



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 344-2018-SUNARP-TR-A

Arequipa, 25 de mayo de 2018.



APELANTE : MYRIAM DORIS CONDORI CHAIÑA.
TÍTULO : N° 2591106 DEL 01.12.2017.
RECURSO : N° 000038 DEL 22.02.2018.
REGISTRO : PREDIOS - JULIACA
ACTO : INMATRICULACIÓN
SUMILLA :

INMATRICULACIÓN DE UN PREDIO

“No procede la inmatriculación cuando el Área de Catastro a determinado que el predio materia de inmatriculación se encuentra parcialmente superpuesto con predios inscritos”.

IMPROCEDENCIA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE INMATRICULACIÓN

“No procede anotar preventivamente una inmatriculación, por cuanto la normativa registral, en su artículo 66 limita la anotación preventiva a aquellos actos inscribibles contenidos en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil, siendo que la inmatriculación se encuentra prevista en el artículo 2018 del mismo cuerpo legal”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación de los predios denominados Pampa Blanca (A) con un área de 123.3142 Has y Pampa Blanca que tiene un área de 251.7132 Has, ubicados en el Sector Pampa Blanca, distrito de Ananea, provincia de San Antonio de Putina, departamento de Puno.

El título presentado está conformado, entre otros, por los siguientes documentos:

- a) Solicitud de inscripción.
- b) Testimonio de la escritura pública de compraventa de fecha 13.06.1990 otorgada ante ex Notario Público de Puno Julio Edgar Lezano Zúñiga, expedido por el Archivo Regional de Puno.
- c) Copia del acta de sucesión intestada de Marcelina Huamán Callañaupa, certificada por notaria de Puno Jessie Zegarra Cabrera con fecha 01.12.2017.



RESOLUCIÓN N° 344-2018-SUNARP-TR-A

- d) Certificado literal de la partida N° 11150592 del Registro de Sucesiones Intestadas de la Oficina Registral de Puno.
- e) Oficio N° 2844-2017-GR-PUNO/DRA/DTCR del 31.11.2017. expedido por el Director de la Dirección de Titulación y Catastro Rural - Dirección Regional Agraria de Puno.
- f) Certificado negativo de zona catastrada N° 01429-2017-D.T.C.R./DRA/GORE del 30.11.2017.
- g) Memoria descriptiva.
- h) Plano perimétrico y ubicación.
- i) Oficio N° 2707-2017-GR-PUNO/DRA/DTCR del 15.11.2017. expedido por el Director de la Dirección de Titulación y Catastro Rural - Dirección Regional Agraria de Puno.
- j) Certificado negativo de zona catastrada N° 01376-2017-D.T.C.R./DRA/GORE del 15.11.2017.
- k) Memoria descriptiva.
- l) Plano perimétrico y ubicación.
- m) Informe técnico N° 0299-2018-Z.R.N°XIII/UREG-ORJ-R de fecha 23.01.2018.
- n) Recurso de apelación.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública (e) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juliaca, Rosalyn Olga Cornejo Catacora, con fecha 05.02.2018 observó el título en los términos siguientes: **(para mejor resolver se reenumera)**

“(…)

1. *Conforme lo dispone el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la documentación fue remitida a la OFICINA DE CATASTRO, que mediante INFORME TÉCNICO N° 299-2018-ZRN XIII/UREG-ORJ-R del 23/01/2018 suscrito por el ARQ. EDWARD CHALCO FIGUEROA remite las siguientes observaciones:*

Aspectos de carácter Técnico Registral:

- a) *No se puede efectuar la correcta verificación de dicha zona por cuanto a la fecha no se cuenta con información digitalizada al 100% de los predios inscritos en la Región Puno.*
- b) *Sin embargo de acuerdo a nuestra básica gráfica el predio materia de trámite se encuentra sobrepuesto parcialmente al predio inscrito e independizado en la partida electrónica N° 11197796, del Registro de Predios.*



RESOLUCIÓN N° 344-2018-SUNARP-TR-A

- c) Visto el legajo N° 603341-2015, se aprecia que obra archivado el respectivo plano en coordenadas UTM, el cual fue materia de actualización en la base gráfica.
- d) Asimismo se informa que el predio de la partida electrónica N° 11197796, se ha independizado de la partida electrónica N° 05048373, de la sección especial, denominado "Ananea", a nombre de la Comunidad Campesina de Ananea.
- e) Revisado el legajo 02211 del año 1994 se aprecia que no obra archivado el plano correspondiente, por lo que se procedió a la actualización con Hojas 30X-I-SE y 30Y-IV-SO.
- f) Por lo tanto al encontrarse antecedente debidamente inscrito sobre la misma ubicación, tómesese en cuenta sobre la posición indicada. Por cuanto el acto no corresponde a la inmatriculación solicitada.



Aspectos de carácter Técnico Operativo:

- g) De acuerdo a nuestros cálculos realizados sobre el predio materia de verificación, se ha graficado el plano perimétrico en base a las coordenadas UTM presentadas, de lo cual se aprecia que el polígono que encierra el predio presenta las siguientes características:

DENOMINACIÓN	AREA (háas)	PERIMETRO (ML)	NORTE	ESTE	SUR	OESTE
PAMPA BLANCA	251.7132 Has	10,107.21 ml	1362.667	1824.77	3199.23	3720.54
PAMPA BLANCA (A)	123.3142 Has	7,021.85 ml	1416.75	1078.45	2506.41	2020.24

Por lo tanto, concuerda los datos técnicos calculados con lo indicado en planos y memoria.

- h) Sin embargo el parte notarial no contiene datos técnicos de perímetro y medidas perimétricas, solo se indica el área, que no concuerda con lo indicado en los planos presentados, al respecto sírvase aclarar.
- i) También indica como acto inmatriculación sin embargo el predio materia de análisis se encuentra sobrepuesto parcialmente al predio inscrito en la partida electrónica N° 11197796, por lo que se servirá aclarar el acto solicitado, indicando el antecedente correspondiente.
- j) Asimismo el predio materia de trámite se superpone parcialmente al predio pendiente de inscripción con el título N° 2579591 – 2017.
- k) Desde el punto de vista técnico en el título presentado, el predio se encuentra parcialmente sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 11197796 del Registro de Pedios y respecto a la documentación adjunta se encuentra OBSERVADO.

2. ASPECTO LEGAL

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos.



EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos dispone “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. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.”



De la calificación se aprecia que se presenta documentación para inscribir INMATRICULACIÓN DE PREDIO, sin embargo según opinión técnica de la OFICINA DE CATASTRO el predio a inmatricularse se sobrepone parcialmente al predio inscrito en la partida 11197796.

Los informes del AREA DE CATASTRO resultan vinculantes para el Registrador, siempre que se refieran a aspectos estrictamente técnicos. EL INFORME de CATASTRO advierte una SUPERPOSICIÓN parcial sobre el predio 11197796, 05048373. La superposición de áreas entre predios distintos en un aspecto eminentemente técnico que los Registradores no pueden objetar y por tanto lo deben dar por cierto, sin embargo, se debe tener en cuenta el origen de la superposición para determinar si constituye un obstáculo para la inscripción. Sírvase aclarar la superposición advertida por el área de catastro.

(...)”.

2. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- Se pretende amparar actos administrativos registrales contenido en la partida registral N° 11197796 que afectan el derecho de propiedad de mi poderdante amparado en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado.
- La partida N° 11197796 corresponde al título de dominio independización efectuada a favor de Hermenegildo Augusto Mamani Velásquez, derivado de un proceso de deslinde por el cual el juzgado ordena la independización del predio rústico Pampa Blanca, del contenido se desprende que el titular de esta partida registral sólo tenía la condición de poseionario, por lo que no afecta el derecho de propiedad del recurrente. Para fundamentar lo señalado me remito al testimonio de transacción sobre reconocimiento de linderos firmado por Nicolás Mamani Bravo con Matías Montesinos Valderrama de fecha 16.05.1949 que ha servido para fundamentar la sentencia por el cual se ordena la independización del predio rústico Pampa Blanca



- En el presente caso no se verifica superposición de derecho de propiedad sobre el predio, salvo supuestos derechos posesorios que no tienen asidero legal, por lo que se debe desestimarse.
- la oficina Registral ha procedido a registrar derechos a favor de Hermenegildo Augusto Mamani Velásquez sin tomar en cuenta que se afectó áreas que corresponden al Centro Poblado Pampa Blanca, lo que corrobora las irregularidades y fortalecen la pretensión administrativa de mi poderdante.
- Solicita de manera expresa que se realice anotación preventiva de su título conforme a lo establecido por el Art. 65 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

3. ANTECEDENTE REGISTRAL

Por ser el acto solicitado una inmatriculación, no hay antecedente registral. No obstante el área de Catastro señala que se superpone parcialmente con el predio inscrito en la partida N° 11197796 del Registro de Predios de Juliaca.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:

- Procede disponer la inmatriculación de un predio que según el informe técnico emitido por el Área de Catastro se superpone con predios inscritos.
- Si el predio materia de inmatriculación se encuentra individualizado.
- Si conforme a la normativa vigente, procede la anotación preventiva de una inmatriculación

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo señalado en la solicitud de inscripción y del contenido de la documentación adjuntada colegimos que el acto materia de rogación es la inmatriculación de los predios denominados Pampa Blanca (A) con un área de 123.3142 Has y Pampa Blanca que tiene un área de 251.7132 Has, ubicados en el Sector Pampa Blanca, distrito de Ananea, provincia de San Antonio de Putina, departamento de Puno.



2. La inmatriculación puede ser definida como el ingreso de un predio al Registro¹, entendida como aquel asiento que carece de soporte causal en otro anterior, razón por la que significa un límite inicial a la exigencia del tracto sucesivo.



Así, la inmatriculación determina la apertura de una partida registral para un determinado predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del RGRP, 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.

El artículo 2018° del Código Civil se dispone: *“Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios”*.

La antigüedad de cinco años requerida al título para que de 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 de tiempo 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 inicial. Sin embargo el citado artículo 2018 debe de interpretarse 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.

Al respecto del artículo 2010 del Código Civil, concordante con el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, consagra el Principio de Titulación Auténtica, por medio del cual el Registro consigue que los documentos tengan una primera garantía de legalidad, por haber sido autorizados o expedidos por un funcionario público. En ese sentido cuando el artículo 2018 del Código Civil exige exhibir títulos, debemos entender a instrumento públicos que contengan un acto generador de la situación jurídica objeto de la inscripción.

¹ El artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que “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”.



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 publicitaría situaciones jurídicas similares o distintas, con nocivos efectos frente a los terceros que acuden al registro.



3. Por su parte, el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula cuales son los requisitos adicionales que tiene que presentarse para la inmatriculación, prescribiendo que:

“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.
(...)”*

De acuerdo a lo señalado si el predio tiene la naturaleza urbana y dependiendo de si está ubicado en zona catastrada o no deberá adjuntarse la documentación a que hace referencia el primer párrafo del artículo citado; y, si el predio tiene naturaleza rural deberá adjuntar la documentación técnica a que hace referencia el segundo y tercer párrafo del mismo artículo.

4. En conclusión, de acuerdo a lo señalado tenemos que para que proceda la inmatriculación de un predio urbano o rural, se requiere que se adjunte lo siguiente:



a) Predio urbano ubicado en zona catastrada

- Instrumento público que cuente con la antigüedad de los 5 años.
- Plano catastral con los requisitos establecidos en el Decreto Supremo N° 002-89-JUS.

b) Predio urbano ubicado en zona no catastrada

- Instrumento público que cuente con la antigüedad de los 5 años.
- Certificado negativo de catastro; y,
- Plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente y visado por la municipalidad Distrital correspondiente.

c) Predio rural ubicado en zona catastrada

- Instrumento público que cuente con la antigüedad de los 5 años.
- certificado de información catastral a que se refiere el artículo 86 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089.

d) Predio rural ubicado en zona no catastrada

- Instrumento público que cuente con la antigüedad de los 5 años.
- Certificado negativo de zona catastrada emitido por el órgano competente.
- Plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva respectiva, donde se indicará el área, linderos y medidas perimétricas del predio y estarán elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores.

5. El título fue observado sobre la base de la calificación técnica efectuada por el área de catastro y sobre la calificación legal.

Respecto a la calificación técnica, el área de Catastro mediante informe técnico N° 0299-2018-Z.R.XIII / UREG-ORJ-R de fecha 23.01.2018 ha señalado lo siguiente:

- Sin embargo de acuerdo a nuestra básica gráfica el predio materia de trámite se encuentra sobrepuesto parcialmente al predio inscrito e independizado en la partida electrónica N° 11197796, del Registro de Predios.
- l) También indica como acto inmatriculación sin embargo el predio materia de análisis se encuentra sobrepuesto parcialmente al predio inscrito en la



partida electrónica N° 11197796, por lo que se servirá aclarar el acto solicitado, indicando el antecedente correspondiente.

- m) Asimismo el predio materia de trámite se superpone parcialmente al predio pendiente de inscripción con el título N° 2579591 – 2017.
- n) Desde el punto de vista técnico en el título presentado, el predio se encuentra parcialmente sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 11197796 del Registro de Pedios y respecto a la documentación adjunta se encuentra OBSERVADO.



6. Con respecto a la superposición, cabe precisar que conforme al segundo párrafo del artículo 16 del RIRP, *“Para la inmatriculación de un Predios 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”*.

En esa misma línea, el artículo 11 del mismo Reglamento dispone 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 precisa que 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 cuenta el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El artículo citado dispone expresamente que el informe del área de catastro es vinculante para el Registrador.

Al respecto, el Tribunal Registral aprobó en el Décimo Pleno el siguiente Precedente de Observancia Obligatoria:

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”.



RESOLUCIÓN N° 344-2018-SUNARP-TR-A

De acuerdo al precedente en mención, el informe del área de catastro resulta vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. En ese sentido, el Registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe de catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que el informe de catastro sólo puede dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción.

7. En cumplimiento de las normas citadas, el Área de Catastro ha determinado que el predio que se pretende inmatricular se superpone parcialmente con el predio inscrito en la partida N° 11197796.

Revisada la partida N° 11197796 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juliaca se advierte que sobre la misma obra registrado el predio rural denominado "Pampablanca" ubicado en el Sector Pampablanca, del distrito de Ananea, provincia de San Antonio de Putina y departamento de Puno, que tiene un área de 1991.7700 Has, siendo su titular registral Ermeregildo Augusto Mamani Velásquez, predio del cual según lo publicitado en la partida se han independizado fracciones determinadas.

Por lo que, teniendo en cuenta que la observación emitida por dicha área es un aspecto de naturaleza técnica, devienen en vinculante tanto para el Registrador como para este colegiado.

No obstante, en el primer considerando del análisis se ha señalado que uno de los requisitos para proceder con la inmatriculación es que el predio no se encuentre inscrito, en consecuencia dicha observación constituye un defecto de carácter legal, ya que el predio se encuentra superpuesto parcialmente sobre la partida N° 11197796 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juliaca.

Razón por la cual se inferiría que no estamos ante un caso de inmatriculación de todo el predio.

Asimismo, la solicitud de inmatriculación tampoco sería procedente en aplicación del principio de especialidad contenido en el Numeral IV del Título Preliminar del RGRP, en virtud del cual por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno; toda vez que conforme a este



principio, no es posible que se extienda una inmatriculación respecto de un predio que ya cuenta - aunque sea parcialmente -, con antecedentes registrales.

Respecto al título N° 2579591-2017, debemos indicar que efectuada la consulta en el Sistema de Información Registral se advierte que el título referido se encuentra tachado.

Consecuentemente, se confirma los numerales 1 [en sus literales b), f), i), k)] y 2 de la observación y revocar el literal j) del numeral 1.

Con relación a los literales a), c), d), e), g) del numeral 1, advertimos que de la simple lectura dichos puntos no constituyen observaciones.

8. Sin perjuicio de lo señalado, el artículo del 19 del Reglamento del Registro de Inscripciones del Registro de Predios, establece que el asiento de inscripción contendrá entre otros aspectos la naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazo.

En tal sentido, forma parte de la descripción del predio, la identificación de su naturaleza, que constituye un dato que el registrador debe contar al momento de calificar un determinado título, pues sobre la base de ello verificará si se ha presentado la documentación requerida para inscribir el título conforme a la normatividad registral vigente.

Así, para la inmatriculación de predios, el verificar la naturaleza del inmueble (si es urbano o rústico en este último caso rural o eriazo) constituye un aspecto que debe ser materia de calificación para determinar quién es el legitimado para solicitar la inscripción y qué documentos deberán de presentarse para tal efecto.

Al respecto, en el CLXVI Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo los días 07 y 08 de noviembre del 2016, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR.

"A efectos de inmatricular un predio rural en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere que la naturaleza del



RESOLUCIÓN N° 344-2018-SUNARP-TR-A

predio sea acreditada mediante documento expedido por la autoridad competente, descartando que es eriazo, toda vez que la verificación de este aspecto debe ser materia de calificación para determinar quién es el legitimado para solicitar la inscripción y que documentos deberán presentarse para tal efecto.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 487-2016-SUNARP-TR-T del 10.11.2016.



En consecuencia, a fin de acreditar la naturaleza rural del predio materia de inmatriculación deberá adjuntarse documento expedido por la autoridad competente, tal como lo indica el precedente citado, requisito indispensable para efectos de adjuntar la documentación técnica correspondiente.

Por lo que, **se amplía** la observación.

9. Por otro lado, el literal d) del artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios con relación al contenido del asiento de inmatriculación, establece que: *“El asiento de inmatriculación contendrá, además de los requisitos señalados en el artículo 13°, los siguientes:*

(...)

*d) Para el caso de predios rurales se indicará: el código de referencia catastral, **área expresada en hectáreas (hás.)** y con 04 decimales, perímetro expresado en metros (m); centroide y ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, en caso de contarse con este último dato. Asimismo se consignará el nombre del predio, sector, valle de ser el caso, **linderos y medidas perimétricas** en el supuesto del tercer párrafo del artículo 20° y cualquier otra información que permita identificar plenamente el predio que se inscribe.*

Se debe tener en cuenta que la información contenida en el título que dará mérito a la inmatriculación, no es posible confrontarla en cuanto a si lo declarado concuerda o es compatible con los asientos registrales, en vista, que en este caso, no existe partida registral abierta, por tanto, el alcance de la calificación respecto de las características del predio es de lo que resulta del título, debiendo de contener los datos del predio establecidos en el artículo 19 del RIRP a efecto de poder extender el referido asiento.

En el presente caso, con respecto a la individualización del predio materia de inmatriculación cabe señalar que en la escritura pública de fecha 13.06.1990 se ha señalado lo siguiente:

“(...)

PRIMERO: El vendedor Hipólito Castro Sánchez, declara ser propietario y actual poseedor del predio rústico denominado “Pampa Blanca”, ubicado en la Comunidad



RESOLUCIÓN N° 344-2018-SUNARP-TR-A



Campešina de Ananea, Jurisdicción del Distrito del mismo nombre, provincia de San Antonio de Putina y Departamento de Puno, con una Extensión superficial de 400.00 Has (CUATROCIENTOS HECTAREAS), encerrado dentro de los linderos y medidas perimétricas siguientes: Por el Norte, colinda con los nevados y la Rinconada de por medio propiedad de Manuel Clavijo, por el Sur, colinda con propiedad de la Comunidad Campešina de Ananea, por el Este, colinda con el fundo Trapiche y parte de la Comunidad Campešina de Ananea, y por el Oeste, colinda con los fundos "Clavario Huata", "Patjata", "Atun Huata", y parte de Orampillo, teniendo como referencia la propiedad de Ezequiel Sánchez y parte del territorio del Distrito de Poto. La transferencia se ha de la hacienda PAMPA BLANCA, siendo los puntos linderales o hitos generales por el contorno como sigue: partiendo del hito "Culine" sigue a los hitos siguientes "Callinsani", "Pilastron", "Ccalachejeta", "Lahuatira", "Calacruz", "Huicha", "Cconcho" Ccocha, "Ccanlaya", Ñancunca, "Puentecunca", "Antavila", "Morro de Cunca Pujio", "Maucca Llajta", "Nevado de San Antonio", y "Culine". Excepto los fundos "Luichata" "Quimsa Larcca", "Huarihumaña" y "Hatunistanque", que son de propiedad del señor Carlos Mamani. El derecho de propiedad que le asiste al vendedor es en mérito de la sucesión hereditaria del que en vida fue Mariano Sánchez Domínguez como cuyos documentos históricos obran por ante los archivos notariales.

*SEGUNDO: Al presente por convenir a los interés del vendedor, el predio rústico descrito en la cláusula anterior lo entrega en calidad de venta real y enajenación perpetua, a favor de Marcelina Huamán Callañaupa, por el precio libremente convenido de I/. 400,000.00 (...) cuya suma el vendedor declara haber recibido en su totalidad a su entera y completa satisfacción, sin que se le adeude suma alguna por dicho concepto.
(...)"*

De acuerdo a lo señalado, se transfiere el predio denominado Pampa Blanca que tiene un área de 400.00 Has., respecto del cual no se ha consignado las medidas perimétricas.

Ahora bien, en la documentación técnica se adjuntada se describe a dos predios como son Pampa Blanca con un área de 251.7132 Has y Pampa Blanca (A) con un área de 123.3142 Has, con los linderos y medidas perimétricas perfectamente detallados.

Es decir, que la documentación adjuntada no guarda relación entre sí.

10. Al respecto, en el CVI Pleno Registral Extraordinario del 24.05.2013, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO PARA EFECTOS DE SU INMATRICULACIÓN



RESOLUCIÓN N° 344-2018-SUNARP-TR-A

“La individualización del predio en el título de adquisición para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, en base a distintos elementos. No es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro”.



Mediante acuerdo del Pleno CIX, realizado el 28 de agosto de 2013, se aprobó la **interpretación** del acuerdo adoptado en el Pleno CVI relativo a la individualización del predio para efectos de su inmatriculación, siendo este el siguiente:

*“-Cuando la segunda parte del acuerdo señala que “no es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos y medidas perimétricas, **siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro**”, ¿ello quiere decir que si no se adjunta en el título documentación técnica que provenga de ente generador de catastro, como puede ser una Municipalidad o Cofopri, en la escritura pública, testamento, etc., debe señalarse obligatoriamente el área, linderos y medidas perimétricas del predio?*

Si la respuesta es positiva o afirmativa, significa que en todos los títulos que se presenten relativos a la inmatriculación de predios urbanos o rurales, deberá constar en el título de adquisición el área, linderos y medidas perimétricas del predio, a no ser o salvo que se adjunte documentación técnica emitida por ente generador de catastro, requisito que solo podría cumplirse para los predios situados en regiones catastradas.

Para los predios tanto urbanos como rurales situados en zonas no catastradas tendría que constar de manera obligatoria el área, linderos y medidas perimétricas del predio en el título de dominio, salvo rectificación o determinación de áreas linderos y medidas perimétricas en virtud al procedimiento respectivo”.

En tal sentido, para la inmatriculación de un predio no es indispensable que la descripción del área, linderos o medidas perimétricas fluya del título adquisitivo, siempre que se presente documentación gráfica emitida por ente generador de catastro, en la que se consignen dichos datos lo que será posible en caso el predio se sitúe en zona catastrada, con lo que se dará por satisfecha la exigencia de la individualización del predio para su inmatriculación.

Ahora bien, en el presente caso se adjunta certificado negativo de catastro, mediante la cual se indica que los predios están ubicados en zona no catastrada. En consecuencia, no resulta aplicable este acuerdo.



RESOLUCIÓN N° 344-2018-SUNARP-TR-A

En tal sentido, en vista que los datos o información que fluya del título en su integridad no son coherentes o coincidentes entre sí, es que este Colegiado confirma el literal h) del punto 1 de la observación.



11. Sin perjuicio de lo señalado, el apelante en el recurso de apelación solicita la anotación preventiva del título.

Al respecto, debemos indicar que el artículo 64 del RGRP define a las anotaciones preventivas como asientos provisionales y transitorios que tiene por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual cusa de modificación del acto o derecho inscrito.

Esta reserva o advertencia es relevante por los efectos retroprioritarios de la anotación preventiva. El artículo 68 del mismo cuerpo legal establece que inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

En cuanto a su procedencia, el artículo 65 del reglamento, establece cuales son los actos y derechos que materia de anotación preventiva, las cuales son:

- a) Las demandas y demás medidas cautelares: Se anotan para guardar la prioridad de la sentencia que se producirá en el proceso.
- b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva: Se anotan para dar a conocer resoluciones judiciales que no se encuentran firmes.
- c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane: Estos son los casos en los que falta el título para cumplir con la cadena de transmisiones que exige el principio de tracto sucesivo.
- d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable: Este es el caso de títulos que luego de la calificación registral no pueden ser inscritos porque contienen defectos que no afectan la validez del título, dándose la posibilidad de solicitar la anotación preventiva para que tales defectos sean subsanados durante el plazo de vigencia de dicha anotación.
- e) Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales, es el caso del bloqueo, por ejemplo.



12. No obstante lo señalado, el artículo 66 del mismo reglamento, señala en su primer párrafo que la anotación preventiva procede en los supuestos de los literales c) y d) del artículo 65, en los siguientes términos:

- Únicamente en el Registro de Propiedad Inmueble.
- Respecto de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil.
- La anotación se extiende a solicitud de parte, luego de la correspondiente observación que contiene los defectos subsanables.
- La vigencia de la anotación preventiva es de un año contado a partir de la fecha de la sienta de presentación, dicho plazo caduca de pleno derecho.

Así la norma limita la anotación preventiva a aquellos actos inscribibles contenidos en los numerales 1 al 6 del artículo 2019² del Código Civil, y, la inmatriculación se encuentra prevista en el artículo 2018 del Código Civil; en consecuencia no procede anotar preventivamente una inmatriculación.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 079-2018-SUNARP/PT de fecha 26.03.2018, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de los vocales(s) Luis Eduardo Ojeda Portugal y Víctor Javier Peralta Arana autorizados por Resolución N° 278-2017-SUNARP/SN del 27.12.2017.

² Artículo 2019.- Actos y derechos inscribibles

Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.



VII. RESOLUCIÓN



CONFIRMAR los numerales 1 (literales b, f, h, i, k) y 2 de la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juliaca; **AMPLIARLA** conforme se indica en el numeral 8 del análisis y, **REVOCAR** el literal j) del numeral 1 por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



VÍCTOR JAVIER PERALTA ARANA
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral



JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral



LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral