m²; predio 2 con área de 2777.38 m², las cuales discrepan de las área acotadas por el usuario en los planos presentados, por lo que se sugiere presentar el archivo digital para la verificación".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El predio materia de rogación fue adquirido inicialmente por doña Florencia Ramos Vda. de Ramírez, mediante división y partición judicial, tramitada por ante el Primer Juzgado Civil de Huancayo, que despachaba el juez Octaviano Álvarez del Castillo, conforme se puede apreciar de la partida electrónica N° 02019614 del Registro de Predios que a la fecha se encuentra cerrada, en mérito al título N° 48406-2013.

- Al fallecer doña Florencia Ramos Vda. de Ramírez se transmitió el derecho de propiedad a favor de sus herederos inscritos en la partida electrónica N° 07192147 del Registro de Sucesiones Intestadas de Huancayo, quienes con fecha 15/8/2003 celebraron una minuta de división y partición por ante notario de Huancayo Ciro Gálvez Herrera.

La minuta de división y partición, es un documento de fecha cierta contemplada dentro de los alcances del artículo 245 del Código Procesal Civil, numeral 3, por cuanto la minuta en la práctica notarial es equivalente a una solicitud que se formula al notario, quien al recibirla procede a formular la anotación de la misma y certifica la fecha de su celebración, no pudiendo ser cuestionada ésta en sede registral (título material). Posteriormente fue elevada a escritura pública (título formal) con fecha 15/6/2015, por ante el mismo notario y finalmente aclarada con fecha 22/7/2015, de la cual también se puede apreciar de su cláusula segunda que se aclara la minuta de fecha 15/8/2003, por ante el mismo notario.

- La escritura pública que el Registrador cuestionaba, ya obra inscrita en la partida electrónica N° 11189188, asiento A00001 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, la misma que en su asiento registral, se precisa: "(...) así consta de la minuta de división y partición de fecha 15/8/2013, elevada a escritura pública con fecha 15/6/2013 (...)", con lo cual acredito que la fecha cierta de la minuta ya ha sido reconocida registralmente, no pudiendo cuestionar registralmente su validez.

- Con relación a los aspectos técnicos, estos ya fueron evaluados en el título N° 2015-9870, lo que acredito con el Informe Técnico N° 1970-15-ZRVIII-SHYO/UREG.CAT, que se adjunta a la presente y que a mérito de dichas observaciones y con la información proporcionada se ha subsanado la misma; sin embargo, mediante el informe técnico N° 7497-15-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT de fecha 14/9/2015, advierten ciertas discrepancias respecto del área de los predios contenidos en la rogación:



Predios	Área informada por el área de catastro	Área de la escritura pública
Predio denominado 1	2,552.32 (*)	2,553.08 m2
Predio denominado 2	2,777.38 (*)	2,776.89 m2

(*) Discrepancias dentro del Rango de Tolerancias Catastrales.

V. ANTECEDENTE REGISTRAL

Al tratarse de una inmatriculación, no tiene antecedente registral.

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:

- ¿En mérito a qué documento deberá efectuarse el cómputo del plazo previsto por el artículo 2018 del Código Civil, a efecto de la inmatriculación de un predio?
- ¿Qué aspectos del informe técnico emitido por el área de catastro son vinculantes para las instancias registrales?

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

A su vez, el primer párrafo del artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos indica que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos:

- "c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas".

2. Con el título venido en grado, se solicita la inmatriculación de los siguientes predios: 1) Lote de terreno ubicado en la intersección del jirón Ica y el jirón Hipólito Unanue, del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, con un área de 2,776.89 m2, a favor de la sucesión de Blas Andrés Ramírez Ramos conformada por Georgina Vila Fabián, Andrés Alex Ramírez Vila, Paul Ramírez Vila, Marisol Ramírez Vila y Michael Ramírez Vila; y 2) Lote de terreno ubicado en



el jirón Hipólito Unanue S/N, del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, con un área de 2,553.08 m², a favor de Clotilde Ramírez Ramos.

El Registrador denegó la inscripción, entre otros aspectos, por cuanto el título mediante el cual se solicita la inmatriculación, no cumple con el plazo de cinco años, establecido en el artículo 2018 del Código Civil.

El recurrente alega que dicho plazo deberá computarse a partir de la fecha de la minuta inserta en la escritura pública, por cuanto esta constituye fecha cierta al ser certificada notarialmente.

3. En principio, se debe señalar que mediante la inmatriculación se produce la incorporación de un predio al Registro, siendo dicho acto el punto de inicio de su historial jurídico registral.

Como señala, Roca Sastre, citado por Chico y Ortiz, la inmatriculación es *"el ingreso de una finca en la vida registral realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenida por medios particulares y surte efectos específicos"*⁶.

La inmatriculación determina la apertura de una partida registral para un predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el numeral IV del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, permitiendo que en la partida correspondiente se organicen los derechos y actos que sobre dicha unidad inmobiliaria recaigan, determinando de ese modo su situación jurídica.

4. En ese sentido, según lo dispuesto por el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), *"la inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta."*

Asimismo, el segundo y tercer párrafo del referido artículo establece:

"Para la inmatriculación de un predio se requerirá el informe técnico del área de Catastro a que se refiere el artículo 11⁷, donde se determine si el predio a

⁶ CHICO Y ORTIZ, José María, *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Tomo I, Marcial Pons, Madrid, 1994, pág.744.

⁷ Artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.-

"Informe de las áreas de Catastro de la SUNARP.- Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la escuela de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el



inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el área de Catastro.

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 (...).

Por su parte, el artículo 2018 del Código Civil señala que *“para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios”*.

En ese sentido, el artículo 17 del RIRP establece lo siguiente:

“Para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años se aplican las siguientes reglas:

a) No se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida. Tratándose de sucesión testamentaria sólo da mérito a inmatricular el título en el que se ha individualizado el predio transferido;

b) **El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición.** Tratándose del testamento al que se refiere el literal a), el plazo se cuenta a partir de la fecha del fallecimiento del testador”. (Lo resaltado es nuestro).

5. Ahora bien, el precitado artículo 2018 del Código Civil debe ser interpretado en concordancia con el artículo 2010 del mismo cuerpo normativo, que establece que **la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario.** A decir de Manzano Solano⁸, **“No basta cualquier título o documento, sino que, además, ha de ser documento público y auténtico.** Esta sería la segunda nota básica del procedimiento registral en nuestro sistema; principio de documentación pública frente al principio de documentación privada. Es suficiente, pues, que los documentos que contengan derechos inscribibles estén solamente suscritos por los interesados; precisa que en su creación haya intervenido una persona dotada por el Estado de facultades legales para conferirles carácter públicos y auténticos” (Lo resaltado es nuestro).

Por ello, debe tenerse en cuenta las diferencias entre título formal y título material.

Como indica Manzano Solano, cuando se habla del título en sentido material, se hace referencia a la causa o razón jurídica originadora del derecho inscribible: compraventa, donación, permuta, etc. El título formal en cambio, se debe relacionar con el documento que contiene aquella causa o, como dice Roca Sastre, con la prueba gráfica que constata dicha causa o razón jurídica de adquirir. Por lo tanto, el título en sentido formal sería el documento en el que se contiene un

área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos”.

⁸ MANZANO SOLANO, Antonio, Derechos Registral Inmobiliario: Para Iniciación y Uso de Universitarios, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1992, Volumen II, Pág. 439.



título en sentido material (v.gr. la escritura pública en la que se contiene un contrato de compraventa).

En cuanto al título formal, debe tenerse en cuenta que el artículo 9 del Reglamento General de los Registros Públicos, ha previsto que las inscripciones que se realizan en mérito a instrumentos públicos, sólo tendrán acogida registral cuando se traten de traslados⁹ o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario.

A decir de Diez Picazo, la *"necesidad de dotar al Registro de la máxima exactitud posible, de la máxima legalidad y de las necesarias condiciones para que se garantice la seguridad del tráfico jurídico, aconseja que las inscripciones y en general los asientos que se deban practicar en él, solo pueden llevarse a cabo partiendo de documentos que reúnan las necesarias condiciones de autenticidad"*.

6. De la lectura del artículo 7 del Reglamento General de los Registros públicos, se aprecia que constituye título para efectos de la inscripción el documento o documentos en los cuales se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehacientemente e indubitadamente su existencia.

Asimismo, en el artículo 8 se establece que las inscripciones se efectuarán, sobre la base de los documentos señalados en cada reglamento específico y en su defecto, por las disposiciones que regulan la inscripción del acto o derecho respectivo.

En el artículo 235 del Código Procesal Civil, se aprecia la noción de *"instrumento público"*: es el documento otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones, la escritura pública y demás documentos otorgados ante o por Notario según la ley de la materia.

De lo señalado, se concluye que de conformidad con el Principio de Titulación Auténtica¹⁰, la inscripción se realiza en mérito de instrumento público (salvo disposición diferente) entre los cuales se encuentran la escritura pública, las resoluciones judiciales y las resoluciones administrativas.

Cabe señalar que en anteriores oportunidades¹¹, esta instancia consideró como fecha cierta, la fecha indicada en la minuta inserta en la escritura pública, por cuanto esta había sido valorada dentro de un proceso judicial, lo cual no ocurre en el presente caso, como pretende el apelante.

⁹ De acuerdo con el artículo 6 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando la inscripción se efectúe en mérito a escritura pública, se presentará el parte expedido por el Notario o Cónsul, o traslado respectivo extendido por el funcionario que conserve en su poder la matriz.

¹⁰ El Principio de Rogación y de Titulación Auténtica, contenido en el Numeral III del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que *"Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. (...)"*.

¹¹ Resoluciones Nrs. 1043-2008-SUNARP-TR-L del 26/9/2008, 007-2010-SUNARP-TR-A del 8/1/2010 y 1989-2011-SUNARP-TR-L del 28/10/2011.



En el presente caso, la inmatriculación solicitada, se encuentra sustentada en la escritura pública otorgada el 15/6/2013 y su aclaración del 22/7/2015, ante el notario de Huancayo Ciro Alfredo Gálvez Herrera; sin embargo, conforme a lo señalado precedentemente, ésta no cumple con el plazo de cinco años, previsto en el artículo 2018 del Código Civil.

En tal sentido, corresponde **confirmar** extremo 1 de la denegatoria de inscripción.

7. Por otro lado, con relación a los alcances del informe emitido por el área de catastro, el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece con relación a los alcances del informe emitido por el área de catastro, que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la **incorporación de un predio al Registro** o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro.

La norma añade que el área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, emitiendo un informe que incluye el análisis de los antecedentes registrales referidos estrictamente a aspectos técnicos, como la existencia o no de superposición de partidas o cualquier otra información relevante para la inscripción registral. La norma precisa que el informe de catastro es vinculante para el Registrador.

Esta disposición del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios fue recogida del precedente aprobado por el Tribunal Registral en el X Pleno¹² llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005, cuyo tenor es el siguiente:

ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO

"El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público".

De acuerdo al precedente en mención los informes del área de catastro resultan vinculantes para el Registrador, siempre que se refieran a aspectos estrictamente técnicos. En este sentido, el Registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el Informe Técnico de Catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que el Informe de Catastro sólo debe dar lugar a una observación en caso de defectos técnicos.

8. Ahora bien, el Registrador denegó la inscripción recogiendo lo señalado por el Área de Catastro a través del informe técnico N° 7497-15ZRVIII-SHYO/UREG-CAT del 14/09/2015, en el que se señala lo siguiente:

"2.2. Aspectos de Carácter Técnico Operativo:

2.2.1. Reconstruido los predios en consultas las áreas resultantes son:

- Predio 1 con área de 2,552.32 m²
- Predio 2 con área de 2,777.38 m²

¹² Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9/6/2005.



Las cuales **discrepan de las áreas acotadas por el usuario en los planos presentados**, por lo que se sugiere presentar el archivo digital para la verificación". (Lo resaltado es nuestro)

Del informe emitido por el área técnica se puede concluir que existe discrepancia en la información contenida en el mismo plano, ya que al reconstruirse el polígono arroja un área distinta al señalado en el mismo gráfico; defecto que resulta vinculante a las instancias registrales al tratarse de aspectos estrictamente técnicos.

Siendo ello así, el interesado deberá corregir las discrepancias advertidas o, de considerarlo pertinente, adjuntar el archivo digital para su verificación, tal como lo indicó el área de catastro.

Por lo expuesto, corresponde **confirmar** el extremo 2 de la denegatoria de inscripción.

9. El recurrente manifiesta que los aspectos técnicos del título ya fueron evaluados emitiéndose el informe técnico N° 1970-15-ZRVIII-SHYO/UREG.CAT en virtud al título N° 2015-9870, siendo que las observaciones advertidas en dicha oportunidad ya fueron subsanadas.

De la revisión del citado informe técnico, se advierte que éste fue expedido el **11/3/2015** en virtud a la documentación técnica presentada en la solicitud de inscripción del título N° 9870 del **27/2/2015**; sin embargo, en el presente caso se ha presentado distinta documentación técnica, lo cual se puede afirmar considerando que los planos han sido elaborados en **marzo y abril del 2015** y su visación municipal se produjo en fechas posteriores (**28/4/2015 y 11/6/2015**)

Además, los planos no cuentan con el sello respectivo del área de catastro de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo que dé cuenta que han sido materia de estudio para el citado informe técnico. La documentación técnica únicamente cuenta con el sello del área de catastro que informan de su verificación con ocasión a la emisión del informe técnico N° 7497-15ZRVIII-SHYO/UREG-CAT del 14/09/2015.

Cabe recalcar que el título en virtud del cual se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro, se inscribirá previo informe técnico del área de catastro. Siendo que, en el presente caso, se solicita la inmatriculación de dos predios, el Registrador se encuentra en la obligación de remitir el título al área de catastro para el informe técnico respectivo, el cual resulta vinculante a las instancias registrales, como se señaló anteriormente.

En consecuencia, corresponde desestimar lo señalado por el recurrente.

10. El interesado también señala que las discrepancias advertidas se encuentran dentro de los rangos de tolerancia catastrales-registrales.

Al respecto, debe señalarse que mediante Resolución N° 003-2008-SNCP/CNC se aprobó la Directiva N° 001-2008-SNCP/CNC sobre "*Tolerancias Catastrales - Registrales*", publicada el 29/8/2008 en el diario oficial "El Peruano". Dicha



directiva tiene por finalidad establecer los rangos en las mediciones de áreas de los predios urbanos y rurales efectuadas por los diferentes métodos que ofrece la geomática¹³ a fin de tener un catastro preciso y ordenado para la inscripción de actos de transferencia y gravamen en el Registro de Predios.

La referida directiva es de aplicación obligatoria para todas las entidades generadoras de catastro y toda persona natural o jurídica que se encargue de dicha facultad, así como para los Registradores Públicos y las Áreas de Catastro del Registro de Predios de la Sunarp, siendo de aplicación a todos los procesos de levantamiento catastral efectuados por las Entidades Generadoras de Catastro y por el Registro de Predios en los siguientes casos:

“Caso 1: Cuando el resultado del levantamiento catastral no coincida con su correspondiente habilitación urbana.

Caso 2: Cuando la información gráfica catastral no coincida con la información gráfica registral y/o título del predio.

Caso 3¹⁴: Cuando en el título de modificación física del predio, transferencia de dominio o gravamen, se describa al predio de manera diferente a la partida registral o a sus antecedentes registrales.”

11. El numeral iii del literal c) del artículo 7 de la citada directiva, sobre las disposiciones registrales, establece lo siguiente: “*En caso de las inmatriculaciones donde **no coincida los valores del plano con su título de propiedad** del expediente que ingresa al Registro de Predios, no se aplicarán estos rangos de tolerancias*”. (Lo resaltado es nuestro)

El numeral i del literal d) del artículo 7 también establece: “*Estos rangos de tolerancia no se aplicarán, cuando, a pesar de la discrepancia de valores de áreas entre las consignadas en el título y la que aparece en la partida registral, el Área de Catastro determina que se trate del mismo predio y no se afecta áreas de otros predios.*”

Dicha directiva fue interpretada por el Pleno Registral, aprobándose el precedente de observancia obligatoria, aprobado en el LXXXIV Pleno del Tribunal Registral¹⁵; sin embargo, fue dejado sin efecto, mediante el CXV Pleno¹⁶, llevado a cabo mediante sesión ordinaria, realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2013, y mediante el cual se aprobó, en sustitución, el siguiente precedente de observancia obligatoria:

PRECISIÓN DE TOLERANCIA EN INMATRICULACIONES

“En el caso de inmatriculaciones que colinden con predios no inscritos y **no coincidan los valores del plano con los del título de propiedad**, procede la inmatriculación conforme al área del plano, siempre que el área de catastro

¹³ Según la Directiva N° 001-2008-SNCP/CNC se define a la Geomática como la ciencia y tecnología de obtención de análisis, interpretación y uso de información geográfica comprendida por las siguientes disciplinas: Geodesia, Topografía, Fotogrametría, Cartografía, entre otras. Las cuales permiten estudiar y conocer el espacio geométrico, lograr una visión detallada y comprensible del mundo real.

¹⁴ Caso modificado por el artículo 4 de la Resolución N° 04-2010-SNCP-CNC, publicada el 8/12/2010.

¹⁵ Realizado en sesión extraordinaria y presencial los días 9 y 10 de febrero de 2012, Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22/2/2012.

¹⁶ Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 7/1/2014.



determine que se trata del mismo predio. En estos casos se aplica la tolerancia, prescindiendo de los rangos establecidos en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC". (Lo resaltado es nuestro)

Entre los fundamentos que sirvieron para la aprobación de este precedente de observancia obligatoria, estuvo el que la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC no estableció que para los casos de las inmatriculaciones, cuando se suscite **discrepancia entre el título de propiedad y el plano**, no procede inmatricular el predio. La directiva sólo señaló en que supuestos no resultan aplicables las tolerancias registrales.

Asimismo, cuando el literal c. del numeral iii del artículo 7, señala que en las inmatriculaciones no se aplicaran los rangos de tolerancia. La interpretación debe ser que en estos casos no constituyen supuestos de aplicación del régimen de tolerancias y no que la inmatriculación no acceda al Registro. Pues los rangos de tolerancias deben ser aplicables cuando se solicite la inmatriculación de un predio y existan predios colindantes inscritos, siempre que no afecte a éstos.

En síntesis, procederá aplicar los rangos de tolerancia catastrales-registrales para los casos de inmatriculaciones que colinden con predios no inscritos y **no coincidan los valores del plano con los del título de propiedad**, siempre que el área de catastro determine que se trata del mismo predio.

12. En el presente caso, como se señaló anteriormente, se advierte una discrepancia no entre el título y el plano, sino en la información contenida en el mismo plano, ya que al reconstruirse el polígono arroja un área distinta al señalado en el mismo gráfico, defecto que resulta vinculante a las instancias registrales al tratarse de aspectos estrictamente técnicos.

Siendo ello así, no nos encontramos ante una discrepancia de área entre el plano y el título de propiedad, como establece el precedente de observancia obligatoria citado en el considerando anterior, ya que las discrepancias advertidas se encuentran referidas únicamente a la información contenida en el plano.

En tal sentido, no resulta aplicable la precisión sobre tolerancia en inmatriculaciones, contenida en el precedente de observancia obligatoria, aprobado en CXV Pleno del Tribunal Registral, tal como afirma el recurrente.

Por lo tanto, corresponde desestimar lo señalado por el recurrente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VIII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Huancayo al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.



Ponencia del vocal Walter Poma Morales:

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - - 2016 – SUNARP-TR-L

Lima,

APELANTE : **FRANCO VECCO SCAVINO**
TÍTULO : N° 593027 del 4/5/2016.
RECURSO : H.T.D. N° 000941 del 19/7/2016.
REGISTRO : Predios de Cañete.
ACTO : Inmatriculación.
SUMILLA :

INMATRICULACIÓN DE PREDIO

"Para la primera inscripción de dominio se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años. El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación del predio rústico denominado "La Encantada" de 6,066.30 m2. ubicado a la altura del kilómetro 59.500 de la Autopista Panamericana Sur, ingreso por desvío noroeste, distrito de Chilca, provincia de Cañete y departamento de Lima, a favor de Franco Vecco Scavino.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de ratificación de compraventa del 2/5/2016 otorgada ante el notario de Cañete Hugo Maximiliano Salas Zúñiga.
- Memoria descriptiva suscrita por verificador arquitecto Percy V. Avalos Cuya y por Isabel Cristina Obregón Anticona, Gerente de Desarrollo y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Chilca – Cañete.
- Plano perimétrico (Lámina P-01) suscrito por verificador arquitecto Percy V. Avalos Cuya y por Isabel Cristina Obregón Anticona, Gerente de Desarrollo y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Chilca – Cañete.
- Plano de ubicación y localización (Lámina U-01) suscrito por verificador arquitecto Percy V. Avalos Cuya y por Isabel Cristina Obregón Anticona, Gerente de Desarrollo y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Chilca – Cañete.
- Certificado negativo de catastro del 1/2/2016 expedido por Isabel Cristina Obregón Anticona, Gerente de Desarrollo y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Chilca – Cañete.

Asimismo, forma parte del presente título:

- Informe Técnico N° 11250-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 26/5/2016 emitido por Sovieta Calzada Yurivilca en su calidad de ingeniero de Catastro de la Zona Registral N° IX-Sede Cañete.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Cañete Manuel Alejandro Guevara Chilín denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

(Se deja constancia que se ha reenumerado la esquila de tacha a efectos del análisis a realizar por esta instancia)

Se procede a tachar sustantivamente el presente título, por las razones que a continuación se fundamentan:

1.- Se solicita la inmatriculación de un predio con un área de 6,066.30 m². ubicado en el distrito de Chilca, para lo cual se presenta escritura pública ratificatoria de compraventa de fecha 2/5/2016, el cual contiene el inserto de una compraventa con firmas certificadas por Juez de Paz con fecha 3/10/2003; **sin embargo, la antigüedad de los 05 años que se solicita para inmatricular un predio en el registro se computa a partir del instrumento público y no del documento con firmas certificadas ya sea notarialmente o por Juez de Paz como es el caso.**

En tal sentido, la escritura pública no cumple con los 05 años para solicitar la inmatriculación de un predio al registro de conformidad al artículo 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y el art. 2018 del Código Civil.

Para mayor abundamiento se cita la Resolución del Tribunal Registral N° 380-2016-SUNARP-TR-L de fecha 18/2/2016, que señala: "De conformidad con el artículo 2018 del Código Civil procede la inmatriculación de un predio siempre que el título presentado cuente con una antigüedad prevista de los 05 años, dicho cómputo deberá efectuarse a partir de la fecha del otorgamiento del instrumento público que sustente la adquisición, conforme a lo establecido en el artículo 2010 del mismo cuerpo normativo."

En mérito a lo expuesto se tacha el presente título por no cumplir los 05 años para su inmatriculación.

Sin perjuicio de lo expresado se observa los siguientes defectos:

2.- Se remitió el presente título al Área de Catastro, el cual ha emitido el informe técnico N° 11250-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/OC, señalando lo siguiente:

- Revisada la base gráfica se localiza en ámbito de la zona arqueológica denominada "Chilca Pueblo 1"; sin embargo, dado que la base gráfica es solo referencial y no define las zonas arqueológicas, es competencia del ente correspondiente el pronunciamiento sobre los predios que se encuentren en zonas o sitios arqueológicos. Ley N° 28296 – Presunción Legal, por lo que para cualquier gestión de índole registral, el interesado deberá efectuar las consultas ante el Ministerio de Cultura.

El presente informe resulta vinculante para el Registrador de conformidad con el art. 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, según Informe Técnico de Catastro, observa que el área de estudio se encuentra en el ámbito de zona arqueológica, por lo que no procedería la inmatriculación, salvo que el Instituto Nacional de Cultura que en la actualidad se ha fusionado al Ministerio de



Cultura, como ente competente de la identificación, inventario, inscripción, registro, investigación, protección, conservación, difusión y promoción de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación descarte lo señalado por ser el área técnica, a través del Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (C.I.R.A.) regulado en el TUPA del INC – incorporado al Ministerio de Cultura – aprobado por D.S. N° 022-2002-ED.

Por las razones expuestas, se tacha el título de conformidad con el art. 42 inc. a) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Hemos adquirido el predio *submateria* mediante minuta de compraventa, cuya certificación de firmas fue realizada el 3/10/2003 por José Daniel Blas Navarro, Juez de Paz de Segunda Nominación, del distrito de Chilca, provincia de Cañete y departamento de Lima, por lo cual es a partir de la fecha de certificación de firmas que el contrato adquiere fecha cierta. Asimismo, la escritura pública de compraventa del 2/5/2016 otorgada ante el notario de Cañete Hugo Salas Zúñiga, ratifica el acto jurídico que surtió efectos desde el 3/10/2003, cuando se certifican las firmas ante el mencionado Juez de Paz.

- La intervención del Juez de Paz, al certificar las firmas de los contratantes en la minuta de compraventa que celebran la sociedad conyugal conformada por Alejandro La Rosa Huapaya y Sonia Nelly Gutiérrez Gamboa, a favor de Franco Vecco Scavino, otorgan certeza no solo de la identidad de éstos, sino además del día en que el contrato se celebró, por lo que es posible efectuar el cómputo del plazo de 5 años que se requiere para la inmatriculación de títulos, tal como lo establece el artículo 17 inciso b) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

- Asimismo, la intervención de las mismas partes contratantes en la escritura pública del 2/5/2016, ratificando el contrato de compraventa celebrado el 3/10/2003, no solo pone de manifiesto la veracidad de la voluntad de los contratantes, generando efectos retroactivos a la fecha del acto inicialmente celebrado, tal como lo establece el artículo 162 concordado con el artículo 230 del Código Civil, sino que se rodea a esta voluntad de la formalidad que debe revestir para su acceso al Registro, dando cumplimiento así al principio de titulación auténtica, en virtud del cual la inscripción se hace en virtud del título que conste en instrumento público, tal como lo establece el artículo 2010 del Código Civil.

- Por otra parte, el Registrador señala que conforme al informe técnico emitido por el Área de Catastro, el predio en consulta se encuentra en ámbito de zona arqueológica, motivo por el cual no procede la inmatriculación rogada.

- La Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación fue publicada el 22/7/2014, por tanto surte sus efectos a partir de dicho momento, por lo cual todas las exigencias y requisitos para transferencias entre particulares, serán exigibles a partir de la entrada en vigencia de la Ley N° 28296.



- Finalmente, debemos señalar que la minuta de compraventa del predio *submateria* tiene fecha cierta desde el 3/10/2003, por cuanto en dicha fecha, José Daniel Blas Navarro, Juez de Paz de Segunda Nominación, del distrito de Chilca, provincia de Cañete y departamento de Lima, procedió a certificar las firmas e identificar a las partes contratantes, adquiriendo dicho contrato la calidad de instrumento público de fecha cierta.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Al tratarse de una inmatriculación, no cuenta con antecedente registral.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- ¿Cómo se efectuará el cómputo del plazo previsto por el artículo 2018 del Código Civil, a efecto de la inmatriculación de un predio?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante la inmatriculación se produce la incorporación de un predio al Registro, siendo dicho acto el punto de inicio de su historial jurídico registral, el mismo que se produce con la inscripción de la primera de dominio del predio, conforme a lo dispuesto en el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, según el cual "la inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta."

Dicho acto determina la apertura de una partida registral para un predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, permitiendo que en la partida correspondiente se organicen los derechos y actos que sobre dicha unidad inmobiliaria recaigan, determinando de ese modo su situación jurídica.

2. Conforme a lo dispuesto en el mencionado artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para la procedencia de la inmatriculación del predio deberá presentarse el título de dominio, el cual deberá constar en instrumento público, según lo dispuesto en el artículo 2010 del Código Civil, salvo disposición en contrario.

En concordancia con lo expuesto, el artículo 2018 del Código Civil señala que "para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios".



La antigüedad de cinco años requerida al título para que dé mérito a la inmatriculación, está relacionada con la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, pues la ley presume que la posesión por ese lapso lo convierte en propietario del predio, por ello no es necesario, cuando el título tiene la antigüedad requerida, que se acompañen otros que acrediten la adquisición del transferente, ni aquellos que acrediten la adquisición inicial.

La aludida identidad de plazos revela que el fundamento de la inmatriculación es la usucapión corta, de manera que cuando el Registro procede a inmatricular un predio en virtud a títulos dominiales con antigüedad superior a cinco años, asume que el último adquirente es el propietario, pues en caso el transferente no hubiese sido el verdadero dueño, dicho vicio habría sido de todos modos saneado por el transcurso del plazo normativo señalado de cinco años.

De esto se deriva que el artículo 2018 del Código Civil contiene también una presunción de posesión de quien inmatricula: al adquirente en virtud a justo título se le presume poseedor por cinco o más años, a efectos de que su título ingrese al registro saneado por la usucapión.

3. Tal disposición se encuentra desarrollada en el artículo 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el mismo que prevé reglas de aplicación para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años.

“Artículo 17.- Reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años

Para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años se aplican las siguientes reglas:

a) No se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida. Tratándose de sucesión testamentaria sólo da mérito a inmatricular el título en el que se ha individualizado el predio transferido;

b) **El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición.** Tratándose del testamento al que se refiere el literal a), el plazo se cuenta a partir de la fecha del fallecimiento del testador.” (El resaltado es nuestro)

Asimismo, existen supuestos en los que no es necesario que el título tenga la antigüedad de 5 años, tales como los casos de título supletorio, que se menciona en el artículo 2018 del Código Civil; sentencia, escritura pública o formulario registral de declaración de prescripción adquisitiva de dominio; resolución que disponga la incorporación de bienes de dominio público o dominio privado del Estado, entre otros supuestos contemplados en el artículo 18 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios¹⁷.

¹⁷ **Artículo 18.- Inmatriculación en mérito a títulos que no requieren de una antigüedad de cinco años**

No se requieren títulos con antigüedad de cinco años cuando se trate de:

a) Sentencia o, en el caso de la Ley N° 27157 y Ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de formación de títulos supletorios;

b) Sentencia o, en el caso de la Ley N° 27157 y Ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de declaración de prescripción adquisitiva de dominio;



4. En el presente caso, podemos apreciar que para la inmatriculación solicitada se ha presentado la escritura pública de ratificación de compraventa del 2/5/2016 otorgada ante el notario de Cañete Hugo Maximiliano Salas Zúñiga, en la que intervienen como vendedores la sociedad conyugal conformada por Armando Alejandro La Rosa Huapaya y Sonia Nelly Gutiérrez Gamboa, y en calidad de comprador Franco Vecco Scavino, la cual ratifica la compraventa celebrada entre las mencionadas partes, respecto del predio rústico denominado "La Encantada" de 6,066.30 m2. ubicado a la altura del kilómetro 59.500 de la Autopista Panamericana Sur, ingreso por desvío nor oeste, distrito de Chilca, provincia de Cañete y departamento de Lima.

En el referido instrumento público consta inserta la minuta de compraventa por la cual Franco Vecco Scavino adquiere en virtud de la transferencia efectuada por la sociedad conyugal conformada por Armando Alejandro La Rosa Huapaya y Sonia Nelly Gutiérrez Gamboa, el dominio del referido predio, la misma que cuenta con firmas certificadas por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Chilca-Cañete José Daniel Blas Navarro el 3/10/2003.

El Registrador advierte que no se ha cumplido con la antigüedad de los 5 años requeridos para inmatricular un predio en el Registro, por cuanto dicho plazo se computa a partir de la fecha del instrumento público y no del documento con firmas certificadas.

5. Ahora bien, esta instancia se ha pronunciado en reiterada y uniforme jurisprudencia con relación a la "fecha cierta", habiéndose indicado que en la medida que resulta compatible con la naturaleza del procedimiento registral, resultan de aplicación los supuestos contemplados en el artículo 245 del Código Procesal Civil (C.P.C.).

La referida norma establece que tratándose de documentos privados, éstos adquieren fecha cierta y producen eficacia jurídica como tales en el proceso desde:

1. La muerte del otorgante;
2. La presentación del documento ante funcionario público;
3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas;
4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y
5. Otros casos análogos.

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción." (El subrayado es nuestro)

-
- c) Resolución que disponga la primera inscripción de bienes de dominio público o dominio privado del Estado o, la incorporación o reversión de un predio al dominio del Estado de acuerdo a disposiciones especiales;
 - d) Actas de colindancia, en el caso de inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas;
 - e) Resolución judicial de adjudicación del predio por remate o por partición;
 - f) Otros que la ley determine.



Consecuentemente, la intervención del Juez de Paz al certificar las firmas de los contratantes en el contrato de compraventa que celebraran la sociedad conyugal conformada por Armando Alejandro La Rosa Huapaya y Sonia Nelly Gutiérrez Gamboa a favor de Franco Vecco Scavino, otorga certeza no sólo de la identidad de éstos sino además del día en que el contrato se celebró (3/10/2003), por lo que es posible efectuar el cómputo del plazo de 5 años que se requiere para la inmatriculación de títulos, tal como lo establece el artículo 17 inciso b) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios anteriormente glosado.

Asimismo la intervención de las mismas partes contratantes en una escritura pública (extendida el 2/5/2016 ante notario de Cañete Hugo Maximiliano Salas Zúñiga) ratificando el acto de compraventa celebrado el 3/10/2003, pone de manifiesto la veracidad de la voluntad de los contratantes generando efectos retroactivos a la fecha del acto inicialmente celebrado, tal como lo establece el artículo 162 concordado con el artículo 230 del Código Civil¹⁸.

Por lo tanto, siendo que en la escritura pública del 2/5/2016 se inserta el contrato de compraventa del predio objeto de inmatriculación, lo cual acredita la confirmación y ratificación de traspaso de propiedad, y dado que dicho contrato cuenta con la certificación de firmas de los otorgantes efectuada por el Juez de Paz de la Segunda Nominación Chilca –Cañete José Daniel Blas Navarro el 3/10/2003, se evidencia la existencia de una fecha cierta, fecha desde la cual se computa la antigüedad, la misma que es mayor a los cinco años requeridos por el artículo 2018 del Código Civil.

En ese sentido, se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 687-2015-SUNARP-TR-L del 10/4/2015.

En consecuencia, corresponde **revocar la tacha sustantiva** formulada por el Registrador.

6. Por otro lado, con relación a los alcances del informe emitido por el área de catastro, el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece con relación a los alcances del informe emitido por el área de catastro, que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la **incorporación de un predio al Registro** o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro.

La norma añade que el área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, emitiendo un informe que incluye el análisis de los antecedentes

¹⁸ **Artículo 162.** “En los casos previstos por el artículo 161, el acto jurídico puede ser ratificado por el representado observando la forma prescrita para su celebración. La ratificación tiene efecto retroactivo, pero queda a salvo el derecho de tercero. (...)”.

Artículo 230 “Salvo el derecho de tercero, el acto anulable puede ser confirmado por la parte a quien corresponda la acción de anulación, mediante instrumento que contenga la mención del acto que se quiere confirmar, la causal de anulabilidad y la manifestación expresa de confirmarlo”.

Es necesario señalar que estas normas si bien se refieren al tema de la representación y de actos anulables, supuestos que no se presentan en el caso de la compraventa objeto de ratificación, resultan aplicables para explicar los efectos de la confirmación o reafirmación de un acto válidamente celebrado.



registrales referidos estrictamente a aspectos técnicos, como la existencia o no de superposición de partidas o cualquier otra información relevante para la inscripción registral. La norma precisa que el informe de catastro es vinculante para el Registrador.

Esta disposición del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios fue recogida del precedente aprobado por el Tribunal Registral en el X Pleno¹⁹ llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005, cuyo tenor es el siguiente:

ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO

“El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público”.

De acuerdo al precedente en mención los informes del área de catastro resultan vinculantes para el Registrador, siempre que se refieran a aspectos estrictamente técnicos. En este sentido, el Registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el Informe Técnico de Catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que el Informe de Catastro sólo debe dar lugar a una observación en caso de defectos técnicos.

7. En el presente caso, la Oficina de Catastro ha emitido el Informe Técnico N° 11250-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 26/5/2016 concluyendo, entre otros, lo siguiente:

(...)

c) Análisis y Conclusión:

(...)

4. Efectuadas las comparaciones gráficas entre los elementos técnicos y la base gráfica registral, se visualiza al predio materia de análisis:

(...)

. Revisada la base gráfica se localiza en ámbito de la Zona Arqueológica denominada “Chilca Pueblo 1”; sin embargo dado que la base gráfica es solo referencial y no define las zonas arqueológicas, es competencia del ente correspondiente el pronunciamiento sobre los predios que se encuentren en zonas o sitios arqueológicos. Ley N° 28296 – Presunción Legal, por lo que para cualquier gestión de índole registral, el interesado deberá efectuar las consultas ante el Ministerio de Cultura.

(...).” (El resaltado es nuestro)

En virtud al informe técnico anteriormente glosado, el Registrador deniega la inscripción de la inmatriculación rogada, señalando que corresponderá al

¹⁹ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9/6/2005.



Ministerio de Cultura como ente encargado de la identificación, inventario, inscripción, registro, investigación, protección, conservación, difusión y promoción de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación descartar lo indicado por el área técnica, debiendo para tal efecto adjuntar el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos correspondiente.

8. Al respecto, debemos señalar que la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación - Ley N° 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" (Artículo II del Título Preliminar).

Asimismo, en el artículo III del Título Preliminar de la citada ley 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. La norma agrega que dicha presunción legal queda sin efecto por declaración expresa de la autoridad competente, de oficio o a solicitud de parte.

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.

9. En cuanto a la transferencia de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural, el artículo 9.1 de la citada 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 9.2 de esta misma ley ha establecido: *La transferencia de dominio entre particulares de un bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación obligatoriamente debe ser puesta en conocimiento previo de los organismos competentes, bajo sanción de nulidad.*

De ese modo, se establece un requisito de validez del acto, cual es la comunicación al organismo competente que en este caso es el Instituto Nacional de Cultura (INC).

Estando a que la calificación registral, se realiza entre otros aspectos verificando la validez del acto, resulta necesario que la transferencia de un bien declarado Patrimonio Cultural de la Nación, realizada durante la vigencia de la Ley N° 28296, haya sido comunicada al Instituto Nacional de Cultura, por lo que a efectos de registrar la transferencia se debe acreditar la previa comunicación, presentando a



tal efecto la hoja con el sello de recepción de la entidad competente en la que se comunique de la transferencia.

10. En el caso *submateria*, se aprecia que a la entrada en vigencia de la Ley N° 28296 (vigente desde el 23.7.2004), ya se había celebrado la compraventa del 3/10/2003; en consecuencia, no le es aplicable lo dispuesto por la referida Ley N° 28296; sin embargo, en aquel contexto también existían normas que protegían los predios declarados como patrimonio cultural de la nación, por lo que corresponde analizar dichas normas.

Así, a la fecha de la transferencia del predio *submateria* (3/10/2003), se encontraba vigente la Ley N° 24047²⁰, Ley General de Amparo Patrimonio Cultural de la Nación.

El artículo 1 de la referida norma señalaba que *"el Patrimonio Cultural de la Nación está constituido por los bienes culturales que son testimonio de creación humana, material o inmaterial, expresamente declarados como tales por su importancia artística, científica, histórica o técnica. Las creaciones de la naturaleza pueden ser objeto de igual declaración"*.

Asimismo, el artículo 2 indicaba que se presumía que *"tienen la condición de bienes culturales, los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Estado y de propiedad privada, de las épocas prehispánicas y virreynal, así como aquellos de la republicana que tengan la importancia indicada en el artículo anterior. (...)"*.

Esta presunción, como señala el referido artículo, se confirma por la declaración formal e individualización hecha a pedido del interesado por el órgano competente del Estado, respecto a su carácter cultural, y se extingue por la certificación por el mismo organismo en sentido contrario. Por último se indica que el Estado ejerce los derechos tuitivos originados por la presunción del bien cultural.

11. La finalidad de la norma en mención está plasmada en el artículo 3, la cual es establecer el régimen de derecho correspondiente a los bienes integrantes del patrimonio cultural de la nación sin excepción, regulando para ello lo relativo a su identificación, protección, investigación, restauración, mantenimiento, restitución y difusión de su conocimiento.

Asimismo la norma en general hace la división entre bienes culturales inmuebles y muebles, donde se puede apreciar también, que existe una clasificación de bienes inmuebles de la época prehispánicas, virreynal y de la época república.

Debe resaltarse que los bienes culturales inmuebles de la época prehispánica, son los que tienen la mayor protección que otorga esta norma, tal como se puede apreciar en el artículo 4 de la norma bajo análisis:

"Artículo 4.- Son bienes culturales:

1) Inmuebles: Los edificios, obras de infraestructura, ambientes y conjuntos monumentales y demás construcciones, así como las acumulaciones de residuos provenientes de la vida y actividad humanas, sean urbanos o rurales, aunque

²⁰ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 5/1/1985.



estén constituidos por bienes de diversa antigüedad y destino que tengan valor arqueológico, artístico, científico, histórico o técnico.

La protección de los bienes inmuebles culturales comprende el suelo y subsuelo en que se asientan o encuentran, los aires y el marco circundante en la extensión técnicamente necesaria para cada caso. Estos bienes están sujetos a las restricciones y prohibiciones que establece esta Ley, reglamentos y normas técnicas en función del interés nacional.

***Son bienes de propiedad del Estado los inmuebles culturales pre-hispánicos de carácter arqueológico, descubiertos o por descubrir. Son imprescriptibles e inalienables. Los terrenos en que se encuentren dichos inmuebles culturales y que fuesen de propiedad privada, conservan esta condición sin perjuicio del derecho de expropiación del Estado a que se refiere el artículo siguiente.
(...)”.***

Se deja constancia que dicho artículo fue modificado por Ley N° 24193 del 6/6/1985.

De lo transcrito se puede apreciar que el Estado da el carácter de imprescriptibles e inalienables a los inmuebles que forman parte del patrimonio cultural inmueble de la época prehispánica, sin pasar por encima el derecho de propiedad de terceros; sin embargo, de alguna manera busca reincorporar a su dominio tanto la construcción, así como el predio donde se encuentra dicha construcción del bien inmueble considerado patrimonio cultural, por ello, ha dispuesto la posibilidad de una expropiación. Así también, para los predios que son parte del patrimonio cultural que se encuentren en estado de abandono, destrucción o deterioro sustancial, el artículo 5 de la precitada norma, declaraba de utilidad y de necesidad pública la expropiación de los bienes culturales de propiedad privada, muebles e inmuebles.

12. En cuanto a la transferencia de los bienes declarados patrimonio cultural el artículo 14 señalaba lo siguiente:

“Artículo 14.- Dentro del país, los bienes culturales pueden ser objeto de transferencia de propiedad así como de traslado de ubicación, con excepción de las partes integrantes de un inmueble declarado bien cultural o de las piezas de un conjunto de bienes que tienen vinculación entre sí o integran colecciones registradas en el órgano competente, que requiere la autorización previa del Instituto Nacional de Cultura.

Los restos paleontológicos y en especial los fósiles u osamentas de vertebrados extinguidos no pueden ser comercializados.”

Se deja constancia que dicho artículo fue modificado por el artículo 2 de la Ley N° 26576, publicado el 16/1/1996.

Como puede apreciarse, hace mención de la transferencia de bienes muebles e inmuebles libremente, salvo la excepción dispuesta al tratarse de bienes integrantes de un bien inmueble declarado bien cultural, en otras palabras, bienes



muebles culturales, con relación a los cuales, sí se necesita autorización previa del Instituto Nacional de Cultura.

13. Por otro lado, en el mismo contexto normativo de la Ley N° 24047, se publicó el Decreto Supremo N° 16-85-ED²¹ con la finalidad de asegurar la continuidad de las medidas de intangibilidad y protección de los bienes inmuebles y muebles pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación. Dicha norma consta de tres artículos siendo los aplicables para el presente caso:

“Artículo 1.- Declarar que son intangibles, inalienables e imprescriptibles los bienes muebles e inmuebles de la época prehispánica perteneciente al Patrimonio Cultural de la Nación.

Artículo 2.- Los bienes inmuebles de las épocas virreynal y republicana que hayan sido declarados expresamente y los bienes muebles de dichas épocas que tengan la certificación correspondiente integran el Patrimonio Cultural de la Nación.”

14. Como es de verse, tanto la Ley N° 24047 y el Decreto Supremo N° 16-85-ED restringían la transferencia de dominio de los predios de la época prehispánica que han sido declarados patrimonio cultural.

Ahora bien, siendo que en el presente caso no podemos determinar la calidad de la zona arqueológica a la que estaría afectando el predio objeto de inmatriculación – por cuanto el Área de Catastro no ha podido definir la zona arqueológica –, corresponderá que el interesado solicite información al Ministerio de Cultura, para efectos de que se pronuncie si el predio materia de inmatriculación se encuentra comprendido en las restricciones contempladas en la Ley N° 24047, o en su defecto, adjuntar el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos, en el caso que el Ministerio de Cultura descarte su implicancia con la zona arqueológica “Chilca Pueblo 1”.

Por los distintos fundamentos, corresponde **confirmar el numeral 2 de la denegatoria de inscripción** formulada por el Registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Cañete y **CONFIRMAR** el numeral 2 de la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Cañete al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Iniciado el **debate** en el Pleno se tienen las siguientes intervenciones:

El **vocal Pedro Álamo** señala que:

Fecha cierta para la inscripción de negocios jurídicos, forma de los actos jurídicos y formalidad para la inscripción.

²¹ Publicado en el diario oficial El Peruano el 27/2/1985.



Germán Rodríguez López (op.cit.), señala:

"Como dice GOMEZ GALLIGO (RCDI n° 619-1993) "En el Derecho Registral, calificar es determinar si el acto o contrato presentado al Registro reúne o no los requisitos exigidos por la ley para su inscripción". Es decir, la calificación del título determinará si en el ámbito extrarregistral ha tenido lugar el acto jurídico que suponga la alteración de la situación registral".

La calificación registral presupone que el negocio jurídico, acto administrativo o mandato judicial se ha producido o ha tenido lugar fuera del registro o extrarregistralmente, a fin de dar publicidad a estos actos.

Sobre la fecha cierta se dice:

"Se comprende que el tiempo en que los actos jurídicos se verifican, es una circunstancia capital por las consecuencias que puede promover en la esfera jurídica la concurrencia o conflicto de derechos. De ahí la necesidad de la fecha cierta, que es la constancia auténtica del momento en que un acto jurídico se verificó.

Mientras los actos jurídicos públicos tienen fecha cierta, que es la que se consigna en ellos por persona que guarda la fe pública, los instrumentos privados carecen de tal particularidad, es decir, no tienen autenticidad, no hacen fe contra terceros en cuanto al verdadero momento en que fueron otorgados.

A causa de que las partes intervinientes en un acto privado podrían fechar falsamente los documentos (cartas-órdenes, recibos, contratos, etc.), con propósitos de disimular la verdad de las situaciones o relaciones jurídicas, acarreando perjuicios a los terceros, la fecha cierta es requisito importantísimo.

Para que los instrumentos carentes de fecha cierta la adquieran, deben ser presentados en juicio o archivados en una oficina pública, o reconocidos ante un oficial público, o insertos en algún protocolo notarial. La fecha cierta, en tales casos, es la de la presentación, inserción o reconocimiento. También adquiere fecha cierta un documento a contar desde el día del fallecimiento de la persona que lo otorgó.

(Fuente: ORGAZ, Arturo, Diccionario de derecho y ciencias sociales, Ed. Assandri, 3ra. Ed., Córdoba, 1961, p.157)".

Los negocios jurídicos cuya inscripción se solicita deben tener fecha cierta, es decir, se debe tener el convencimiento de la fecha de su realización, porque la publicidad registral de los derechos que brinda el registro implica que dichos derechos hayan nacido o se hayan producido en fecha anterior a su solicitud de inscripción.



La fecha cierta del negocio jurídico viene dada por el requisito de que las inscripciones se hacen como regla en mérito a instrumento público (principio registral de titulación auténtica contemplado en el art. 2010 del Código Civil), esto es, que del instrumento público correspondiente se puede determinar la fecha cierta de realización del negocio jurídico. Por ejemplo, en una compraventa o permuta, será la fecha de otorgamiento de la escritura pública la que consideraremos como la fecha cierta de celebración de estos actos, aun cuando la fecha de la minuta respectiva sea anterior a la fecha de la escritura pública. En una adjudicación judicial de un predio la fecha cierta del acto traslativo nos la dará el auto respectivo (art. 739 del Código Procesal Civil).

Podría suceder que la fecha cierta de producción del negocio jurídico no se obtenga de la fecha de la escritura pública, sino de la fecha de la minuta o contrato privado de transferencia del bien inmueble, cuando esta fecha reúne los requisitos del art. 245 del Código Procesal Civil.

Inclusive, cuando la norma legal permite de manera excepcional realizar una inscripción en mérito a documento privado, establece que debe contar con la certificación notarial de las firmas de los suscribientes a fin de conferirle fecha cierta.

En resumen, la fecha cierta de un acto o negocio jurídico es trascendental para extender una inscripción. Si no existe fecha cierta no podríamos realizar la tarea de calificación registral, porque como vamos a calificar la validez de un acto que no sabemos si se produjo en la fecha indicada en el documento.

Asimismo, se debe distinguir entre forma del acto o negocio jurídico con formalidad para la inscripción del acto jurídico en el registro. Mientras que para la forma de los actos jurídicos se aplican las disposiciones contenidas en los arts. 143 y 144 del Código Civil, para la formalidad del acto jurídico para su inscripción se aplica el art. 2010 del acotado código, esto es, que pueden existir y tener validez *inter partes* actos jurídicos que hayan cumplido con la forma prevista por la ley o acordada por las partes, pero ello no significa que necesariamente el cumplimiento de dicha forma sea suficiente para requerir la inscripción del acto en el registro.

Por ejemplo, en la compraventa la ley no ha previsto para su validez y existencia de una formalidad determinada, por lo que podría incluso acreditarse (extrarregistralmente) la transferencia de la propiedad de un predio mediante un acuerdo verbal, sin embargo, ello no quiere decir que para la inscripción de este acto en el Registro deba prescindirse de la formalidad prevista por el art. 2010 del Código Civil. El Registro estima que la fecha de la escritura de compraventa establece la fecha cierta de la realización del acto jurídico respectivo, es decir, que para la institución registral la preexistencia del acto material o título material (compraventa) va a quedar condicionada por la fecha de otorgamiento de la escritura pública, salvo que se haya conferido fecha cierta al contrato por otro



medio aceptado por la ley, como por ejemplo la certificación notarial de las firmas de los contratantes o de la fecha de suscripción del documento.

Habrán situaciones donde exista concordancia entre la forma del acto jurídico y la formalidad para su inscripción, como sería el caso de la donación de inmueble, donde la forma solemne de la escritura pública predeterminada por la ley coincide con el requisito de la presentación de instrumento público para extender la inscripción.

NO EXISTE CONTRADICCIÓN O DISCREPANCIA ENTRE LAS RESOLUCIONES, PORQUE EN UN CASO PUDO ESTABLECERSE UNA FECHA CIERTA ANTERIOR A LA EXTENSIÓN DEL DOCUMENTO PÚBLICO Y EN EL OTRO NO. CUANDO EN UN CASO SE PUEDE ESTABLECER LA FECHA CIERTA ANTERIOR AL OTORGAMIENTO DEL DOCUMENTO PÚBLICO U OTRO DOCUMENTO QUE DÉ MÉRITO A UNA INMATRICULACIÓN, PUES SERÁ ESTA LA QUE DETERMINE EL CÓMPUTO DEL PLAZO PARA LA REFERIDA INMATRICULACIÓN. Y CUANDO NO SE PUEDA ESTABLECER LA FECHA CIERTA ANTERIOR AL OTORGAMIENTO DEL DOCUMENTO PÚBLICO, PUES SERÁ LA FECHA DE ESTE ÚLTIMO DOCUMENTO LA QUE TENDREMOS EN CUENTA PARA DETERMINAR SI HA TRASCURRIDO EL PLAZO DE CINCO AÑOS PARA LA INMATRICULACIÓN, SIN PERJUICIO DEL SUPUESTO DE LA SUMA DE LOS PLAZOS DE LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS PRESENTADOS PARA ELLO.

El **vocal Walter Morgan** señala que:

Cómputo de antigüedad para el título de inmatriculación.

1. Para iniciar es preciso definir qué es **título**. En el ámbito registral el **título** es considerado por el artículo 7 del TUO del RGRP como:

"el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia."

Como ejemplos de títulos que fundamentan el derecho o acto inscribible tenemos a la escritura pública de compraventa, el parte judicial de remate de un bien, la resolución municipal de subdivisión, etc, etc. **La característica común de estos documentos es la procedencia pública de ellos.**

2. Ciertamente, el artículo 2010 del Código Civil (CC) prescribe que la inscripción se hace en mérito de instrumento público. **Ésta es la regla. SOLAMENTE** si la ley determina lo contrario el acto o derecho concreto se inscribirá con un documento privado. Como ejemplo: el artículo 111 del C.C.: "El acto constitutivo y el estatuto del comité pueden constar, para su inscripción en el registro, en documento privado con legalización notarial de las firmas de los fundadores." Podrán advertir que la regla es el documento público, siendo de alcance general, y la excepción de carácter específica en documento privado.



3. Cuando se trata de la inmatriculación de un inmueble el artículo 2018 del CC, ubicado dentro del Libro IX – Registros Públicos, prescribe así:

“Para la primera inscripción de dominio, **se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años** o, en su defecto, títulos supletorios”. (el resaltado es mío)

4. **Exhibir** es, según el Diccionario de la Real Academia Española (DRAE): “Presentar escrituras, documentos, pruebas, etc., ante quien corresponda.” Vale decir, **exhibir significa presentar al Registro el título con una antigüedad de cinco años para efectos de inmatricular el inmueble.**

5. En base a lo anteriormente indicado, ¿qué debemos entender por **título** con una antigüedad de cinco años? La respuesta es: el **título** a que se refiere el artículo 2018 del CC no es otro que el señalado en el artículo 2010 del CC y el artículo 7 del TUO del RGRP, es decir, el documento público, salvo que la ley haya ordenado otra cosa.

6. Por debajo del Código Civil y el TUO del RGRP encontramos al RIRP, cuyo artículo 17.b prevé cómo debe computarse el plazo de antigüedad del **título** en que conste la adquisición del derecho o acto para efectos de la inmatriculación. Su texto literal es así:

“Para inmatricular **en mérito a títulos** con antigüedad de cinco años se aplican las siguientes reglas:

(...)

b) El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará **a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición.** (...)

El título donde consta la adquisición para efectos de la inscripción es, por ejemplo, la escritura pública de compraventa. Si la escritura pública se extendió el 20.10.2010, entonces, ésta es la fecha desde la cual debe computarse el plazo quinquenal prescrito por el artículo 2018 del CC.

7. Existe una interpretación, amparada en el artículo 17.b del RIRP, que sostiene que el plazo para la inmatriculación se calcula desde la fecha cierta que proporciona la legalización notarial de las firmas de las partes en la minuta inserta en la escritura pública.

De esta manera, si la legalización de las firmas de la minuta data del **20.10.2005** y esta es elevada a escritura pública el **14.09.2016** (hoy), entonces, es procedente la inmatriculación en mérito de este último instrumento, porque la fecha cierta para la incorporación del predio se cuenta desde el 20.10.2005 y a la fecha tiene más de cinco años.

En suma, conforme con esta posición, el artículo 2018 del CC debe leerse así:



"Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir documentos privados con fecha cierta por un período ininterrumpido de cinco años contenidos en instrumento público o, en su defecto, títulos supletorios". (el resaltado es mío)

8. Considero que aquella interpretación es insostenible por cuestión de jerarquía normativa. El artículo 2018 del CC ordena que la inmatriculación es admisible en virtud de documento público. Es el instrumento público el que funda las inscripciones en el ámbito registral. La razón: la seguridad del tráfico que exige la intervención de un funcionario público o notario que dé fe de los actos celebrados por las partes. En este orden, la interpretación del artículo 17.b del RIRP debe sujetarse a la norma base: el artículo 2018 del CC.

9. Además, véase el artículo 18 del RIRP. En esta norma se indica que no es exigible la antigüedad de cinco años del título público o notarial cuando se trata de sentencias de prescripción, títulos supletorios, actas de colindancias emitidas por el Gobierno Regional respecto de territorio comunal, etc. Habría que agregar, según la posición anterior, las escrituras públicas que contengan minutas con firmas legalizadas por notario.

No podría ser de ese modo, porque la lógica de las excepciones para la inmatriculación radica en la evaluación y certeza de pertenencia del derecho de propiedad a favor del beneficiario a cargo de una entidad pública, juez o notario. Por ejemplo, en el procedimiento de prescripción judicial o notarial se demostró que el usucapiente ha poseído como suyo el inmueble por más de 10 años, por ello era innecesario que esperara 5 años más para obtener la antigüedad requerida por el artículo 2018 del CC. En cambio, ¿qué certeza existe respecto al dominio del comprador cuando la minuta fue legalizada 10 años atrás y la escritura pública es de hoy día? Como no hay seguridad en esto, el artículo 2018 del CC exige que para inmatricular el título público debe ostentar una antigüedad de 5 años.

10. Otro argumento. Si se inmatricula el predio, ¿qué instrumento justifica la inscripción quinquenal, la escritura pública o el documento privado? El RIRP dispone que se consigne en el asiento la fecha del instrumento que sustenta la inscripción, ¿Cuál es? ¿Vamos a publicar una inmatriculación con una escritura pública del año 2016?

Artículo 13 del RIRP:

El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para clase determina este Reglamento, **contendrá:**

(...)

f) **El nombre del juez, funcionario público o notario que autorice el título en mérito del cual se efectúa la inscripción** y, cuando corresponda, el del Verificador. (...)

Ejemplo de asiento de inmatriculación, conforme a la interpretación de la fecha cierta contenida en instrumentos privado como fuente de la inscripción:



Inmatriculado el inmueble a favor de JUAN PÉREZ GÓMEZ, soltero, en mérito de la minuta con firmas legalizadas de las partes por el notario de Azángaro-Lima Dr. Mandrake de fecha 20.10.2005 inserta en la escritura pública del 25.02.2016 extendida ante el notario de Lima Miguel Camones.

11. En consecuencia, propongo al Pleno que se apruebe el criterio establecido por la Sala de Trujillo: el cómputo se hace desde la fecha del instrumento público, de acuerdo con el artículo 2018 del CC. Véase las Resoluciones N° 473-2014, 029-2015, 461-2015, 531-2015 y 236-2016.

El vocal suplente Daniel Montoya señala que:

El artículo 2018 del Código Civil prescribe que quien solicite la primera inscripción de dominio de un inmueble «debe exhibir títulos [es decir, negocios jurídicos traslativos de propiedad] por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios». Ahora, ¿qué formalidad deben presentar estos títulos para su inscripción en el Registro? La respuesta está contenida en el artículo 2010 del Código Civil que recoge el principio de titulación auténtica. Esta norma determina con meridiana claridad que el título para efectos de la inscripción es el instrumento público. Si esto es así, qué duda cabe que la fecha a tener en cuenta para la inmatriculación es la de éste.

Ahora el artículo 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que el cómputo del plazo de antigüedad del título inmatriculante se hace desde la fecha cierta contenida en el documento con firma certificada. Aquí no estamos de acuerdo por lo siguiente:

El Tribunal Constitucional ha señalado que «el orden jurídico es un sistema orgánico, coherente e integrado jerárquicamente por normas de distinto nivel que se encuentran interconectadas por su origen, es decir, que unas normas se fundan en otras o son consecuencia de ellas» (Exp. n.° 047-2004-AI/TC). Aquí el Tribunal Constitucional hace referencia al principio de jerarquía normativa. Al respecto, el artículo 51 de la Constitución prescribe que «la Constitución prevalece sobre toda norma legal; la ley, sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente...».

Teniendo en cuenta que la norma de mayor jerarquía prima sobre la inferior, la interpretación de las normas también debe respetar este parámetro.

El artículo 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios contempla reglas para la inmatriculación en mérito de títulos con antigüedad de cinco años. Su tenor en su inciso b) es el siguiente: «Para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años se aplican las siguientes reglas: (...) b) El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición. Tratándose del testamento al que se refiere el literal a), el plazo se cuenta a partir de la fecha del fallecimiento del testador».



El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios fue aprobado por la resolución n.º 097-2013-SUNARP/SN, emitida por el Superintendente Nacional de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. El Código Civil fue aprobado mediante el Decreto Legislativo N.º 295, es decir, tiene rango de ley. La ley es superior en jerarquía a la resolución expedida por la SUNARP. En este sentido, toda interpretación o aplicación que se haga del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios debe efectuarse en armonía con el Código Civil. El inciso b) del artículo 17 del referido reglamento establece que para la inmatriculación «el cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición». Dicho reglamento alude a título en donde conste la adquisición ¿Este título acaso podría ser un contrato con certificación de firmas por juez de paz? Definitivamente, no; porque la interpretación coordinada de los artículos 2010 y 2018 del Código Civil nos indica claramente que el título es el instrumento público, como ya lo hemos explicado precedentemente. Bajo esta óptica, la fecha cierta del título es aquella que corresponde al instrumento público inmatriculante.

¿Podría interpretarse de otra manera? No, porque ello supondría una derogación tácita del artículo 2018 del Código Civil a través del artículo 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. La derogación, conforme con el artículo I del Título Preliminar del Código Civil, opera en virtud de otra ley; vale decir, con una norma de igual rango. En tal sentido, la interpretación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios debe hacerse en correspondencia con el Código Civil, norma de superior jerarquía. En consecuencia, resolviendo la controversia, la antigüedad del título inmatriculante no debe calcularse desde la fecha de la certificación de firmas del contrato privado insertado en la escritura pública, sino a partir de la fecha del instrumento público.

Por estas consideraciones, propongo al igual que el Dr. Morgan, que se apruebe el criterio establecido por la Sala de Trujillo: el cómputo se hace desde la fecha del instrumento público, de acuerdo con el artículo 2018 del CC. Véase las Resoluciones N° 473-2014, 029-2015, 461-2015, 531-2015 y 236-2016.

El **vocal Mariella Aldana** señala que:

Me preocupa el tema porque ello implicaría restar efectos a la fecha cierta, la cual ha sido empleada en diversos supuestos.

Por ejemplo, en el caso de la escritura otorgada por el juez en rebeldía, acabamos de precisar en el Pleno del 26/2/2016 (pleno CXLV), que LA FECHA DE LA MINUTA ES FECHA CIERTA SÓLO SI EL JUEZ LA VALORÓ EXPRESAMENTE.

Ello implicaría que si se presenta para inmatriculación una escritura otorgada en rebeldía por el Juez, en la que el Juez haya valorado expresamente la fecha de la minuta, no podría inmatricularse contando el plazo de cinco años desde esa fecha cierta, sino desde la fecha de la escritura misma.



En otros casos distintos a la inmatriculación, hemos empleado la fecha cierta para determinar si procede o no rectificar la calidad del bien, considerando que la fecha de adquisición es la de la fecha cierta y no la del instrumento público. Este criterio también tendría que revisarse.

En nuestro país, la propiedad se adquiere por el solo consenso. No se requiere de fecha cierta ni de instrumento público. Si bien puede válidamente interpretarse que cuando el artículo 2018 del Código Civil exige exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años para la inmatriculación se refiere a exhibir instrumentos públicos con antigüedad de cinco años, también puede interpretarse en el sentido que se refiere a exhibir títulos (en sentido material) que cuenten con fecha cierta, pues desde la fecha cierta se tiene certeza de la adquisición. Por supuesto, para acceder al registro se requiere que ese instrumento de fecha cierta obre en instrumento público, pero el plazo de antigüedad se cuenta desde la fecha cierta.

Me inclino a esta última posición, que es también una interpretación válida y más favorable a la inscripción. Es claramente la interpretación del reglamentador, pues hace referencia a fecha cierta y no a fecha del instrumento público.

El **vocal Pedro Álamo** señala que:

Este tema ya fue estudiado por Jorge Eugenio Castañeda hace más de 60 años atrás. Deberíamos primero leer toda su obra sobre derechos reales para tener un mayor bagaje con el cual opinar.

La razón por la cual existe el plazo de cinco años para inmatricular un predio se encuentra vinculada al plazo de la prescripción corta (cinco años), es decir, que si llego a determinar que existe una fecha cierta de la adquisición del derecho de propiedad en consonancia con la tesis adoptada por nuestro Código Civil sobre la adquisición de la propiedad por el solo consenso, luego debemos atender para establecer el plazo del título para la inmatriculación a la fecha cierta correspondiente.

La **vocal suplente Beatriz Cruz** señala que:

1. El artículo 2018 del Código Civil establece que para la primera inscripción de dominio se «debe exhibir títulos [es decir, negocios jurídicos traslativos de propiedad] por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios».

Por su parte, el artículo 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece las reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años:

«[...]



- a) No se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida. Tratándose de sucesión testamentaria sólo da mérito a inmatricular el título en el que se ha individualizado el predio transferido;
- b) **El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición.** Tratándose del testamento al que se refiere el literal a), el plazo se cuenta a partir de la fecha del fallecimiento del testador». (El resaltado es nuestro).

De esta manera, la citada norma reglamentaria señala que el cómputo del plazo de antigüedad para la inmatriculación de predios se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición.

Sin embargo, existen supuestos en los que no es necesario que el título tenga la antigüedad de 5 años, tales como los casos de título supletorio, que se menciona en el artículo 2018 del Código Civil; sentencia, escritura pública o formulario registral de declaración de prescripción adquisitiva de dominio; resolución que disponga la incorporación de bienes de dominio público o dominio privado del Estado, entre otros supuestos contemplados en el artículo 18 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

2. Ahora bien, la inmatriculación de predios sobre la base de títulos que tienen una antigüedad de cinco años encuentra fundamento en la prescripción adquisitiva de dominio con justo título y buena fe (párrafo final del artículo 950 del Código Civil). Se entiende que durante el plazo de cinco años, el titular ha venido poseyendo el bien, situación que aunada al título que se presenta y la buena fe (que se presume en atención al artículo 914 del código sustantivo), determina, en el peor de los casos, haber adquirido la propiedad del predio por *usucapión*, relevando de probar las sucesivas transferencias desde su inicial propietario.

En este orden, el artículo 2018 del Código Civil solo indica que los títulos deben tener una antigüedad de cinco años, pero no señala desde cuándo se computa ese plazo. Al respecto, el literal b) del artículo 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha hecho una interpretación válida de la norma sustantiva, estableciendo que dicho cómputo debe efectuarse **a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición**; disposición reglamentaria que no podría ser dejada de lado por las instancias registrales.

3. La propiedad de un predio se adquiere con el simple consentimiento de las partes, conforme lo señalado en el artículo 949 del Código Civil; la formalidad del instrumento público sirve para acreditar su derecho e inscribirlo en el Registro, pero el dominio ya se adquirió desde el simple consenso. Sin embargo, a efecto de computar el plazo de cinco años del título o títulos de propiedad se debe obtener una fecha cierta, la cual podría ser la de la propia escritura o la de la certificación de firmas, por ejemplo, si existiera esta.



En tal sentido, las disposiciones contenidas en el artículo 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en nada afecta el cumplimiento del artículo 2018 del Código Civil, solo regula los requisitos para la inscripción de esos títulos.

4. Efectivamente para su inscripción dichos títulos deben cumplir una formalidad, que es la de constar en instrumento público, conforme el principio de titulación auténtica recogido en el artículo 2010 del Código Civil. Sin embargo, respecto del cómputo del plazo de antigüedad para la inmatriculación de predios se debe diferenciar lo que se entiende por título material de título formal.

En su aspecto sustantivo o material, el título es la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación o extinción de un derecho, es decir, el negocio jurídico del que emana el derecho inscribible: compraventa, donación, etc. Mientras que el título formal es el documento que contiene dicha causa, es decir, es el documento que contiene un título en sentido material.

Así, en el citado inciso b) del artículo 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se hace la precisión que el artículo 2018 del Código Civil se refiere al título material y no al título formal.

En ese sentido, los cinco años señalados en el dicho artículo no necesariamente se computan desde la fecha de la escritura pública, título formal que contiene la causa o razón jurídica de la adquisición, sino también desde la fecha del título material si este se encuentra contenido en un documento de fecha cierta.

El **vocal Walter Morgan** señala que:

El artículo 2018, concordado con el 2010 de CC, prescribe que la inmatriculación se realiza con un documento público de una antigüedad de 5 años. La norma es clara: son dos requisitos conjuntos: instrumento público de 5 años.

Si se pretende que la inmatriculación se funde en un documento privado con firma legalizada de 5 años, entonces, debería entenderse que el artículo 17.b del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios contiene la autorización que exige el artículo 2010 del CC.

En otras palabras, si se considera que el título inmatriculante es el documento privado con firmas legalizadas, este único instrumento sería el necesario para inmatricular y carecería de sentido la escritura pública (art. 2010 del CC).

Pero el artículo 17.b del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios únicamente está señalando desde qué fecha debe contarse el plazo del título inmatriculante. No es una habilitación para inmatricular en mérito del documento privado con firma legalizada. Por ello estoy seguro que ninguna Sala admitiría la inmatriculación con el solo documento privado con firma legalizada.



La **vocal Mariella Aldana** señala que:

Por supuesto que el art. 17 b) no habilita para inmatricular en mérito a documento privado con firma legalizada: lo que regula es desde cuando se empieza a computar el plazo de cinco años. Y señala que este plazo se cuenta desde la fecha cierta de adquisición.

Igualmente se debe presentar instrumento público, pero éste no requiere contar con cinco años de antigüedad, siempre que obre documento con fecha cierta que sí tenga el plazo de cinco años de antigüedad.

El **vocal Walter Morgan** señala que:

Precisamente porque el art. 17.b del RIRP no habilita para la inmatriculación con el documento privado entonces la consecuencia es que prevalece la regla: el título adquisitivo para efectos de la inmatriculación es el documento público, conforme a los artículos 2018 y 2010 del CC. ¿Qué antigüedad? La del instrumento público.

La **vocal suplente Rosa Bautista** señala que:

Comparto la opinión del vocal Morgan en el sentido que para efectos de la inmatriculación el plazo de los cinco años debe contabilizarse desde la fecha del instrumento público, ello en cuanto no se cuenta con una matricidad de legalizaciones notariales que nos permita tener la certeza de la fecha cierta para verificar el plazo requerido (plazo corto de la prescripción).

Revisando la legislación comparada, encontré que en el Código Civil argentino se encuentra regulado en el siguiente artículo:

ARTÍCULO 317. Fecha cierta

La eficacia probatoria de los instrumentos privados reconocidos se extiende a los terceros desde su fecha cierta. Adquieren fecha cierta el día en que acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después. La prueba puede producirse por cualquier medio, **y debe ser apreciada rigurosamente por el juez.**

Nótese que estipula que debe ser apreciada rigurosamente por el juez.

La **vocal Elena Vásquez** señala que:

Este tema se evitó tocar en el pleno del 26/2/2016 (pleno CXLV), en el que se aprobó que: "La fecha de la minuta es fecha cierta sólo si el Juez la valoró expresamente", porque no era un caso referido a una inmatriculación, sin perjuicio que finalmente se aplique en inmatriculaciones en las cuales se presente una escritura pública otorgada en sede judicial.



En la inmatriculación el tema de la fecha cierta requiere otro análisis y así lo expresé en aquel pleno.

Mariella señala: *que le preocupa el tema porque ello implicaría restar efectos a la fecha cierta, la cual ha sido empleada en diversos supuestos, como para determinar si procede o no rectificar la calidad del bien, considerando que la fecha de adquisición es la de la fecha cierta y no la del instrumento público, criterio que también tendría que revisarse e, implicaría que si se presenta para inmatriculación una escritura otorgada en rebeldía por el Juez, en la que el Juez haya valorado expresamente la fecha de la minuta, no podría inmatricularse contando el plazo de cinco años desde esa fecha cierta, sino desde la fecha de la escritura misma.*

Al respecto quiero señalar que para nada afectaría el criterio que se adopte con nuestro criterio de fecha cierta para evaluar la rectificación de la calidad del bien, porque estamos frente a otro acto diferente en el que debemos preguntarnos **desde cuando se cuenta el plazo de 5 años** que exige la ley para inmatricular un predio, esto es un tema distinto.

Asimismo, respecto a su segunda preocupación en la Resolución 380-2016-SUNARP-TR-L se dijo claramente en el numeral 6 del Análisis, que esta instancia sí había admitido como fecha cierta la de la minuta cuándo ésta había sido valorada judicialmente y se citaron las resoluciones 1043-2008-SUNARP-TR-L, 007-2010-SUNARP-TR-A y 1989-2011-SUNARP-TR-L; lo cual no ocurría en el caso analizado. Además, el Pleno ha sido convocado con esta precisión, ver agenda de convocatoria: "Cabe precisar que en ambos supuestos se trata de escrituras públicas otorgadas convencionalmente y no por mandato judicial."

Indico que el documento de fecha cierta en inmatriculación requiere de un enfoque distinto. Tengamos en cuenta que el gobierno ha emitido una nueva ley para la inmatriculación de predios de propiedad privada en el registro de predios, que aún no está vigente, por falta de reglamento, pero sus normas nos permiten apreciar que ha sido emitida en el marco de combatir el fraude, es decir, la inmatriculación ya no será tan fácil de ser obtenida como hasta ahora, lo cual ha permitido que se inmatriculen predios sin las mayores garantías de certeza, muchas veces con títulos "fabricados" para la ocasión. En la ley se ha previsto una anotación preventiva y la presentación de constancia de posesión. Es decir se quiere dar a la inmatriculación mayor formalidad para no permitir la inmatriculación de predios con titulación falsa y fabricada. Como esto se ve venir, mientras no está en vigencia los usuarios quieren inmatricular la mayor cantidad de predios; tenemos más inmatriculaciones que nunca, esto consta en la estadística de SUNARP.

En ese marco no va con esa tendencia legislativa que en este momento, el Tribunal Registral adopte un criterio para "facilitar las inmatriculaciones".



Por ello, no estoy de acuerdo con permitir que se inmatricule un predio contando el plazo de los 5 años desde la fecha cierta del documento privado inserto en una escritura pública.

Coincido con los argumentos de Daniel.

El **vocal Raúl Delgado** señala que:

Me parece que en aplicación del D. Leg. 1209 lo que se exige es que la escritura tenga la antigüedad señalada por el 2018 (art. 5.1)

Artículo 5.- Documentos necesarios para la anotación preventiva de inmatriculación

Para la anotación preventiva de inmatriculación del predio se requiere la presentación de los siguientes documentos:

a) Título o títulos por un periodo ininterrumpido de cinco (05) años.
Con lo que el reglamento queda tácitamente modificado.

Además hay que tener en cuenta lo que señala el VII Pleno Casatorio sobre el documento de fecha cierta al cual si bien le confiere valor para una tercería de propiedad, sin embargo, le exige al juez la comprobación de su veracidad; lo cual es incompatible con el carácter no contencioso del procedimiento registral (Ver conclusiones del pleno casatorio).

El **vocal Pedro Álamo** señala que:

Aunque no hubiera existido el art. 17-b del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, igual habríamos tenido que inmatricular predios en mérito al art. 2018 del Código Civil, es decir, interpretar, porque somos juristas, que el plazo de cinco años se cuenta desde la fecha cierta de la adquisición del derecho conforme a la tesis de la adquisición de la propiedad por el solo consenso.

O se quiere plantear la tesis de que las normas del Código Civil o cualquier otra norma legal no deben ser interpretadas por los operadores jurídicos.

El **presidente del Tribunal Registral** señala que:

Luego de las intervenciones se somete a votación lo siguiente:

Posición 1: Fecha cierta de la minuta.

Posición 2: Fecha del otorgamiento de la escritura pública.

Favor votar.

El **vocal Pedro Álamo** señala que:



Estoy a favor de la primera posición, pero con la precisión de que si la minuta no tiene fecha cierta se debe tener en cuenta la fecha de la escritura pública.

Efectuada la votación se obtienen los siguientes resultados:

Propuesta 1:

A favor: Luis Aliaga Huaripata, Rocío Peña Fuentes, Mariella Aldana Durán, Pedro Álamo Hidalgo, Beatriz Cruz Peñaherrera, Walter Poma Morales y Jorge Tapia Palacios. **Total: 07 votos.**

En contra: Samuel Hernán Gálvez Troncos, Walter Morgan Plaza, Rosa Isabel Bautista Ibáñez, Jorge Luis Almenara Sandoval, Rosario Guerra Macedo, Elena Vásquez Torres, Raúl Delgado Nieto y Daniel Montoya López. **Total: 08 votos.**

Propuesta 2:

A favor: Samuel Hernán Gálvez Troncos, Walter Morgan Plaza, Rosa Isabel Bautista Ibáñez, Jorge Luis Almenara Sandoval, Rosario Guerra Macedo, Elena Vásquez Torres, Raúl Delgado Nieto y Daniel Montoya López. **Total: 08 votos.**

En contra: Luis Aliaga Huaripata, Rocío Peña Fuentes, Mariella Aldana Durán, Pedro Álamo Hidalgo, Beatriz Cruz Peñaherrera, Walter Poma Morales y Jorge Tapia Palacios. **Total: 07 votos.**

Por lo tanto, de conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo del Art. 23 del Reglamento del Tribunal Registral, queda aprobado como **ACUERDO PLENARIO**, la siguiente sumilla:

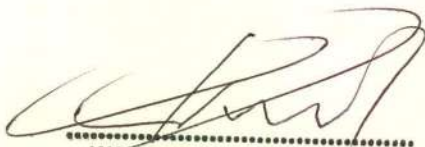
ANTIGÜEDAD DEL TÍTULO PARA LA INMATRICULACIÓN DE UN PREDIO

"El cómputo del plazo de antigüedad se efectúa a partir de la fecha del instrumento público en el que consta la adquisición, de conformidad con el artículo 2018 del Código Civil.

Se exceptúan las escrituras públicas otorgadas por el juez en rebeldía del obligado, supuesto en el que el plazo de antigüedad se cuenta desde la fecha cierta de la minuta si el juez la valoró expresamente."

No habiendo otro tema que tratar se dio por concluida la sesión del Pleno siendo las 05:00 p.m. del día miércoles 14 de setiembre de 2016, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte del presidente y del secretario técnico del Tribunal Registral, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 del Reglamento del Tribunal Registral.


.....
SAMUEL HERNÁN GALVEZ TRONCOS
Presidente del Tribunal Registral
SUNARP


.....
WALTER POMA MORALES
Vicepresidente del Tribunal Registral
SUNARP