



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE
LOS REGISTROS PUBLICOS**

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 067-2005-SUNARP-TR-T

Trujillo, veinticinco de Abril de dos mil cinco

APELANTE : **MARCO CORCUERA GARCIA**
TÍTULO : **N° 27402 del 10 de Agosto de 2004**
RECURSO : **177-2004**
REGISTRO : **PREDIOS**
ACTO : **INMATRICULACION DE PREDIO**

SUMILLA: *No impide la inmatriculación de un predio el informe del Area de Catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no.*

I. **ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.**

Mediante el título venido en grado, Marco Corcuera Garcia solicitó la inmatriculación de un predio de 365.80 m² ubicado en el sector Sun de la Campiña de Moche s/n, intersección del camino a Las Huacas y Las Tapias, distrito de Moche, provincia de Trujillo. Con este objeto presentó los siguientes documentos:

- Testimonio de protocolización de escritura imperfecta de división y partición de inmueble celebrado entre Semiramis Huapaya de Granados



y Aurora Huapaya de Rebaza el 12.02.1965 ante el Notario Nelson Gamio Vergara.

- Escritura Pública de aclaración de linderos y área de casa huerta celebrada entre Aurora Huapaya viuda de Rebaza y las herederas de Semiramis Huapalla de Granados el 22.01.2004 ante el Notario Marco Corcuera García.
- Certificado de Habitabilidad del inmueble de 365.80 m² expedido por la Municipalidad Distrital de Moche el 29.09.2003.
- Certificado de que el inmueble no constituye ejido municipal expedido por la Municipalidad Distrital de Moche el 04.09.2003.
- Certificado de Numeración de Finca expedido el 04.09.2003 por la Municipalidad Distrital de Moche.
- Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso expedido por la Municipalidad Distrital de Moche el 04.08.2004 en el que se precisa que el inmueble a inmatricular se encuentra en zona rústica.
- Memoria descriptiva del predio suscrita por la Ing. Lucía Sánchez Montoya y visada por el Jefe de Desarrollo Urbano y Obras de la Municipalidad Distrital de Moche.
- Planos de ubicación, perimétrico y de localización del inmueble.
- Declaraciones juradas de autovalúo y pago del impuesto predial.
- Constancia de no adeudos del impuesto de alcabala.

Con la apelación se acompañó un nuevo certificado de zonificación expedido por la Municipalidad el 26.08.2004 en el que se señala que el inmueble (casa huerta), al tener servicio de agua, luz, colindancia con otras viviendas y centro educativo, tiene la condición de urbano sin formar parte de habilitación urbana.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue tachado por el Registrador Público David Rubio Bernuy. Los argumentos expuestos son los siguientes:

" TACHA

1.- Se tacha el presente título por cuanto revisada la documentación que se alcanza se constata que se trata de un predio rústico que forma parte de otro predio rústico de mayor extensión (léase memoria descriptiva de agosto de 2003 otorgada por la Ing. Lucía Sánchez Montoya y visado por el Jefe de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Moche, Ing. José Barreto Rojas. El Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso de



RESOLUCIÓN N° 067-2005-SUNARP-TR-T

fecha 04.08.2004 firmada por el mismo funcionario municipal, declaraciones juradas de autovaluo y y planos que se alcanzan).

En ese sentido deberá solicitarse la inmatriculación del presente inmueble como predio rústico y no como urbano.

2.- El lote de terreno para ser inmatriculado como urbano, necesita de la respectiva habilitación urbana y la numeración de finca con lo cual es posible la identificación del inmueble urbano.

3.- Asimismo se le comunica que deberá tomar en cuenta el Informe N° 706-2004ZR-V-ST/OC de fecha 20.08.2004 expedido por el Area de Catastro y cuya copia simple se alcanza, el mismo que de conformidad con el art. 9no. Del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es vinculante."

El Informe 706-2004 del Area de Catastro mencionado por el registrador detectaba diferencias entre los datos consignados en los planos de localización, perimétrico y memoria descriptiva con las cuadrículas de coordenadas de la oficina técnica. Señalaba, por ejemplo, que por el lado norte, la línea recta entre los vértices 1 y 2 consignaba una distancia de 18.50 ml mientras que del cálculo de las coordenadas la distancia era de 18.03 ml, verificando esta discrepancia en todos los lados y colindancias.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Sostiene el apelante lo siguiente en su escrito impugnatorio:

- El primer punto de la tacha se formula por la sola razón de que el predio es rústico ("se trata de un predio rústico que forma parte de otro de mayor extensión"). En este extremo el registrador no considera que la Ley 27755 ha unificado los distintos predios (urbano, rústico y R.P.U) en un solo registro y por lo tanto sus registradores son competentes para cualquier materia. Ya no existen registros separados que sean competencia de registradores independientes, de modo que los actuales registradores deben resolver la rogatoria sin importar la calidad que tenga el predio.
- Sobre el segundo punto de la anotación de tacha de que el predio para ser considerado urbano requiere de habilitación urbana es preciso señalar que esta no es la única condición para determinar la calidad urbana del bien; también lo es, por ejemplo, el certificado de parámetros



urbanísticos expedido por la municipalidad respectiva. Tampoco es condición el certificado de numeración de finca pues de lo contrario no se inscribirían inmuebles con manzana y lote y sin número. Al respecto, Antonio Manzano Solano señala: i) Que la clasificación de los bienes en urbanos y rústicos obedece al fin o destino de los mismos y no al lugar donde están ubicados; y, ii) Que se comprende en el grupo de urbanos: los urbanizados y los que no cuentan con número de finca pero tienen una manera inequívoca de ubicación a través de puntos cardinales.

- En el caso de autos se han recaudado las certificaciones municipales que acreditan, por expresión de la autoridad municipal, que el inmueble es urbano y no rústico.
- Para mayor abundamiento se ha adjuntado copia de la declaración jurada de autoavalúo que acredita que desde el año 1981 el inmueble está edificado y desde esa fecha sirve para fines urbanos.
- Respecto del punto tercero de la denegatoria, es preciso oficiar a la Oficina de Catastro, toda vez que su personal ha admitido haber incurrido en error al emitir el Informe 706-2004.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Estando a que la rogatoria del título es la inmatriculación de un inmueble, en principio no existe antecedente dominial. No obstante, ingresado que fue el título a esta Sala, mediante Oficio N° 260-2004-SUNARP-TR-T se solicitó a la Oficina de Catastro la evaluación técnica del expediente para fines de inmatriculación. Mediante Informe N° 464-2005-ZR-V-ST/OC la referida oficina informó que no pudo determinar si el predio en mención está inscrito o no.



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Hugo Echevarría Arellano.

Sobre la base de las razones expuestas por el registrador en la denegatoria, los argumentos del interesado en el escrito impugnatorio, los informes técnicos de la municipalidad y el registro y el contenido general del expediente apelado, corresponde dilucidar en la presente apelación los siguientes extremos:

- Los efectos registrales del informe técnico del área de catastro cuando no ha podido determinar si un predio se encuentra inscrito o no en el registro. Si la conclusión es que bajo esos términos es imposible



RESOLUCIÓN N° 067-2005-SUNARP-TR-T

inmatricular un predio, entonces la presente solicitud debe ser desestimada; en cambio, si la conclusión es que el predio puede ser inmatriculado, corresponderá absolver las subsiguientes cuestiones.

- La naturaleza rústica o urbana del predio a inmatricular.
- Si el título, en general, reúne los presupuestos para determinar su inmatriculación.

VI. ANÁLISIS

1.- Mediante el título venido en grado se solicitó la inmatriculación de un predio de 365.80 m² ubicado en el sector Sun de la Campiña de Moche s/n, intersección del camino a Las Huacas y Las Tapias, distrito de Moche, provincia de Trujillo. El interesado para este fin acreditó títulos de dominio que superan ampliamente el plazo de 5 años previsto en el artículo 2018 del Código Civil, consistentes en: i) Escritura pública del 12.02.1965 otorgada ante el Notario de Trujillo, Nelson Gamio Vergara, mediante la cual se protocolizó la escritura imperfecta de división y partición del 14.11.1952 celebrada ante el Juez Primero en lo Civil de Trujillo, Dr. Guillermo Ormeño de la Cruz. Según aparece del tenor de este instrumento, las hermanas Semiramis Huapaya de Granados y Aurora Huapaya de Rebaza se dividieron un terreno y una casa dejados por su señora madre María L. Huapalla. La partición del terreno fue debidamente delimitada por ambas contratantes; en cambio, respecto de la casa sólo hicieron mención de que quedaba dividida en dos secciones, sin precisar las dimensiones de cada una de ellas. ii) Escritura pública del 22.01.2004 otorgada ante el notario Marco Corcuera García mediante la cual Aurora Huapalla de Rebaza y las herederas de Semiramis Huapalla de Granados (Semiramis Victoria, Elsa Semiramis, María Alicia y Marina Granados Huapalla) aclaran los linderos y el área de la casa huerta y de cada una de las porciones que surgieron luego de la división y partición del referido inmueble. Aparece de la cláusula quinta de esta escritura que la casa huerta se encuentra ubicada en la convergencia del camino carrozable a la Huaca del Sol y de la Luna y camino a Las Tapias, en el ramal Sun de la Campiña de Moche, distrito de Moche, provincia de Trujillo, con un perímetro de 104.75 m y un área de 620.00 m². Se aclaró también que la porción asignada a Semiramis Huapalla de Granados tiene los siguientes linderos y área: por el frente: camino a las Tapias, con 20m; por la derecha entrando: con la sección asignada en propiedad a la señora Aurora Huapalla de Rebaza, con 18.50m; por la izquierda entrando, con propiedad del Señor Marcial Rebaza,



con 17.40m; y, por el fondo: con centro educativo inicial, antes Colegio de Las Niñas, con 21m, haciendo un área de 365.80 m². Esta es la sección de la casa que se pretende inmatricular con la presente solicitud.

2.- Respecto del primer extremo en controversia corresponde dilucidar cuál debe ser la posición de las instancias registrales cuando la Oficina de Catastro informe, ante una solicitud de inmatriculación, que no puede determinar si el predio se encuentra inscrito o no en el registro. Algunas voces señalan que en este supuesto el registro no debe dar pase a la inmatriculación en tanto no se ha establecido si el predio se encuentra inscrito o no; no obstante, el sentir de esta Sala es otro.

Registro y catastro son distintos. El primero está ligado al mundo de los derechos y sus titulares, a la historia jurídica de cada finca a fin de hacerla pública y cognoscible. Busca la representación jurídica de los bienes y los derechos reales, siendo su objeto la toma de razón de los actos y contratos relativos al dominio y a los demás derechos reales que sobre tales bienes pueden recaer. En cambio, el catastro es la representación gráfica de los inmuebles, constituyendo su básico objeto la individualización y constancia de la existencia. Sin embargo, recayendo ambos sistemas sobre un mismo objeto (bien inmueble), la necesidad de coordinarlos resulta imperativa.

El desarrollo del registro en nuestro sistema ha sido mucho mayor que del catastro. La incorporación de bienes inmuebles al registro se ha llevado a cabo en la mayor parte de este tiempo y en la mayoría de casos sobre la base de instrumentos públicos que contienen actos traslativos de dominio, pero sin determinar si estos bienes tienen correlato descriptivo en la realidad, o en el peor de los casos, si existen. Se generan entonces problemas de inexactitudes registrales, disconformidad entre el registro y la realidad, duplicidades y otras situaciones anómalas que atentan contra la seguridad jurídica que debe brindar el registro.

El catastro, como censo físico de inmuebles, cumple una adecuada función permitiendo la correlación de los derechos consignados en títulos con la realidad física. No olvidemos que el registro no hace más que exteriorizar sostenida e ininterrumpidamente frente a terceros situaciones jurídicas, las mismas que deben tener su correlato en la realidad. La función que cumple entonces el catastro es de ayuda al registro permitiendo relacionar la realidad jurídica de los bienes (derechos) con la realidad física de los mismos. Sin embargo, la implementación del catastro como herramienta coadyuvante en la labor registral no es automática, sino que requiere de un largo proceso de incorporación de áreas y su cotejo con la realidad registral.



RESOLUCIÓN N° 067-2005-SUNARP-TR-T

En nuestro sistema registral la implementación de las oficinas de catastro se viene llevando a cabo paulatinamente. Algunas con un mayor desarrollo y capacidad que otras. Para determinados actos actualmente también se exige el pronunciamiento de este ente técnico como paso previo para su acceso al registro. Pero es común que estas oficinas, especialmente en los casos de inmatriculación de inmuebles, expidan informes señalando que no pueden determinar si un predio se encuentra inscrito o no en el registro. La pregunta que inmediatamente nace entonces es ¿qué se debe hacer en ese caso: inscribir o no inscribir el bien?

3.- La pregunta puede merecer diversas respuestas; no obstante, esta Sala entiende que en este supuesto debe inscribirse el bien en atención a las siguientes consideraciones:

i) El registro, como sistema publicitario, lo es de derechos y situaciones jurídicas, los mismos que para el caso de la inmatriculación son acreditados, entre otras formas, a través de títulos de dominio con una antigüedad de cinco años, conforme con lo previsto por el artículo 2018 del Código Civil. En el presente caso, el interesado ha acreditado su derecho presentando una escritura de división y partición así como su aclaratoria que supera ampliamente el plazo dominical establecido en la ley. Si bien el catastro constituye una herramienta de trascendente valor en el ámbito registral a fin de otorgarle contexto físico a los derechos publicitados, la imposibilidad de determinar si un bien inmueble se encuentra inscrito no puede constituirse en impedimento para el ingreso del derecho cuando éste aparece de los títulos presentados. El derecho ha sido acreditado y la imposibilidad de su correlación con el ámbito físico no puede impedir su inscripción.

ii) El levantamiento del catastro es un proceso de largo aliento que en la mayoría de las oficinas registrales no ha sido culminado. Existen grandes avances comparando el momento actual con el pasado; sin embargo, también hay áreas de la cual el catastro no puede dar ninguna información simplemente porque no la tiene. La Directiva N° 008-2004-SUNARP-SN reconoce la limitada capacidad operativa de áreas de catastro de cada una de las Zonas Registrales.

Acreditado que sea el derecho dominical en estos casos, el registro debe proceder a inscribir pues el objeto principal de la publicidad registral (el derecho) ha sido mostrado por el interesado con la titulación correspondiente.



iii) Los costos de la incapacidad del registro para determinar si un predio se encuentra inscrito no pueden ser trasladados a los administrados cuando éstos han cumplido con adjuntar la titulación requerida que acredita su derecho, objeto de publicidad, así como los planos e información gráfica para que el catastro emita su informe. Si esta área no puede por diversas limitaciones expedir el informe técnico que precise si el bien sobre el cual recae el derecho se encuentra inscrito o no entonces debe procederse a su inscripción. Es más, siempre ésta ha sido la práctica registral hasta antes de la implementación del catastro: el registro asume los costos de las duplicidades e inexactitudes que se deriven por la incorporación de inmuebles. La posición asumida, además de otorgarle preferencia a los derechos acreditados con títulos, da lugar a que la administración, en cada caso, despliegue su mayor esfuerzo por determinar si un bien se encuentra inscrito o no en el registro, emitiendo un veredicto cierto; de lo contrario, se corre el riesgo de que el catastro emita recurridamente dictámenes sin ningún tipo de compromiso toda vez que ante la imposibilidad de determinar si un bien está inscrito o no, las instancias registrales siempre van a rechazar la inscripción, lo que resulta absurdo.

iv) Los informes técnicos del área de catastro resultan vinculantes para las instancias registrales siempre que contengan pronunciamiento cierto acerca de la inscripción o no de un bien en el registro. Conforme con el artículo 9 del Reglamento del Registro de Predios dicha área verificará los datos técnicos del plano presentado, **emitiendo un informe que incluya el análisis de los antecedentes registrales referidos estrictamente a aspectos técnicos**, como la existencia o no de superposición con propiedades inscritas de terceros o cualquier otra información relevante para la inscripción registral. En este orden resultan de obligatoria vinculación en la calificación registral determinando el sentido de la misma. Pero cuando el catastro simplemente se limita a señalar que no puede determinar la condición inscrita o no de un bien, no puede de ninguna manera ser vinculante pues simplemente no hay información cierta. Nos preguntamos en este caso ¿a qué tipo de información puede resultar vinculada la actuación del registrador si no hay ningún pronunciamiento de catastro?

4.- Habiendo determinado con las razones expuestas que un predio debe inscribirse en el supuesto que el área de catastro emita informe señalando la imposibilidad de determinar si está inscrito o no, corresponde dilucidar la condición urbana o rústica de este inmueble.

El Registrador Rubio observó el título en el primer punto de su esquila porque consideró que el inmueble era rústico, y entendiendo que sólo le correspondía evaluar títulos referidos a inmuebles urbanos (el ex Registro de Propiedad Inmueble, anterior a la unificación del Registro de Predios) sugirió



RESOLUCIÓN N° 067-2005-SUNARP-TR-T

que el presentante solicitara la inmatriculación como predio rústico. Efectivamente, la solicitud del interesado señala como acto rogado **primera de dominio de predio urbano**, mientras que de los anexos del título aparecía que el predio tenía la condición de rústico. Así lo establecía el Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso expedido por la Municipalidad Distrital de Moche el 04.08.2004, que en su parte pertinente señalaba que el terreno se encuentra en zona rústica, y la Memoria Descriptiva suscrita por la Ing. Lucía Sánchez Montoya y visada por la Municipalidad Distrital de Moche, que también señalaba que el predio era rústico. Sin embargo, con la apelación se adjuntó un nuevo Certificado de Zonificación y Condición de Predio expedido el 26.08.2004 por la Municipalidad Distrital de Moche en el que se señala que el inmueble (casa huerta), al tener servicio de agua, luz, colindancia con otras viviendas y centro educativo, tiene la condición de urbano dejando constancia que el mismo no forma parte de habilitación urbana alguna.

Cierto es que ambos documentos contienen información distinta pues mientras el primer certificado determina que el predio es rústico, el segundo señala que es urbano. En esta situación esta Sala considera que debemos estar a lo señalado en el último de los certificados expedidos por la Municipalidad en tanto es la información reciente con que cuenta el municipio, enervando los efectos del anterior certificado. En este orden, consideramos, luego de la evaluación realizada por la Municipalidad a través de su Jefatura de Desarrollo Urbano y Obras que el inmueble es urbano. Las razones que ha tenido la administración para considerar el predio como tal, por ser de su competencia, son de su exclusiva responsabilidad, sin posibilidad de que el registro las cuestione.

5.- El registrador Rubio consideró que un lote de terreno para ser inmatriculado como urbano requiere de habilitación urbana y de numeración de finca. En cuanto a este asunto es preciso señalar que no todo predio urbano ha transitado por el procedimiento de habilitación urbana para ser considerado como tal. Ejemplo de ello son los cascos urbanos o centros históricos de algunas ciudades. La habilitación urbana es el medio usual por cual un predio rústico adquiere la calidad de urbano en mérito a las obras que se realizan en él; sin embargo, atendiendo a otras consideraciones, un predio puede tener la calidad de urbano y en este caso la Municipalidad de Moche así lo ha establecido. Este criterio no es nuevo, lo podemos encontrar en la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN aprobada por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP/SN del 09.10.2003, la misma



que señaló que es procedente la inscripción de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio y de formación de títulos supletorios en inmuebles situados en zonas urbanas, aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, **siempre que la Municipalidad correspondiente, a través de la certificación pertinente, establezca que el inmueble materia del asunto no contencioso de competencia notarial, cuenta con zonificación urbana.** En este orden se revoca este extremo de la observación.

6.- Resta pronunciarse sobre el tercer punto de la esquila denegatoria de inscripción. El registrador señala que también hay que estar a lo dispuesto en el Informe N° 706-2004-ZR-V-ST/OC del 20.08.2004 expedido por el área de Catastro, en el que se establece la disconformidad en los datos y coordenados de los planos presentados con los que obran en la oficina. No obstante, al solicitar esta Sala el informe correspondiente a la Oficina de Catastro con ocasión de la evaluación de la presente apelación, dicha Oficina señaló mediante Informe N° 464-2005-ZR-V-ST/OC del 14.03.2005 que las observaciones hechas en los Informes N° 0197-2004-ZR-V-ST/OC y N° 0706-2004-ZR-V-ST/OC **han sido levantadas en su totalidad encontrándose la información técnica del expediente correcta.** Con lo cual se da por subsanado el punto 3 de la esquila de observaciones.

7.- Se aprecia, por último, que el presentante del título ha cancelado sólo el monto de la tasa registral correspondiente a la calificación del mismo, restando cancelar el derecho de inscripción ascendente a S/ 9.00.

Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

7.- RESOLUCIÓN:

PRIMERO: REVOCAR la observación formulada al título venido en grado y declarar que el mismo es inscribible si se cumple con lo previsto en el sétimo considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


WALTER MORGAN PLAZA
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral


HUGO ECHEVARRIA ARELLANO
Vocal del Tribunal Registral


ROLANDO ACOSTA SANCHEZ
Vocal del Tribunal Registral