



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos - SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 467-2017-SUNARP-TR-T

Trujillo, 10 de octubre de dos mil diecisiete.

**APELANTE** : SHIRLEY SUSAN GONZALES PACHECO  
**TITULO** : 1164280-2017 del 02.06.2017  
**RECURSO** : 266-2017  
**PROCEDENCIA** : ZONA REGISTRAL N.º VII – SEDE HUARAZ  
**REGISTRO** : DE PREDIOS DE HUARAZ  
**ACTO ROGADO** : INMATRICULACIÓN  
**SUMILLA** :

#### ***Título inmatriculante***

*El título para la inmatriculación de un predio es aquel que acredita de manera directa, inmediata, y por sí solo, el derecho de propiedad sobre aquel (título de propiedad). Este título debe constar en instrumento público y tener una antigüedad mínima de cinco años, de conformidad con los artículos 2018 y 2010 del Código Civil.*

#### ***Título de propiedad e instrumentos aclaratorios y/o modificatorios***

*La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas.*

#### **ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Mediante el presente título la señora Gonzales solicitó la inmatriculación de un predio urbano de 118.24 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Independencia, departamento de Huaraz.

Para dicho efecto adjuntó los siguientes documentos:

- Traslado de la escritura pública de compraventa del 09.04.1985 otorgada ante el notario de Huaraz Régulo Valerio Sanabria por Hipólito García Cacha a favor de los cónyuges Justo Vigo Roldán y Olga Ramos de Vigo.
- Traslado de la escritura pública de transferencia por sucesión y renuncia de área otorgada ante el notario de Independencia Didi



## RESOLUCIÓN N.º 467-2017-SUNARP-TR-T

Gómez Villar por Olga Ramos de Vigo y los sucesores de Justo Vigo Roldán.

- Memoria descriptiva y planos de localización-perimétrico y referencial visados por la Municipalidad Distrital de Independencia (MDI).
- Constancia negativa de catastro N° 373-2015 expedida por la MDI.
- Carta N° 262-2016-ANA-AAA-IV.HCH.ALA HUARAZ expedida por la Autoridad Nacional del Agua (ANA) que acompaña informe emitido por funcionario de dicha entidad.
- Carta N° 262-2016/MDI-GM-UGRD/LFGA expedida por la MDI en la cual se adjunta informe de funcionario de esa institución.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue tachado por la registradora pública Zoila Huerta Cruzatti mediante esquila del 22.06.2017 en los términos que se aprecian en la imagen que se inserta:

#### TACHA SUSTANTIVA:-

##### I.- ANTECEDENTES:

Se solicita la inmatriculación del predio ubicado en la Av. Centenario y Jr. Juan Bríoso, Sector Monterrey, distrito de Independencia, provincia de Huaraz, para lo cual se han presentado partes notariales de las escrituras públicas de fechas 09/04/1985 y 24/09/2015, constancia negativa de catastro N° 373-2015, informe del ALA, informe de inspección ocular N° 13241, memoria descriptiva y plano.

II.- TACHA SUSTANTIVA: De la revisión de la escritura pública de compra venta de fecha 09-04-1985, se advierte que el predio materia de venta no ha sido plenamente identificado, es decir, se precisa de forma genérica que se transfiere un lote de terreno ubicado en los baños termales de monterrey, en el que no constan sus medidas perimétricas (situación que no permite que el área de catastro de esta oficina pueda determinar la correspondencia entre el predio descrito en la escritura pública de fecha 09/04/1985 con el predio descrito en la escritura pública de fecha 24/09/2015 y los documentos técnicos)discrepando además sus colindantes.

Por lo que; no puede determinarse que el predio cuya renuncia de áreas por escritura pública de fecha 24-09-2015, corresponda al predio adquirido por escritura pública de fecha 09-04-2015, debiendo de proceder a su delimitación en procedimiento judicial, ó deberá de transcurrir 5 años desde su otorgamiento para proceder a su inscripción conforme a lo previsto en el Art. 2018 del Código Civil, conforme consta precisada en la Resolución N° 464-2016-SUNARP-TR-T (21/10/2016) y en el CLX Pleno del Tribunal Registral, (sesión celebrada los días 26 y 27 de septiembre del 2016) - que adoptó el siguiente acuerdo plenario: *"La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018° del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la identificación del predio"*. Por lo expuesto, se procede a la tacha sustantiva del presente título.

##### III.- CITA LEGAL:

- Art. 2018 del Código Civil.
- Arts. 504 y siguientes del Código Procesal Civil.
- CLX Pleno del Tribunal Registral, (sesión celebrada los días 26 y 27 de septiembre del 2016).
- Resolución N° 464-2016-SUNARP-TR-T (de fecha 21/10/2016).
- Art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Principio de Especialidad.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:



## RESOLUCIÓN N.º 467-2017-SUNARP-TR-T

La señora Gonzales interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Elmer Venturo Veramendi. Los fundamentos de la apelación se resumen en lo siguiente:

- Si bien es cierto que en la escritura pública del año 1985 no existen las medidas de los linderos, sí existe más de un dato físico que coincide con la escritura pública del año 2015.
- En el proceso de visación de los planos la autoridad municipal ha constatado físicamente que el predio descrito en la escritura pública del año 1985 es el que aparece graficado en los planos con visto bueno edil.
- Sí hay elementos para establecer la correspondencia de las dos escrituras públicas, debiendo haberse concluido que se trata del mismo inmueble.
- Con relación a que debe haber transcurrido cinco años desde de la escritura pública del año 2015, el artículo 2018 del Código Civil prescribe que debe exhibirse título de dominio por periodo ininterrumpido de cinco años. El título aludido es el adquisitivo, es decir, el documento legal con el que se acredita el derecho de propiedad. Los documentos que aclaran o modifican la identificación del predio (como el instrumento del año 2015) no están comprendidos en el artículo mencionado. En el hipotético caso de que estos tuvieran cinco años no serían inscribibles por sí solos por cuanto no demuestran el derecho de propiedad. Estos documentos únicamente acreditan de manera más precisa las características del bien.
- En tal sentido, el Pleno del Tribunal Registral ha establecido un criterio contrario al artículo 2018 del Código Civil, pues cuando la ley exige exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años se refiere a los títulos que acreditan el derecho de propiedad y no a los documentos que aclaran o modifican la identificación del predio.



#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

No tiene antecedente según lo ha determinado el Informe N° 2188-2017 del área de catastro de la Oficina Registral de Huaraz.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

El área de catastro ha concluido que está imposibilitada de determinar que el predio descrito en la escritura pública del año 1985 corresponda al



## RESOLUCIÓN N.º 467-2017-SUNARP-TR-T

indicado en la escritura pública del año 2015. Ante ello la registradora tachó el título porque, según el acuerdo del Tribunal Registral, se requiere el transcurso de 5 años desde el otorgamiento del último instrumento público que aclara o modifica el predio. El apelante, a su turno, ha alegado que los cinco años que exige el artículo 2018 del Código Civil son del título en que consta la adquisición (escritura pública de 1985) y no del aclaratorio y/o modificatorio (escritura pública de 2015), pues este no contiene derecho de propiedad y por sí solo no es inscribible.

Estando a lo expuesto, en esta apelación se establecerá cuál es el título idóneo para inmatricular un predio.

### VI. ANÁLISIS:

1. La inmatriculación es el acto más importante y es la base de los subsiguientes actos que pueden inscribirse respecto del predio. En el ámbito registral la inmatriculación es definida como el acto de incorporación de un predio al Registro. Así lo prescribe el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP). Esta norma, en armonía con el artículo 2018 del Código Civil, determina que la inmatriculación se realiza con la primera inscripción de dominio. ***Esto quiere decir que la incorporación de predios al Registro requiere inexcusablemente de un título que acredite el derecho de propiedad sobre el bien.***
2. En efecto, el artículo 2018 del Código Civil manda que: **“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 nuestro) En este sentido, la Sala conviene con la recurrente cuando afirma que la inmatriculación se efectúa con el título de dominio. Los títulos de dominio son aquellos que contengan negocios traslativos de propiedad, por ejemplo, la compraventa, donación, etc. Por consiguiente, la antigüedad quinquenal requerida legalmente para la incorporación al Registro se computa desde la fecha del instrumento público en que fue otorgado.
3. Considerando que aquellos títulos demuestran dominio sobre un predio determinado en él deben especificarse sus características físicas concretas, es decir, su área, linderos y medidas perimétricas y últimamente, por el avance de la tecnología, las coordenadas UTM. En otras palabras, el predio debe estar plenamente identificado, pues de lo



## RESOLUCIÓN N.º 467-2017-SUNARP-TR-T

contrario se desconocerán los límites materiales del objeto del derecho de propiedad.

4. Por diversos motivos que no atañen explicar aquí, los títulos de propiedad pueden presentar imperfecciones, por ejemplo, ausencia de descripción de los linderos, medidas perimétricas, área u otras circunstancias que impiden individualizarlos para diferenciarlos de otros. Un título en esta situación no puede ser admitido por el Registro, pues a este le compete dar certeza y seguridad acerca de las titularidades de predios definidos. En tal sentido, cuando el predio tiene deficiencias, se hace necesario el otorgamiento de títulos complementarios (aclaratorios y/o modificatorios) que buscan enmendar o subsanar los defectos del título de propiedad. *Con estos documentos el predio recién se define en cuanto a su esencia material, o sea, a partir de estos se conoce con precisión cómo es el predio físicamente.*



5. Estando a lo manifestado precedentemente, el título de propiedad y su complemento constituyen una unidad, con la salvedad de que el plazo de cinco de años para la inmatriculación ya no se computará desde aquel, *sino del último que contiene la verdadera entidad física del predio.* Recordemos que el artículo 2018 del Código Civil prescribe que para inmatricular un predio debe exhibirse título de dominio por un plazo de cinco años, este título ya no es únicamente el de propiedad, sino este y su complemento. En el Pleno CLX del Tribunal Registral se aprobó el siguiente acuerdo:

***Inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios.***

*La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la identificación del predio.*

Este acuerdo fue objeto de precisión en el Pleno CLXXVII del Tribunal Registral realizado en Lima el 31 de agosto y 01 de setiembre del presente año:

***Instrumentos aclaratorios y/o modificatorios***

*La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o*



## RESOLUCIÓN N.º 467-2017-SUNARP-TR-T

*modificación está relacionada a la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas.* (lo resaltado es la precisión introducida)

En este acuerdo no se está diciendo que la inmatriculación se hace solamente en virtud del instrumento aclaratorio, dejando de lado al título objeto de aclaración, pues siempre es exigible el título que contiene el dominio. Como hemos indicado, el título inmatriculante está conformado por el título de propiedad y el aclaratorio y/o modificatorio (principal y complemento). En consecuencia, respondiendo la controversia, este es el título idóneo para la inmatriculación de un predio.

6. En el caso concreto apelado, el título de propiedad representado por la escritura pública del año 1985 obvió especificaciones físicas del inmueble y este hecho acarreó que el área técnica de catastro no pueda establecer si la parte renunciada integra el predio total. En este orden, es correcto que para la inmatriculación solicitada sea necesaria la previa aclaración y/o modificación de las características corpóreas del predio y este último título debe exhibirse por el plazo quinquenal contemplado por el artículo 2018 del Código Civil. Por consiguiente, se confirma la decisión de la primera instancia en mérito de los considerandos aquí señalados.
7. Por otro lado, la apelante ha argumentado que existen elementos para establecer la correspondencia entre las descripciones efectuadas en las dos escrituras públicas, debiendo haberse concluido que se trata del mismo inmueble. Al respecto debemos manifestar que la determinación de la identidad entre ambos predios es competencia del área técnica de catastro (artículo 11 del RIRP), la que informó con carácter vinculante la imposibilidad de arribar al resultado que indica la recurrente. En este sentido, se desestima su alegato.

Intervienen como vocales (s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez y Daniel Fernando Montoya López, autorizados mediante la resolución n.º 359-2016-SUNARP/PT de fecha 30.12.2016.

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



## RESOLUCIÓN N.º 467-2017-SUNARP-TR-T

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la decisión formulada por la primera instancia, en razón de los fundamentos expuestos en esta resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**ROSA I. BAUTISTA IBÁÑEZ**  
Presidenta de la IV Sala  
del Tribunal Registral

**WALTER E. MORGAN PLAZA**  
Vocal del Tribunal Registral

**DANIEL F. MONTOYA LÓPEZ**  
Vocal (s) del Tribunal Registral