



PERU

MINISTERIO DE JUSTICIA

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 41 - A -2012 - SUNARP-TR-L

Lima,

05 ENE. 2012

APELANTE : **GIAN CARLO CHUMPITAZ MELENDEZ**
TÍTULO : 9126 del 28/10/2011.
RECURSO : HTD. N° 88230 del 23/11/2011.
REGISTRO : Predios de Lima .
ACTO (s) : Inmatriculación.

SUMILLA :
INMATRICULACION

No procede la Inmatriculación de un predio, si parte o su totalidad ya se encuentra inscrito.

SUCESION INTESTADA:

Si bien el artículo 2042° del Código Civil establece que las resoluciones de Sucesiones Intestadas se inscriben en el lugar de ubicación de los bienes muebles e inmuebles, como dicha norma tuvo como fundamento la falta de un Registro de ámbito nacional o interconectado que permitiera verificar las inscripciones obrantes en los distintos Registros a nivel nacional; situación que a la fecha ha cambiado, dada la Implementación del sistema de información en línea, la cual permite consultar información sobre las inscripciones de los distintos registros efectuados en todo el país, no es óbice para la inscripción de la transferencia de un bien comprendido en la sucesión, que ésta no se haya inscrito en el lugar de ubicación del bien, cuando ya obra inscrita en el último domicilio del causante.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita la inmatriculación de dos lotes (N°s 10 y 12) con frente al Malecón de la Playa Lobos, de 120.00 m2 cada uno, que forman parte de una extensión de ochenta hectáreas en la zona denominada Pampa Los Lobos, del distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete, departamento de Lima.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Testimonio de la Escritura Pública de adjudicación del 25/03/1999 que celebran de una parte Abigail Consuelo Huapaya Audante a favor de Adolfo Antonio Hugo Manchego Rendón, casado con Raquel Mercedes Valencia Valencia, ante la Notaria de Lima Sofía Ode Pereyra.
- Copia certificada del Impuesto predial.
- Copia Certificada de Impuesto de Alcabala.
- Copia simple de DNI
- Parte Notarial de la escritura pública de compraventa de fecha 26 de octubre de 2011, que celebran de una parte Adolfo Antonio Hugo Manchego Rendón, Karina Manchego Valencia y Gonzalo Manchego



Valencia a favor de Sergio Luis Romero Solorio, ante la Notaria de Lima Sofía Ode Pereyra.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue observado por el Registradora Pública Yanet Gómez Nunura, por los siguientes motivos:

1.- De conformidad con el artículo 2010 del Código Civil y el artículo 6 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sírvase presentar el Parte Notarial de la escritura pública del 25/03/1999. toda vez que el inserto del testimonio de dicha escritura pública no da mérito a inscripción.

Art. 2010 del C.C.

Art. 6 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Séptima Disposición Complementaria Transitoria y Final del D.Leg. 1049 Ley del Notariado.

2.- De conformidad con el artículo 71 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y el artículo 2042 del Código Civil, como acto previo sírvase inscribir la sucesión de la vendedora Raquel Mercedes Valencia Valencia en el Registro de Sucesiones Intestadas de Cañete.

A este efecto deberá presentar su solicitud ante el diario del Registro de Sucesiones Intestadas de Cañete, y cancelar los derechos registrales correspondientes.

3.- En la cláusula primera de la escritura pública del 25/03/1999 que ha sido inserta, se señala que los lotes en estudio forman parte del área mayor de 80 has. inscrito en el asiento 2-C de la ficha N° 0006 que continúa en la Partida Electrónica N° 90094483. Por tal razón, a fin de cumplir con el Principio de Especialidad establecido en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, como acto previo se deberá independizar dicha área, sin embargo, siendo que el título archivado N° 8029 del 30/11/1994 que dio mérito a su inscripción, no contiene plano, se deberá cumplir con adjuntar la siguiente documentación técnica:

- Plano de Ubicación, localización y Perimétrico, elaborado en Coordenadas UTM, del área a independizar y el área remanente, los cuales deberán estar visados por la Dirección Regional de Agricultura, conforme al artículo 51 inciso n), de la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales", y a la Resolución Ministerial N° 0811-2009-AG del 27.11.2009, mediante el cual se aprueba la relación de procedimientos administrativos a cargo de las Direcciones Regionales de Agricultura, entre las cuales comprende los procedimientos relacionados a las tierras de Comunidades Campesinas.

- Se deja constancia que adjuntados los documentos técnicos, el presente título será remitido a la Oficina de Catastro para su evaluación conforme al Art. 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

- Se debe tener presente que para efectos de proceder a la independización se debe tener la certeza de que no se ha afectado derechos de terceros, lo cual será descartado por el área de catastro.

4.- De acuerdo a la Segunda Disposición Complementaria de la Ley 29320: "Para la inscripción en el Registro de Predios de los actos de disposición efectuados por las Comunidades Campesinas respecto de partes materiales de sus tierras, así como para la inscripción de las adjudicaciones en división y partición en los casos en que se hubiera dispuesto de cuotas

RESOLUCIÓN No. 41-A -2012 - SUNARP-TR-L


ideales, los Registradores Públicos deben requerir que se acredite, mediante constancia expedida por el ente competente para la formalización de la propiedad informal, que dichos actos no comprenden tierras ocupadas por posesión informal alguna, en los términos dispuestos en la Primera Disposición Complementaria”.

La Primera Disposición Complementaria regula la Nulidad de los actos de disposición sobre tierras excluidas del territorio de las Comunidades Campesinas. El texto de la norma es el siguiente: “Precísase que los actos de disposición efectuados por las Comunidades Campesinas sobre partes materiales o cuotas ideales de tierras ocupadas por posesiones informales excluidas de su dominio de acuerdo con las leyes N° 24657, 26845, 27046 y 28685 son nulos de pleno derecho, por lo que no se requiere sentencia judicial que así los declare.

En estos casos, los afectados pueden hacer valer su derecho en sede judicial, a fin de obtener la devolución de su contraprestación, sujetándose al trámite de los procesos previstos en el Código Procesal Civil, según su naturaleza y cuantía.

En ente competente para la formalización de la propiedad informal ejecutará las acciones a su cargo, aplicando lo dispuesto en la presente disposición”.

Ello resulta necesario por cuanto de conformidad con la PRIMERA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DE LA LEY 29320 es aplicable también para los títulos en trámite “Lo dispuesto en la Segunda Disposición Complementaria de la presente Ley es aplicable, inclusive, a los títulos de propiedad que se encuentran en proceso de inscripción en el Registro de Predios”.

 Por lo expuesto sírvase adjuntar la Constancia expedida por COFOPRI de acuerdo a la Ley N° 29320 citada en los párrafos anteriores, en la que se señale que la parte material que se solicita independizar no comprende tierras ocupadas por posesión informal alguna.

5.- Visto el asiento C-2 de la ficha N° 006 se aprecia que limita por el oeste con el Océano Pacífico. Por lo tanto, sírvase adjuntar Constancia expedida por el Director del Medio Ambiente de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú mediante el cual se señale que el predio con un área de 80 hectáreas no se encuentra dentro de los 50 metros de la línea de alta marea.

Base legal: Art. 1 de la Ley N° 26858: Las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles. Se entiende como playa el área donde la costa se presenta como plana descubierta con declive suave hacia el mar y formada de arena o piedra, canto rodado o arena entremezclada con fango más una franja no menor de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

El ingreso y uso de las playas es libre, salvo en los casos señalados expresamente en la presente ley.

6.- Asimismo, siendo que en la cláusula segunda de la escritura pública del 25/03/1999 que ha sido inserta, se señala que sobre el área de 80.00 has. inscrito en el asiento 2-C de la ficha N° 006 se ha ejecutado un proyecto de habilitación y lotización, como acto previo a la inscripción de la transferencia de los lotes 10 y 12, se deberá inscribir la recepción de obras desarrollada en la zona denominada Pampa Los Lobos.



7.- Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación por encontrarse pendientes los siguientes títulos. Ello resulta necesario por cuanto sin tener la documentación técnica no se ha podido descartar incompatibilidad con los títulos pendientes. Estos son:

AÑO 2009

6229, 10119

AÑO 2010

4205, 5205, 5207, 5523, 7729, 8479, 9717

AÑO 2011

688, 690, 691, 724, 1022, 1023, 1029, 1170, 1470, 1472, 1473, 1474, 1475, 1526, 2133, 2220, 2229, 2267, 2385, 3092, 3094, 3095, 3096, 3097, 5365, 5740, 7347, 7691, 7692, 8402.

Para mayor abundamiento es preciso citar el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el XXXVIII Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP, que establece que "Cuando por falta de planos u otra información técnica en el título presentado en primer lugar, el área de catastro no puede determinar si el mismo es incompatible o no con el presentado en segundo lugar, deberá procederse a la suspensión de este último a fin de no afectar el principio de prioridad registral".

Art. 2011 del C.C. y art. 32 y 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

 III. **FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El recurrente Gian Carlo Chumpitaz Meléndez, interpone recurso de apelación, señalando lo siguiente:

1. Se solicita que se inscriba la sucesión intestada de doña Raquel Mercedes Valencia, en virtud a lo prescrito en el artículo 71 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siendo que en el presente caso no opera dicho supuesto, dado que la adquisición por parte del comprador ha sido en virtud a una compraventa, no solicitándose que se inscriba el dominio de los anteriores propietarios, sino la inmatriculación de los predios a nombre de Sergio Luis Romero Solorio, en virtud a lo prescrito en el artículo 2018 del Código Civil, el cual señala que "para la primera inscripción de dominio se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o en su defecto, títulos supletorio.
2. Señala que el predio adquirido por la otra compradora Abigail Huapaya a la Comunidad Campesina (propietaria del predio matriz), ha sido inscrita en el registro público respectivo, siendo que por ello los planos solicitados deben estar en el título archivado respectivo, dado que es obligación del registro público solicitar esta información al momento de inscribir el acto que ha sido inscrito años atrás.
3. Respecto al punto cuarto de la observación, la adquisición de una porción de terreno a la Comunidad Campesina ya está inscrita en el Registro Público.

RESOLUCIÓN No. 41-A -2012 – SUNARP-TR-L

- Señala que según el asiento C-2 de la ficha 006 del Registro de Predios de Cañete se aprecia que limita por el Oeste con el Océano Pacífico siendo que por ello se tiene que adjuntar constancia expedida por el director del Medio Ambiente de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú mediante el cual se señale que el predio con un área de 80.00 hectáreas no se encuentra dentro de los 50 metros de la línea de marea alta, cuando tal acto ya está inscrito.
- El apelante manifiesta también, que el presente trámite es de una Inmatriculación, por ende, los títulos pendientes sobre la partida matriz N° 90094483 del Registro de Predios de Cañete, no le afecta.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- Se ha podido establecer, que en el asiento C00002 de la partida N° 90094483 del Registro de Predios de Cañete, corre inscrita la adjudicación de un área de 80.00 has. (área en la cual se ubican los dos lotes materia de inscripción) efectuada por la propietaria Comunidad Campesina de Cañete a favor de Consuelo Abigail Huapaya Audante, soltera. Se deja constancia que la precitada partida matriz corre inscrita en mayor extensión (contaba con un área inicial Veintiocho mil cuarentaidos hectáreas y cuatro mil ochocientos m²) a favor de la Comunidad Campesina de Cañete, verificándose posteriormente una serie de independizaciones de área a favor de terceros, pero no respecto de área de 80.00has.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Gustavo Rafael Zevallos Ruete.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es si se puede inmatricular un inmueble cuando el bien ya se encuentra incorporado al registro.

VI. ANÁLISIS

1. Para efectos del análisis es preciso exponer los siguientes hechos: La Comunidad Campesina de Cañete vende a favor Abigail Consuelo Huapaya Audante un área de 80.00 Hás conforme se aprecia del asiento 2-C de la ficha N° 69 que continua en la partida N° 90094483 del Registro de Predios de Cañete. Posteriormente la Sra. Abigail transfiere dos lotes de terrenos de 120.00m² cada uno a favor de la sociedad conyugal conformada por Don Adolfo Antonio Hugo Manchego Rendón casado con Raquel Mercedes Valencia Valencia en mérito de la escritura pública de fecha 25/03/1999, otorgada ante el notario de Lima Dr. Jaime Alejandro Murguía Caveró. Luego, se verifica que Raquel Mercedes Valencia Valencia falleció el 13/04/2010 conforme consta de la sucesión intestada inscrita en la partida N° 12516639 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, declarándose como herederos de la causante a su cónyuge superviviente Adolfo Antonio Hugo Manchego y a sus hijos Cecilia Karina Manchego Valencia y Gonzalo Manchego Valencia, los mismos que venden a Sergio Luis Romero Solorio conforme consta en la escritura pública de

compraventa de fecha 27/10/2011, este último es el que solicita la inmatriculación de dichos lotes.

2.- Conforme al artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, la calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción, los mismos que estarán a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente.

3.- Conforme al artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. En este sentido, la inmatriculación 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 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.- La inmatriculación se produce acreditando títulos por un periodo ininterrumpido de 5 años o, en su defecto, títulos supletorios, como lo dispone el artículo 2018 del Código Civil. Sin embargo, además de la titulación, es requisito fundamental para inmatricular un bien, que éste no se encuentre inscrito en el Registro como tal o formando parte de otro de mayor extensión. La razón es evidente: la duplicidad de partidas atenta contra la certeza de la información registral, pues sobre un mismo bien se publicaría situaciones jurídicas similares o distintas, con nocivos efectos frente a los terceros que acuden al registro.

5.- Las exigencias para la inmatriculación de un bien generalmente son mayores a las impuestas a otro tipo de solicitudes de inscripción como por ejemplo las transferencias de dominio. En efecto, en estas últimas el derecho del transferente ya se encuentra acreditado e inscrito en el registro, presumiéndose válido y exacto, resultando suficiente el título traslativo de dominio para respetar el tracto sucesivo y el orden lógico de la partida registral; en cambio, en la inmatriculación, no existe ninguna referencia tabular que sustente el derecho adquirido, de allí que la necesidad de certeza acerca de la existencia del derecho sea mayor.

6.- En el presente caso, si bien el presentante solicita expresamente la inmatriculación de los lotes (10 y 12) de un área de 120.00m² cada uno; de la documentación presentada (Escrituras Públicas del 25/03/1999 y del 27/10/2011), se advierte que tales lotes forman parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 90094483 del Registro de Predios de Cañete. En efecto, como ya se señaló, la Comunidad Campesina de Cañete transfirió un área de 80.00Has a favor de Abigail Consuelo Huapaya Audante, siendo que los lotes antes aludidos, transferidos a su vez por ésta a favor de la sociedad conyugal conformada por don Adolfo Antonio Hugo Manchego Rendón y doña Raquel Mercedes Valencia Valencia, forman parte de esas 80.00Has inscrita en el asiento 2-C de la citada partida, el cual se encuentra legitimado.

RESOLUCIÓN No. 41-A -2012 - SUNARP-TR-L

7.- Como puede apreciarse, los dos lotes de terreno que el recurrente pretende inmatricular a su favor, en mérito a las escrituras públicas de 25/03/1999 y del 26/10/2011, se encuentran ya inscritos, formando parte de un área mayor inscrita en la partida matriz asiento 2-C de la Ficha N° 006 que continúa en la Partida N° 90094483 del Registro de Predios de Cañete a favor de Abigail Consuelo Huapaya Audante; razón por la cual, no procede la primera inscripción de dominio pretendida, correspondiendo más bien la independización.

8.- Con relación al punto primero de la observación materia de apelación, respecto a la exigencia de presentar el parte notarial de la escritura pública del 25/03/1999 extendida ante el notario de Lima Jaime Murguía Cavero, al respecto debe estarse a lo prescrito por lo dispuesto por la Séptima Disposición Complementaria Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049¹, que dispone claramente que cuando se trate de inscripciones en el Registro de Predios y de Mandatos y Poderes, las oficinas registrales, no admitirán bajo responsabilidad, la presentación de testimonios o títulos registrales, es decir, en estos registros únicamente podrán efectuarse inscripciones a mérito de traslados notariales contenidos en un Parte Notarial.



En el presente caso, la Escritura Pública de fecha 25/03/1999 en cuestión, está contenida en un Testimonio que fuera emitido por el notario de Lima Jaime Murguía Cavero, por ende no se cumple con la formalidad exigida por la precitada disposición complementaria y del artículo 6² del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios. En tal sentido, deberá cumplirse con adjuntar el Parte Notarial de dicha Escritura Pública conforme a las formalidades que prescribe el artículo 85³ de la Ley del Notariado, por ende corresponde confirmar el primer punto de la observación.

9.- Con relación al segundo extremo de la observación, por el cual se exige la inscripción de la Sucesión Intestada de doña Raquel Mercedes Valencia Valencia (interviene como cónyuge del comprador en la adjudicación en venta contenida en la escritura pública de fecha 25/03/1999) en el Registro de Sucesiones Intestadas de Cañete, debe precisarse que dicha sucesión ya obra inscrita en el Registro de Sucesiones Intestadas de Lima (partida N°

Séptima.- La presentación de partes notariales a los Registros de Predios, de Mandatos y Poderes en las oficinas registrales, deberá ser efectuada por el notario ante quien se otorgó el instrumento o por sus dependientes acreditados.

Después de la presentación, el notario podrá entregar la guía de presentación a los interesados a fin de que éste continúe la tramitación de la inscripción, bajo su responsabilidad.

Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad de los otorgantes, los partes notariales podrán (*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes. En este caso, el notario al expedir el parte deberá consignar en este el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación de dicho parte y la procedencia legítima del parte.

La oficina registral ante la cual se presente el título verificará, bajo responsabilidad, que el presentante sea la persona señalada en el parte notarial y la debida procedencia.

Las oficinas registrales en estos casos no admitirán, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios y títulos registrales.

² Artículo 6 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios – Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública, se presentará el parte expedido por el notario.

³ Artículo 85.- El Parte

El parte contiene la transcripción íntegra del instrumento público notarial con la fe que da el notario de su identidad con la matriz, la indicación de su fecha y con la constancia de encontrarse suscrito por los otorgantes y autorizado por él, rubricado en cada una de sus fojas y expedido con su sello y firma, con la mención de la fecha en que lo expide.



12516639); y, si bien el artículo 2042⁴ del Código Civil establece que las resoluciones de Sucesiones Intestadas se inscriben en el lugar de ubicación de los bienes muebles e inmuebles, dicha norma tuvo como fundamento la falta de un Registro de ámbito nacional o interconectado, que permitiera verificar las inscripciones obrantes en los distintos Registros a nivel nacional; situación que a la fecha ha cambiado. En efecto, la implementación del sistema de información en línea permite, en la actualidad a las instancias registrales, consultar información sobre las inscripciones de los distintos registros efectuados en todo el país, circunstancia que amplía en los hechos, las posibilidades de realizar una calificación registral que comprenda dicha información; por lo que resulta carente de objeto exigir la inscripción de la Sucesión Intestadas de doña Raquel Mercedes Valencia Valencia en el Registro de Sucesiones Intestadas de Cañete; en consecuencia, corresponde revocar el segundo extremo de la observación.

10. Con relación al tercer extremo de la observación materia de apelación, sobre la exigencia de la presentación de Planos de Ubicación, Localización y Perimétrico, elaborado en coordenadas UTM, del área a independizar y el área remanente, los cuales deberán estar visados por la Dirección Regional de Agricultura, conforme al artículo 51 inciso n), de la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales" y a la Resolución Ministerial N° 0811-2009-AG del 27/11/09, mediante el cual se aprueba la relación de procedimientos administrativos a cargo de las Direcciones Regionales de Agricultura, entre las cuales comprende los procedimientos relacionados a las tierras de Comunidades Campesinas; no corresponde su aplicación al caso submateria, dado que esta exigencia efectuada por el registrador aplica en una transferencia efectuada por una Comunidad Campesina, lo cual no se da en el presente caso, pues el área de 80.00 Has. inscrita en el asiento 2-C de la ficha N° 06 que continua en la partida N° 90094483 tiene como titular registral a Abigail Consuelo Huapaya Audante, inscripción que goza de legitimación conforme al artículo 2013 del Código Civil, concordado con el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos⁵; por lo que, corresponde revocar el tercer extremo de la observación.

11.- Con relación al cuarto extremo de la observación materia de apelación, sobre la exigencia establecida por la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 29320 "Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos" que prescribe que para la inscripción en el Registro de Predios de los actos de disposición efectuados por las Comunidades Campesinas respecto de partes materiales de sus tierras, así como para la inscripción de las adjudicaciones en división y partición en los casos en que se hubiera dispuesto de cuotas ideales, los registradores públicos deben requerir que se acredite, mediante constancia expedida por el ente competente para la

⁴ Artículo 2042.-

Las resoluciones a que se refiere el Artículo 2041 se inscriben en el registro correspondiente del último domicilio del causante y, además, en el lugar de ubicación de los bienes muebles e inmuebles, en su caso.

⁵ Art. VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos "Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez".

RESOLUCIÓN No. 41-A -2012 - SUNARP-TR-L

formalización de la propiedad informal, que dichos actos no comprenden tierras ocupadas por posesión informal alguna, en los términos dispuestos en la Primera Disposición Complementaria; dicha exigencia tampoco es aplicable al caso submateria, dado que como ya se indico, la transferencia cuya inscripción se solicita no ha sido efectuada por la Comunidad Campesina, sino por Abigail Consuelo Huapaya Audante en su condición de propietario con derecho inscrito; por lo que, corresponde revocar el cuarto extremo de la observación.

12. Con relación al quinto extremo de la observación, por la cual se solicita una constancia expedida por el Director del Medio ambiente de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú indicando que el predio con un área de 80.00has no se encuentra dentro de los cincuenta metros de la línea de alta marea, debe señalarse que dicha exigencia tampoco es aplicable al presente caso, por cuanto mediante el presente título no se solicita la inscripción de las 80.00has, extensión que como ya se indicó consta inscrita a favor de Abigail Consuelo Huapaya Audante, gozando de legitimación; sin que esta instancia pueda exigir documentos o cumplimiento de requisitos que se entiende fueron evaluados por el Registrador que califico positivamente el título que dio mérito a dicha inscripción; por lo que, procede revocar el quinto extremo de la observación.

13.- En lo concerniente al punto sexto de la esquila de observación sub-examine, mediante la cual se exige que previamente se inscriba la Habilitación Urbana con la correspondiente Recepción de Obras, cabe señalar que conforme al artículo 2015 del Código Civil, ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane. En el presente caso, conforme se señala en la cláusula segunda de la Escritura Pública de compraventa de fecha 25/03/1999 inserta y cuya inscripción se solicita, los bienes materia de transferencia forman parte de una habilitación urbana, la cual no se encuentra inscrita, por lo que para inscribir la matriz de dichos lotes como lotes urbanos, previamente tendría que inscribirse la correspondiente habilitación urbana. En consecuencia, corresponde confirmar el presente extremo de la observación.

14. Finalmente, con relación a los títulos suspendidos sobre la partida N°90094483 del Registro de Predios de Cañete, debe precisarse lo siguiente:

Respecto al título 7692-2011, cabe señalar que conforme a la esquila de observación del mismo, en la cual se señala expresamente que **"el área inscrita en el asiento C-2 de la Ficha 006 no involucra al área del predio materia de compraventa (numeral 8 del informe)";** por lo que, corresponde revocar la suspensión dispuesta por la Registradora, con relación a tal título.

- Respecto a los títulos **5207-2010, 729-2010, 688-2011, 1022-2011, 1023-2011, 1170-2011, 1473-2011, 1526-2011, 2229-2011, 3092-2011, 3096-2011 y 5740-2011,** los cuales están referidos a independizaciones de parte del predio inscrito en dicha partida, no siendo posible determinar si involucran al área de los predios cuya inscripción se solicita en el presente título, dada la falta de información gráfica en el título archivado que dio mérito a la extensión del asiento 2-C de la ficha



Nº 006 que continua en la partida Nº 90094483 del Registro de Predios; por lo que, en aplicación del Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Pleno XXXVIII⁶, corresponde confirmar la suspensión dispuesta por la Registradora respecto de dichos títulos.

La presente Sala Transitoria fue creada y conformada en mérito de la Resolución Nº 090-2011-SUNARP/SA publicada el 01/12/2011, por lo que este colegiado cuenta con la competencia legal y funcional para resolver los recursos de apelación interpuestos dentro del procedimiento registral.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR los extremos 1 y 6 de las observaciones formuladas por la Registradora Pública del Registro de Predios de Cañete y la suspensión dispuesta en el numeral 7, con excepción del título Nº 7692-2011; y **REVOCARLA** en lo demás que corresponde, por los fundamentos expresados en el análisis de la presente resolución.



Regístrese y comuníquese.

Mirtha Rivera Bedregal
MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Presidente de la Segunda Sala Transitoria
del Tribunal Registral

Nelida Palacios León

NÉLIDA PALACIOS LEÓN
Vocal de la Sala Transitoria
del Tribunal Registral

Gustavo Zevallos Ruete

GUSTAVO ZEVALLOS RUETE
Vocal de la Sala Transitoria
del Tribunal Registral

⁶ Dicho precedente prescribe: "Cuando por falta de planos u otra información técnica en el título presentado en primer lugar, el área de catastro no puede determinar si el mismo es incompatible o no con el presentado en segundo lugar, deberá procederse a la suspensión de este último a fin de no afectar el principio de prioridad registral".