



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 23 de febrero de 2018.

APELANTE : **LUIS ALEXANDER VIDAL CARAZAS**
TÍTULO : **N°2298659 DEL 25.10.2017.**
RECURSO : **N° 030054 DEL 28.11.2017.**
REGISTRO : **PREDIOS - AREQUIPA**
ACTO : **ADJUDICACIÓN E INDEPENDIZACIÓN**
SUMILLA :



MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR

"De conformidad con lo previsto en el primer párrafo del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, referido a la interpretación de los mandatos judiciales, la resolución que dispone una medida cautelar de no innovar deberá cumplirse en sus propios términos, por lo que es necesario calificar en cada caso concreto la naturaleza y finalidad de la medida de no innovar a efecto de verificar si está referida o no a los actos materia de la rogatoria".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación con modificación de finca e independización de un área de 5.0009 Has., signado como Lote 1106, Sección J, Lateral 11, predio que forma parte del predio inscrito en la partida registral N° 04006673 (ficha 168653) del Registro de Predios de Arequipa, de propiedad de "La Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa", en adelante "AMPACA".

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- a) Rogatoria contenida en la solicitud de inscripción.
- b) Parte notarial de la escritura pública de adjudicación de fecha 18.03.2011, expedido por el Notario de Arequipa César Fernández Dávila Barreda
- c) Certificado negativo de Zona Catastrada N° 00035-2017-OZARE de fecha 14.06.2017
- d) Memoria descriptiva.
- e) Plano perimétrico.



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

f) Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación contra la observación formulada por la Registradora Karol Luque Cárdenas, la misma que se reproduce a continuación:

" (...)

2.- ANÁLISIS.-

A) De la Calificación Técnica, según Informe N° 909-2017-Z.R.N°XII/OC-R (Arq. María Luisa Ojeda): remitido por el Área de Catastro en fecha 25/10/2017.

A.1.- Se observa que no se consigna documentación técnica del área remanente.

B) De la Calificación Registral.-

B.1.- Verificado el Sistema de Información Registral se observa la existencia de los Títulos: 2015-123067 (Adjudicación), 2015-123073 (Adjudicación), 2015-126011 (Adjudicación), 2015-129647 (Adjudicación), 2015-129837 (Adjudicación), 2015-129840 (Adjudicación), 2015-129894 (Adjudicación), 2015-129896 (Adjudicación), 2015-131916 (Adjudicación), 2015-131929 (Adjudicación), 2015-131932 (Adjudicación), 2015-132457 (Adjudicación), 2015-132462 (Adjudicación), 2015-132467 (Adjudicación), 2015-132470 (Adjudicación), 2015-132748 (Adjudicación), 2015-135927 (Adjudicación), 2015-136067 (Adjudicación), 2015-138489 (Adjudicación), 2015-147725 (Adjudicación), 2015-147729 (Adjudicación), 2015-147735 (Adjudicación), 2016-3032 (Adjudicación), 2016-20110 (Adjudicación), 2016-32455 (Adjudicación), 2016-357669 (Adjudicación), 2016-368372 (Adjudicación), 2016-467164 (Adjudicación), 2016-1130674 (Adjudicación), 2016-1142266 (Adjudicación), 2016-1281884 (Adjudicación), 2016-1532826 (Adjudicación), 2016-1556611 (Adjudicación), 2016-1556612 (Adjudicación), 2016-1892578 (Adjudicación), 2017-320148 (Adjudicación), 2017-320170 (Adjudicación), 2017-320190 (Adjudicación), 2017-321015 (Adjudicación), 2017-321016 (Adjudicación), 2017-415582 (Adjudicación), 2017-446955 (Adjudicación), 2017-570327 (Adjudicación), 2017-607867 (Adjudicación), 2017-607868 (Adjudicación), 2017-924313 (Adjudicación), 2017-1295888 (Adjudicación), 2017-1413775 (Adjudicación), 2017-1578475 (Adjudicación), 2017-1625483 (Adjudicación), 2017-1912755 (Adjudicación), 2017-1912756 (Adjudicación), 2017-1912757 (Adjudicación), 2017-1966200 (Adjudicación) 2017-2060270 y 2148091 ; los cuales contienen actos pendientes de inscripción que se relaciona con el presente título; por lo que en aplicación del Art. 29 del R.G.R.P. se SUSPENDE el plazo de vigencia del asiento de presentación del presente título hasta que concluya en el procedimiento del referido título.

B.2.- Sin perjuicio de lo señalado, se tiene que verificada la Partida Matriz N° 04006673, en fecha 01/06/2015 se ha procedido a inscribir una Medida Cautelar de No Innovar en el As. D00005, en el cual el Juzgado ha dispuesto lo siguiente:

"1) Que se conserve la situación de hecho y derecho respecto a la Asociación de Mutualistas de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos (AMPACA); 2) Que la parte demandada se abstenga



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

de efectuar actos de disposición, transferencia, adjudicación, poderes, otorgamiento de poderes, afectación y en general cualquier acto referido al patrimonio de la asociación respecto a sus derechos de propiedad, posesión, uso, usufructo, así como no efectúe actos sociales de la asociación sean convocatorias de asambleas sea la realización de asambleas ordinarias, extraordinarias cualquiera sea su carácter (informativas, de agendas específicas y otras) incluso en lo que respecta a las sesiones y acuerdos de Consejos Directivos de la Asociación".

* Por lo cual, al existir disposición judicial expresa de no realizar ningún acto de disposición, transferencia, adjudicación y otros en la Partida Matriz N° 04006673, este extremo de la petición es Improcedente.

B.3.- Del mismo modo se verifica que en fecha 08/02/2016 se ha procedido a inscribir otra Medida Cautelar de No Innovar en el As. D00006, en el cual el Juzgado ha dispuesto lo siguiente:

"CONCEDER MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR a favor de Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa - AMPACA, en contra del GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA y MINISTERIO DE AGRICULTURA, con tal efecto se dispone que los demandados NO realicen actos o hechos administrativo en vía de ejecución de la Resolución Ministerial número 177-2013-AG de fecha 24-05-2013, así como tramitar su inscripción registral; DISPONER: Que el Jefe de Registros Públicos de la Zona Registral XII, se abstenga de admitir la inscripción registral de la mencionada resolución en la ficha registral número 168653, ahora partida registral número 04006673. Se procede en mérito al Oficio 1033-2013-IJEC-NGR/EXP. N°03083-2011-35 de fecha 08-11-2013- que contiene la resolución antes indicada".

* Por lo cual, al existir disposición judicial expresa de no realizar ningún acto administrativo, este extremo de la petición es Improcedente.

B.4.- Respecto al área remanente se tiene que en caso el predio se encuentre en Zona Catastrada, deberá presentar el Certificado Catastral del área remanente, con su respectiva Memoria Descriptiva, conforme a lo establecido por el Art. 64° Inc. a) del Reglamento de Predios, concordante con el Art. 88° del D.S. 032-2008-VIVIENDA. De encontrarse ubicado en Zona No Catastrada deberá presentar el Certificado Negativo de Zona Catastrada emitido por COFOPRI, del área remanente, conforme a lo establecido por el Art. 64° Inc. b) del Reglamento de Predios, concordante con el Art. 89° del D.S. 032-2008-VIVIENDA, adjuntando documentación técnica (planos y memoria descriptiva) suscritas por Verificador inscrito en el índice de profesionales de la SUNARP.

B.5.- Liquidación de Derechos Registrales: Modificación de Finca S/. 39.00, Independización S/. 79.00, Compra-Venta S/. 48.00; lo que hace un total de S/. 166.00; habiendo pagado S/. 44.00; deberá reintegrar S/.122.00 Soles; de conformidad con los artículos 40° y 167° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, D.S. N° 017-2003-JUS y Resolución N° 358-2016-SUNARP/SA.
(...)"

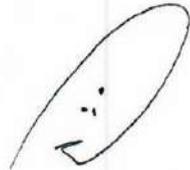
III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso impugnatorio señalando lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

- Respecto al punto A.1, una vez levantada la indebida suspensión del presente título cumpliré con indicar el área remanente ello teniendo en cuenta que la fecha hay varias solicitudes de inscripción por lo que dicha área puede variar hasta el momento que se resuelva la apelación.
- Respecto al punto B.1, la suspensión que señala la Registradora no es aplicable en vista que no por el sólo hecho que aparezca en la partida títulos anteriores se debe suspender un título, sino establecer que estos sean incompatibles con el título presentado, lo que no sucede en el presente caso.
- Respecto a los puntos B.2 y B.3, las medidas cautelares de no innovar contenidas en la partida N°4006673 As.D005 y D006 no prohíben las inscripciones de contratos, más aún si estos han sido celebrados con anterioridad a la medida.
- Respecto al punto B.4, me acojo a la Cuarta Disposición Transitoria y Final del Reglamento de Registros Públicos
- Al punto B.5, una vez que el órgano superior revoque las observaciones se procederá a la cancelación de los derechos registrales pendientes de pago.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- **Ficha 168653 que continua en la partida 04006673 del Registro de Predios de Arequipa (Predio matriz).**
 - Se inmatriculó el predio constituido por los terrenos eriazos ubicados en las Pampas del Cural comprendidas entre el campo de Aviación, irrigación Zamacola, Pampa de Camarones, Estrella, Palca, Río de Yura hasta las faldas del Chachani con un área de 5,352 hectáreas, siendo su propietaria la Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa (AMPACA).
 - En el asiento D0005 corre anotada la medida cautelar de no innovar dictada por Resolución 16 del 8/11/2012 expedida por el Cuarto Juzgado Civil del Módulo Corporativo de Arequipa en el proceso de impugnación de acuerdos seguido por María Luz Gonzales viuda de Gárate y Juana Haydee Escobedo Rivera contra la asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

(Ampaca), Oscar Dueñas Lazarte y Kelly Zulema Alvarez Tupayachi.

- o En el asiento D0006 obra registrado la medida cautelar de no innovar a favor de la Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa – AMPACA en contra del Gobierno Regional de Arequipa y Ministerio de Agricultura, por la que se dispone que los demandados no realicen acto o hechos administrativos en vía de ejecución de la resolución ministerial N° 177-2013-AG de fecha 24.05.2013, como tramitar su inscripción registral.
- o En el asiento E00003 de la partida obra inscrito el levantamiento de la medida cautelar inscrita en el asiento D00006.



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Guido David Villalva Almonacid. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, las cuestiones a dilucidar son las siguientes:

- Si los títulos pendientes señalados por la Registradora son incompatibles con el título impugnado que justifique la suspensión de este último.
- Si las medidas cautelares inscritas en los asientos D0005 y D0006 de la partida registral N° 04006673 impide la inscripción de adjudicación solicitada con el título impugnado.
- Si se ha cumplido con presentar la documentación necesaria para la independización de los predios rústicos.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título alzado se solicita la inscripción de la adjudicación del lote signado como 1106 que forma parte del predio inscrito en la partida registral N° 04006673 (ficha 168653) del Registro de Predios de Arequipa, de propiedad de "La Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa", en adelante "AMPACA".

La Registradora procede a suspender el título impugnado por encontrarse vigente el asiento de presentación de los títulos siguientes:



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A



2015-123067	2015-123073	2015-126011	2015-129647
2015-129837	2015-129840	2015-129894	2015-129896
2015-131916	2015-131929	2015-131932	2015-132457
2015-132462	2015-132467	2015-132470	2015-132748
2015-135927	2015-136067	2015-138489	2015-147725
2015-147729	2015-147735	2016-13032	2016-20110
2016-32455	2016-357669	2016-368372	2016-467164
2016-1130674	2016-1142266	2016-1281884	2016-1532826
2016-1556611	2016-1556612	2016-1892578	2017-320148
2017-320170	2017-320190	2017-321015	2017-321016
2017-415582	2017-446955	2017-570327	2017-607867
2017-607868	2017-924313	2017-1295888	2017-1413775
2017-1578475	2017-1625483	2017-1912755	2017-1912756
2017-1912757	2017-1966200	2017-2060270	2017-2148091

2. El Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende, entre otros aspectos: b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

El artículo mencionado se basa en el Principio de Prioridad Excluyente o de Impenetrabilidad, el mismo que se encuentra establecido en el numeral X del Título Preliminar del RGRP concordante con el artículo 2017 del Código Civil, en virtud del cual, **no puede inscribirse un título incompatible con otro** ya inscrito o **pendiente de inscripción**, aunque sea de igual o anterior fecha¹.

En otras palabras, podemos afirmar que no se suspende la calificación de un título sólo por el hecho del ingreso de un título con fecha anterior, sino

¹ Tuo del Reglamento General de los Registros Públicos: Numeral X del Título Preliminar.
X. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE
No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

que entre estos títulos **debe existir incompatibilidad** que origine la espera del segundo título hasta que se califique de manera positiva o negativa el primer título.

El artículo 26 del RGRP² define el título incompatible cuando señala: "*Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar*". El primer párrafo de este precepto legal, precisa que durante la vigencia del asiento de presentación de un título no podrá inscribirse ningún otro incompatible con éste.



Como se aprecia, la incompatibilidad de títulos supone un análisis casuístico de la existencia de al menos dos títulos con asiento de presentación vigente, cuyos actos o derechos susceptibles de inscripción resultan excluyentes entre sí, de tal manera que la eventual inscripción del primero impedirá que el segundo título acceda al Registro. Por el contrario, si el primer título no accede al registro, entonces, eventualmente podrá inscribirse el segundo título.

3. Respecto a los títulos incompatibles, el aludido reglamento, contiene normas que disponen la suspensión de la vigencia del asiento de presentación, a efectos de permitir una fluida tramitación de estos y de no perjudicar el derecho de los interesados.

Así, el literal a) del artículo 29 del RGRP, establece: "*Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes: cuando no se puede inscribir o anotar preventivamente un título, por estar vigente el asiento de presentación de uno anterior referido a la misma partida registral y el mismo resulta incompatible. La suspensión concluye con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior*". (Resaltado es nuestro)

De acuerdo a esta norma podemos afirmar lo siguiente:

No se suspende la calificación de un título sólo por el hecho del ingreso de un título con fecha anterior, sino que entre estos títulos debe existir

² Artículo 26.- Títulos pendientes incompatibles

Durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro incompatible con éste.

Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar.



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

incompatibilidad que origine la espera del segundo título hasta que se califique de manera positiva o negativa el primer título.

La suspensión cesa con la inscripción del título presentado en primer lugar o la caducidad de su asiento de presentación.

4. Ahora bien, respecto los títulos citados por La Registradora, los títulos N° 2015-123073, N°2015-123067, N°2016-357669, N°2017-415582, y N°2017-446955 se encuentran tachados por caducidad de la vigencia del asiento de presentación, con relación al título N°2015-129647 fue tachado por desistimiento de la rogatoria y el título N° 2016-32455 fue inscrito con fecha 11.01.2018, en consecuencia no corresponde mantener la suspensión respecto a dichos títulos, dejándose sin efecto la suspensión respecto a los títulos citados.

En cuanto, al resto de títulos señalados por La Registradora Pública, se advierte que los asientos de presentación se encuentran vigentes, sin embargo, para efectos de establecer la incompatibilidad entre los actos que integran los títulos respectivos, La Registradora deberá solicitar en ejecución de la presente resolución y bajo responsabilidad el informe técnico de catastro a fin de que este último indique si existe o no superposición entre las áreas que son objeto de modificación física contenidas en las solitudes de inscripción presentadas al registro, no puede generar una suspensión de forma inmotivada y de forma arbitraria³.

Es así, que solo en el caso que el informe técnico de catastro advierta la superposición parcial o total, habrá incompatibilidad y por tanto se procederá a disponer la suspensión a que alude el literal a) del artículo 29 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Asimismo, ante los supuestos en los que el título no ha sido derivado al Área de Catastro o, habiendo sido derivado, no puede emitir el respectivo informe técnico por falta de información gráfica.

³ Al respecto, El Tribunal Constitucional señaló: "(...) Debe enfatizar que la falta de motivación o su insuficiencia constituye una arbitrariedad e ilegalidad, en la medida en que es una condición impuesta por la Ley N.° 27444. Así, la falta de fundamento racional suficiente de una actuación administrativa es por sí sola contraria a las garantías del debido procedimiento administrativo." (STC 00091-2005-PA/TC, F.J. 9, párrafos 3, 5 a 8, criterio reiterado en las SSTC 294-2005-PA/TC, 5514-2005-PA/TC, entre otras.)".



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

Ante el vacío presentado, en el XXXVIII Pleno del Tribunal Registral⁴ se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

TÍTULO INCOMPATIBLE

Cuando por falta de planos u otra información técnica en el título presentado en primer lugar el Área de Catastro no pueda determinar si es incompatible o no con el presentado en segundo lugar, deberá procederse a la suspensión de éste último a fin de no afectar el principio de prioridad registral.



Dicho criterio se adoptó con la finalidad de evitar una eventual superposición de los predios involucrados, siendo que el que ingresó primero está amparado por el principio de prioridad establecido en el artículo 2016 del Código Civil que señala que “la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro”, del cual deriva otro principio de igual importancia, que es el principio de impenetrabilidad previsto en el artículo 2017 del Código Civil, “no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”.

Por tal motivo, se debe **DEJAR SUBSISTENTE** la suspensión con la precisión formulada respecto a los títulos cuyos procedimientos concluyeron, y **DISPONER** que en ejecución de la presente resolución La Registradora, bajo responsabilidad solicite el informe previo de catastro corresponde, a fin de determinar si corresponde mantener o no la suspensión por incompatibilidad.

5. En el ítem B.2 de la denegatoria de inscripción, la Registradora formula observación por encontrarse inscrita en el asiento D00005 de la partida registral N° 04006673 del Registro de Predios de Arequipa, una medida cautelar de no innovar que a su criterio impediría la inscripción del título.

La medida cautelar de no innovar, inscrita en el asiento D005 de la partida N° 04006673, a que hace referencia la Registradora ha sido dictada por Resolución 16 del 08.11.2012 expedida por el Cuarto Juzgado Civil del Módulo Corporativo de Arequipa en el proceso de impugnación de acuerdos seguido por María Luz Gonzales viuda de Gárate y Juana

⁴ Sesión extraordinaria realizada el día 17 de setiembre de 2008, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 8 de enero de 2009.



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

Haydee Escobedo Rivera contra la Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos (Ampaca), Oscar Dueñas Lazarte y Kelly Zulema Alvarez Tupayachi, la cual señala:

"1) Que se conserve la situación de hecho y derecho respecto a la Asociación de Mutualistas de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos (AMPACA); 2) Que la parte demandada se abstenga de efectuar actos de disposición, transferencia, adjudicación, poderes, otorgamiento de poderes, afectación y en general cualquier acto referido al patrimonio de la asociación respecto a sus derechos de propiedad, posesión, uso, usufructo, así como no efectúe actos sociales de la asociación sean convocatorias de asambleas, sea la realización de asambleas ordinarias, extraordinarias cualquiera sea su carácter (informativas, de agendas específicas y otras) incluso en lo que respecta a las sesiones y acuerdos de Consejos Directivos de la Asociación".



6. A fin de establecer de manera clara la finalidad de la medida cautelar y con ello determinar si su inscripción impide la del título impugnado, es pertinente hacer una revisión de los actuados judiciales contenidos en el título N° 88969-2013. Así tenemos los siguientes:

a) Demanda de impugnación judicial:

Mediante esta demanda se persigue la nulidad de los acuerdos adoptados en la asamblea general de fecha 21.08.2011, dentro de los cuales encontramos el relativo al nombramiento de la nueva junta directiva de AMPACA, acto que fuera inscrito en el asiento B0027.

En este último asiento obra la remoción de la junta directiva presidida por Julio Oscar Dueñas Lazarte y el nombramiento de la nueva directiva electa para el periodo comprendido entre el 21.08.2011 y el 21.07. 2014, cuya conformación de acuerdo a la partida registral N°01068392 es la siguiente:

Presidente	Kelly Zulema Álvarez Tupayachi
Vicepresidente	Andrés Guillermo Goyzueta Carrera
Fiscal	Bernardino Onofre Flores Moscoso
Tesorero	Celia Teresa Gonzales Ortiz
Secretario	Teresa Matilde Giraldo Aragón
Vocal	Waldo Téllez Rubio
Vocal	Celia Melina Espinoza Perea.

b)



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

Solicitud de Medida cautelar de no innovar:

Conforme a la pretensión cautelar consignada en la solicitud presentada, dicha medida cautelar está dirigida a disponer que los demandados (dentro de los cuales encontramos a Kelly Zulema Álvarez Tupayachi, presidenta de la última junta directiva inscrita) se abstengan de "realizar actos de disposición, transferencia, adjudicación, poderes, otorgamiento de poderes, afectación y en general cualquier acto referido al patrimonio de la asociación sea respecto a sus derechos de propiedad, posesión, uso, usufructo, así como no efectúe actos sociales de la asociación sean convocatorias a asambleas, sea la realización de asambleas ordinarias, extraordinarias, cualquiera sea su carácter incluso en lo que respecta a las sesiones y acuerdos del consejo directivo de la asociación"



Dentro de los fundamentos de la medida cautelar encontramos el cuestionamiento de los acuerdos adoptados por AMPACA el 21.08.2011 uno de los cuales es el relativo a la elección de la junta directiva inscrita en el asiento B0027.

Asimismo, para acreditar el peligro en la demora se indica que "Resulta urgente que se protejan por un lado el patrimonio y bienes de la asociación, y por otro lado, los actos sociales de la misma, para que **quien ha sido elegido ilícitamente como presidente de la asociación no pueda realizar actos que perjudique tanto el patrimonio y bienes de la asociación, así como no pueda realizar asambleas, acuerdos y elecciones que perjudique a nuestra asociación**". (negrita nuestra)

Posteriormente se indica: "mientras se tramite y resuelva este proceso importa de modo urgente que se cautele lo siguiente:

a) Se cautele el patrimonio y bienes de la asociación (...) **porque la presidente elegida ilícitamente de AMPACA** viene entregando posesión de terrenos y áreas de AMPACA a personas que incluso no son asociados.

La presidente viene ofreciendo dar escritura de adjudicación a diversos asociados con el fin que apoyen su ilícita elección".

b) Asimismo, se requiere cautelar lo que respecta a los actos sociales de la asociación, ya que esta presidenta registrada actualmente y elegida ilícitamente, viene convocando a asambleas generales de la asociación, donde se vienen tomando acuerdos en contra de los bienes y patrimonio de la asociación (...)"

c) Resolución N° 16 de fecha 08.11.2012:

Esta Resolución en su parte resolutive dispone:



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

*“**DICTAR** medida cautelar de no innovar a fin de asegurar el resultado del proceso principal y evitar un perjuicio que podría tornarse en irreparable, a favor del demandante María Luz Gonzáles Viuda de Gárate, por lo tanto, **DISPONGO:**1) Se conserve la situación de hecho y de derecho respecto a la asociación mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos (AMPACA) 2) Que la parte demandada se abstenga de efectuar actos de disposición, transferencia, adjudicación, poderes, otorgamiento de poderes, afectación y en general cualquier acto referido al patrimonio de la asociación respecto a su derechos de propiedad, posesión, uso, usufructo, así como no efectúe actos sociales de la asociación sea convocatorias a asambleas, sea la realización de asambleas ordinarias, extraordinarias cualquiera sea su carácter (informativas, de agenda especificar y otras), incluso en lo que respecta a las sesiones y acuerdos de los Consejos Directivos de la Asociación”.*



d) Resolución N° 24 de fecha 18.07.2012:

Esta Resolución se pronuncia respecto a la oposición formulada por Kelly Zulema Álvarez Tupayachi a la medida cautelar de no innovar, declarándola infundada, ordenando que la medida cautelar de no innovar concedida mediante Resolución 16 del 08.11.2012 se inscriba en el Registro de Personas Jurídicas partida N° 01068392 y en el Registro de Predios partida N° 04006673, bajo responsabilidad del Registrador.

Se consigna como fundamentos de la Resolución *“que la nueva junta directiva no realice actos de disposición en tanto no se resuelva en definitiva el proceso de impugnación de acuerdos”*

“Debe señalarse que la medida de no innovar sí se encuentra directamente vinculada a una persona y ella es la asociación demandada (AMPACA) y la demandada Kelly Zulema Álvarez Tupayachi a quienes se le exige no realizar actos de disposición, transferencia, etc”

“En el presente caso la junta directiva en ejercicio de las atribuciones que establece el artículo 56 del Estatuto, tiene entre otras funciones, la de dirigir todos los asuntos administrativos, económicos, legales y financieros de la asociación, convocar a sesiones de asamblea general, etc. Siendo que al ejercer dicha función una junta directiva elegida a través de un acuerdo que podría ser declarado nulo, todos los actos que realice dicha junta directiva en la dirección de los asuntos administrativos, económicos, legales y financieros de la asociación también devendrían nulos”.

De todo el contenido del título archivado podemos concluir que la medida cautelar de no innovar está destinada a mantener la situación de hecho y



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

derecho existente a la fecha de interposición de demanda a efecto de que el **último consejo directivo** (presidido por **Kelly Zulema Álvarez Tupayachi** y electo en la junta del **21.08.2011**) se abstenga de realizar actos de disposición y en general cualquier acto referido al patrimonio de la asociación y así fue determinado en la Resolución N° 595-2013-SUNARP-TR-A de fecha 19.12.2013 expedida por esta instancia.



En ese mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones: N° 324-2017-SUNARP-TR-T del 26.07.2017, 231-2017-SUNARP-TR-T del 19.04.2017, 398-2016-SUNARP-TR-A del 30.06.2016, 356-2016-SUNARP-TR-A del 27.06.2016, 326-2016-SUNARP-TR-R del 03.06.2016, 038-2016-SUNARP-TR-A del 19/1/2016, 022-2016-SUNARP-TR-A del 14/1/2016, 021-2016-SUNARP-TR-A del 14/1/2016, 020-2016-SUNARP-TR-A del 14/1/2016, 861-2015-SUNARP-TR-A del 31/12/2015 y 595-2013-SUNARP-TR-A del 19/12/2013, entre otras.

7. Ahora bien, conforme fluye de la escritura pública N° 918 de fecha 18.03.2011 en la adjudicación del lote N° 1106 han intervenido en representación de AMPACA: Julio Óscar Dueñas Lazarte, Jorge René Manrique Díaz y Gerardo Eugenio Salinas Vargas en sus calidades de presidente, secretario y fiscal, respectivamente. Como se indicó precedentemente la medida cautelar de no innovar dispuesta por mandato judicial tiene como finalidad evitar la inscripción de cualquier acto de disposición efectuado por el consejo directivo de AMPACA inscrito en el asiento B000027 de la partida N° 01068392 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa. En ese sentido, si las adjudicaciones de los lotes fueron efectuadas por los integrantes del consejo directivo inscrito en el asiento B000027, en virtud de la medida cautelar inscrita se denegaría el ingreso al Registro a todas ellas.
8. De acuerdo al asiento B000027 de la partida 01068392, dicho consejo directivo está conformado por las siguientes personas:

Presidente	Kelly Zulema Álvarez Tupayachi
Vicepresidente	Andrés Guillermo Goyzueta Carrera
Fiscal	Bernardino Onofre Flores Moscoso
Tesorero	Celia Teresa Gonzales Ortiz
Secretario	Teresa Matilde Giraldo Aragón
Vocal	Waldo Téllez Rubio
Vocal	Celia Melina Espinoza Perea



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

Teniendo en cuenta que en las adjudicaciones cuya inscripción se pretende intervinieron en representación de AMPACA: Julio Oscar Dueñas Lazarte, Jorge René Manrique Díaz y Gerardo Eugenio Salinas Vargas, quienes no forman parte del consejo directivo antes mencionado, se determina que el presente título no se encuentra bajo los alcances de la medida cautelar.



En consecuencia, corresponde revocar el ítem B.2 de la esquila observación.

Cabe señalar que en la resolución N° 22-2016-SUNARP-TR-A del 14.01.2016, esta instancia precisó lo siguiente, respecto de la intervención de Julio Óscar Dueñas Lazarte: *«Si bien es cierto Julio Óscar Dueñas figura como demandado en el proceso, lo es por haber sido quien convocó a la asamblea general del 21.8.2011, materia de demanda de impugnación de acuerdos, no cuestionándose en este proceso su condición de directivo elegido conforme aparece en el asiento B00019 de la partida registral 01068392 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa».*

9. Sin perjuicio de lo señalado, es preciso indicar que en la partida N° 01068392 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa, de AMPACA se han realizado las siguientes inscripciones, relevantes para el análisis del presente caso:
- i. En el asiento B00019 obra inscrito el consejo directivo de AMPACA electo para el periodo 2005-2008, el cual se encuentra conformado, entre otras personas, por Julio Óscar Dueñas Lazarte en calidad de presidente, Gerardo Salinas Vargas en calidad de fiscal y Jorge René Manrique Díaz en calidad de secretario.
 - ii. En el asiento B000020 obra registrado el otorgamiento de facultades al presidente Óscar Dueñas Lazarte y al secretario Jorge René Manrique Díaz para que suscriban las minutas y escrituras públicas otorgadas y que se encuentran pendientes de inscripción en los Registros Públicos.
 - iii. En el asiento B00022 obra inscrita la prórroga de mandato de la junta directiva inscrita en el asiento B00019 hasta el 31.12.2008. Asimismo, obra inscrito el otorgamiento de facultades al presidente y al secretario para continuar otorgando títulos definitivos en escritura pública.



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

- iv. En el asiento B00023 se encuentra registrada una nueva prórroga de mandato de la junta directiva desde el 1.1.2009 al 31.12.2011.
- v. En el asiento B00024 obra inscrito el otorgamiento de facultades al presidente Óscar Dueñas Lazarte y al secretario Jorge René Manrique Díaz para continuar otorgando títulos definitivos en escritura pública.
- vi. En el asiento B00026 obra inscrita la ampliación de facultades a Julio Óscar Dueñas Lazarte y a Jorge René Manrique Díaz.
- vii. En el asiento B00027 obra registrada la remoción de la junta directiva presidida por Julio Óscar Dueñas Lazarte y el nombramiento de la nueva junta directiva electa para el periodo comprendido desde el periodo del 21.8.2011 al 21.8.2014 presidida por Kelly Zulema Álvarez Tupayachi.



Del análisis de los asientos antes transcritos podemos concluir que a la fecha de la adjudicación (18.03.2011) Julio Óscar Dueñas Lazarte y Jorge René Manrique Díaz, integrantes del consejo directivo inscrito en el asiento B00019, sí contaban con facultades para disponer de los bienes de su representada.

- 10. Por otra parte, debemos tener presente que los alcances de una medida cautelar de no innovar dependerá de lo que el órgano jurisdiccional haya dispuesto. En el presente caso, en ningún extremo de la resolución N° 16 del 8/11/2012 que dicta la medida cautelar de no innovar -o de la Resolución N° 24 que declara infundadas la oposiciones o de la Resolución N° 30 que ordena la inscripción bajo responsabilidad- se dispone que la partida no deba sufrir modificación alguna, o en otras palabras, que no se inscriba ningún acto (de disposición) relativo al bien. El mandato judicial expresa: *«Que se conserve la situación de hecho y derecho respecto de la Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa (AMPACA); 2) Que la parte demandada se abstenga de efectuar actos de disposición, transferencia, adjudicación, [...] y en general cualquier acto referido al patrimonio de la asociación respecto a sus derechos de propiedad [...]»* (el resaltado es nuestro).



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

Abstener significa «no participar en algo a que se tiene derecho»⁵. Entonces, lo que ordena el juez es que la parte demandada⁶ no participe en ningún acto que involucre –por ejemplo- la transferencia o adjudicación de los bienes de la asociación.

En virtud del principio de prioridad de rango (también denominado prioridad preferente) la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro. Así, conforme al artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

En ese sentido, los asientos registrales tienen efecto desde la fecha del asiento de presentación, salvo disposición judicial en contrario o cuando se trata de actos resguardados con una anotación preventiva.

La medida impide a los demandados que celebren actos de disposición, similar al caso de una suspensión de sus facultades o a la revocatoria de estos.

Entonces, no procede denegar la inscripción de una transferencia de dominio celebrada por el representante de una persona jurídica, no obstante la existencia de una medida cautelar anotada que limite sus facultades, siempre que la *transferencia haya sido celebrada con anterioridad a la anotación de la resolución judicial y que en tal fecha haya gozado de facultades suficientes*.

El criterio adoptado por esta instancia se debe a la legitimación que otorga el Registro, pues a la fecha de celebración de la transferencia no se publicitaba limitación alguna respecto de la actuación del representante de la persona jurídica.

⁵ Según el Diccionario de la Real Academia de Española.

⁶ De acuerdo al numeral 2.1.3 de la Resolución N° 24 del 18/7/2012 «[...] por tanto, el objeto perseguido con la medida cautelar, que la junta directiva elegida en mérito a un acuerdo supuestamente nulo, no efectúe actos que en el futuro también va a ser declarado nulos [...]». Por su parte el numeral 2.2.1 de dicha resolución señala: «[...] la medida de no innovar sí se encuentra directamente vinculada a una persona y ella es la asociación demandada (AMPACA) y la demandada Kelly Zulema Álvarez Tupayachi a quienes se le exige no realizar actos de disposición, transferencia, etc.».



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

11. Respecto a la segunda medida cautelar de no innovar referida en el ítem B.3 de la esquila de observación, esta Sala ha podido verificar que en la partida electrónica en referencia (04006673), con fecha 13.07.2017, se ha inscrito en el asiento E00003 el levantamiento de dicha medida cautelar.

En consecuencia, **se revoca el ítem B.3 de la denegatoria de inscripción.**



12. Con relación al ítem B.4 de la denegatoria de inscripción, en concordancia con el artículo 88⁷ y 89⁸ del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, la independización de predio rural ha sido regulada en el artículo 64 del RIRP, disponiéndose lo siguiente:

“Artículo 64.- Independización de predio rural

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

⁷ Artículo 88.- Modificación física de predios inscritos, ubicados en zonas catastradas

Los propietarios de predios inscritos en zonas catastradas deben solicitar al órgano competente la asignación del Código de Referencia Catastral y la expedición de los certificados de información catastral correspondientes, para sus trámites de fraccionamiento e independización, acumulación u otro que importe modificación física del predio. Para este efecto, el propietario debe presentar:

- 1) Solicitud indicando la ubicación del predio y el Código de Referencia Catastral.
- 2) Copia simple del documento que acredite la propiedad.

- 3) Plano y memoria descriptiva de independización o acumulación y del área remanente, cuando corresponda, firmado por el propietario y por ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado. Se admiten estos planos y memoria en formato digital.

En las zonas formalizadas en mérito del Decreto Legislativo N° 667 y por el presente Reglamento, los planos deben elaborarse sobre la base gráfica digital que ha servido para la formalización, debiendo el propietario presentarlos en formato digital.

⁸ Artículo 89.- Modificación física de predios inscritos, ubicados en zonas no catastradas

Los propietarios de predios inscritos ubicados en zonas no catastradas, en tanto el órgano competente no haya efectuado el levantamiento catastral de dichas zonas, pueden solicitar la inscripción de las modificaciones físicas de sus predios directamente al RdP, sin requerirse asignación de Código de Referencia Catastral ni visación de plano alguno. Para este efecto, además de los requisitos que solicite la Oficina Registral, se presenta el plano perimétrico y la memoria descriptiva del área inscrita materia de la modificación física, elaborados y visados por verificador catastral inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP y el certificado negativo de zona catastrada expedido por el órgano competente, en el cual se deja constancia que dicho documento en ningún caso constituye una visación o evaluación físico - legal del predio, ni de los derechos que pudieran existir sobre el mismo.

Para la expedición del certificado negativo de zona catastrada el solicitante debe adjuntar a su solicitud:

- 1) Una copia impresa del plano perimétrico y de la memoria descriptiva del área inscrita objeto de la certificación, en coordenadas UTM, con su respectivo cuadro de datos técnicos a escala, consignando el sistema de referencia (Datum) correspondiente, suscrito por verificador catastral inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP; y,

- 2) El archivo digital del plano perimétrico presentado en formato DWG.



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

- a) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una **zona catastrada**, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente;
- b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una **zona no catastrada**, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente”.



El artículo precitado establece cuáles son los requisitos legales que se deben cumplir cuando el predio rural a independizar se encuentra en un área donde el organismo competente ha culminado el proceso de levantamiento catastral y los requisitos legales cuando se encuentra en zona no catastrada. Así, para la independización de un predio rural ubicado en zona catastrada se debe solicitar a Cofopri o a la entidad competente la asignación del Código de Referencia Catastral y la expedición del Certificado de Información correspondiente, tanto del área que se independiza como del área remanente.

Quando el predio se encuentre en zona no catastrada será necesario el certificado negativo de zona catastrada emitido por Cofopri. Debe tenerse en cuenta que el artículo 89 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA que fue reglamentado en sede registral por el artículo 64 inciso b) del RIRP, solo se refiere de manera genérica a la presentación del **certificado negativo de zona catastrada** emitido por Cofopri, cuando se solicita la modificación física de predios inscritos ubicados en zonas no catastradas, facultando a los propietarios de predios inscritos en dichas zonas, que en tanto el Cofopri no haya efectuado el levantamiento catastral de dicha zona, podrán solicitar la inscripción de dicho acto directamente ante el Registro de Predios, sin requerirse asignación de Código de Referencia Catastral ni visación de plano alguno, bastando dicho certificado, debiendo entenderse que este se refiere al área a independizar, certificado que habilita al **verificador catastral** a elaborar y firmar los planos del área independizada y del remanente.



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

En esa línea, corresponde verificar que el certificado presentado se encuentra referido al área cuya independización se solicita. Es así que, revisado el referido Certificado negativo de zona catastrada N° 00035-2017-GRA/GRG-SGRN-AFTT del 14/6/2017, se aprecia la siguiente información:

"(...)

VERTICE	ESTE	NORTE	LADO	DISTANCIA
1	215446.8361	8186316.9349	1 - 2	205.80
2	215645.8867	8186264.6616	2 - 3	243.00
3	215584.1645	8186029.6310	3 - 4	205.80
4	215385.1139	8186081.9043	4 - 1	243.00

(...)"

Del perímetro consignado en el cuadro que antecede, se tiene que el certificado negativo de zona catastrada ha sido expedido respecto de un área de 5.0009 Has., que es precisamente el área a independizar, por lo que se habría cumplido el requisito exigido por el literal b) del artículo 64 del RIRP.

- No obstante ello, conforme hemos señalado líneas arriba, La Registradora exige la presentación de un certificado negativo de zona catastrada del área remanente del predio inscrito en la partida N° 04006673 (ficha 168653) del Registro de Predios de Arequipa, amparándose en el artículo 64 del RIRP; sin embargo, debe precisarse que el citado texto reglamentario está referido al certificado negativo de zona catastrada del área a independizar y no a la exigencia del certificado respecto del área matriz ni mucho menos del área remanente⁹.

En ese sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 2966-2017-SUNARP-TR-L del 28/12/2017 y N° 2156-2016-SUNARP-TR-L del 26/10/2016.

⁹ En dicho sentido se ha pronunciado esta instancia mediante la Resolución N° 126-2014-SUNARP-TR-T del 13/3/2014 que establece: "(...) el registrador invocó el artículo 64 del RIRP para justificar la exigencia del certificado negativo del área a independizar y del remanente; sin embargo, (...) el registrador hizo una equivocada lectura de esta norma, pues el artículo 64 se refiere a los planos y a las memorias descriptivas tanto del área a independizar y del remanente, y no a la exigencia de certificados negativos de zona catastrada por cada una de estas áreas. (...)".

En consonancia con lo expuesto, en la Resolución N° 298-2015-SUNARP-TR-T del 1/7/2015, este Tribunal ha señalado: "Sólo corresponde exigir el certificado negativo de zona catastrada expedido por Cofopri respecto del área a independizar y no del área remanente".



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

En consecuencia, se **revoca** la denegatoria de inscripción consignada en el ítem B.4 de la escuela de observación.

14. Respecto a la denegatoria de inscripción del ítem A.1, es necesario indicar que la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), señala un supuesto excepcional de independización, estableciendo que:



“CUARTA.- Supuesto excepcional de independización

Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda.

Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior.”

Dicha norma tiene como fundamento el reconocimiento del Registro respecto a la falta de implementación del Área de Catastro. El Registro existió antes del Catastro, por ello es lógico que la institución no cuente con toda la información gráfica de los predios inscritos. Sin embargo, esta situación no puede ser un obstáculo para que el usuario pueda solicitar la inscripción de su título, pues no está en sus posibilidades solucionar las carencias del Registro.

Ahora bien, siendo que en el caso de la aplicación de la mencionada disposición corresponde al Área de Catastro determinar la imposibilidad de establecer el área remanente, conviene señalar que el informe de la evaluación técnica realizada por aquella debe ceñirse a la verificación de los datos que constan en el antecedente registral así como de los presentados en el título materia de calificación, tal como lo establece el artículo 11 del RIRP¹⁰.

¹⁰ **Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la Sunarp**

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

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



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

15. Verificado el informe técnico N° 939-2017-Z.R. N° XII/OC-R, se advierte que se informa:

“Por otro lado, se informa que el interesado no consigna el área remante del predio matriz, **por lo que el registrador se servirá ver la forma legal correspondiente**”.



El informe de catastro, no señala si producto de las independizaciones anteriormente inscritas es factible determinar el área remanente o no. No es competencia del Registrador determinar ello, corresponde en consecuencia que ejecución de la presente resolución, el Área de Catastro determine la imposibilidad de determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente.

Por lo expuesto, corresponde **revocar** la denegatoria de inscripción del ítem A.1 formulada por el Registrador, y requerir que el Registrador **solicite la ampliación del informe técnico**, conforme lo señalado en el presente considerando.

16. Finalmente, mediante el artículo 1 del Decreto Supremo N° 013-2016-MINAGRI, publicado el 22 julio 2016, se modificó el artículo 89 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA¹¹, Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, mediante la modificación normativa, se dispuso que la modificación física de predios inscritos, ubicados en zonas no catastrada, deben realizarse presentando el plano perimétrico y la memoria descriptiva del área inscrita materia de la modificación física, elaborados y visados por **verificador catastral** inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP, sin embargo en el presente caso se ha presentado planos visados por el **verificador común** Ing. Lucas Sergio Vilca Baez.

En consecuencia, se resuelve **ampliar** la denegatoria de inscripción conforme los argumentos expuestos en el presente considerando. En el mismo sentido, se pronunció la presente instancia en la Resolución N° 033-2018-SUNARP-TR-T del 17/01/2018.

17. Respecto al ítem B.5. respecto a la liquidación de derechos registrales, no se formuló impugnación, al contrario el usuario manifestó que se

¹¹ Texto citado en el considerando 12.



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A

procederá a realizar los pagos respectivos, razón la cual no se emite pronunciamiento al respecto.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 002-2018-SUNARP/PT de fecha 03.01.2018, 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 y del vocal (s) Guido David Villalva Almonacid autorizado por Resolución N° 027-2018-SUNARP/SN del 31.01.2018.

VII. RESOLUCIÓN

1. **DEJAR SUBSISTENTE** el ítem B.1 (referido a la suspensión con la precisión formulada respecto a los títulos cuyos procedimientos concluyeron), y **DISPONER** que en ejecución de la presente resolución La Registradora, remita el título al área de Catastro, tal como se indica en el considerando 4 del análisis.
2. **REVOCAR** los ítems A.1., B.2, B.3 y B.4.
3. **DISPONER** que en ejecución de resolución la Registradora remita el título al área de Catastro, tal como se indica en el considerando 15 del análisis.
4. **AMPLIAR** la denegatoria de inscripción, tal como se indica en el considerando 16 del análisis.

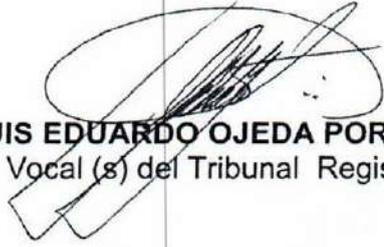
Regístrese y comuníquese.



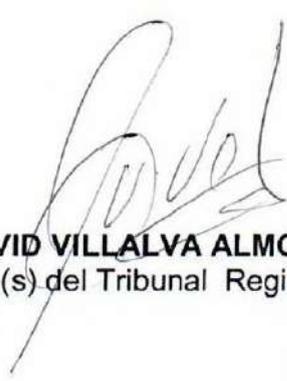

VICTOR JAVIER PERALTA ARANA
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral



RESOLUCIÓN N° 121-2018-SUNARP-TR-A



LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Vocal (s) del Tribunal Registral



GUIDO DAVID VILLALVA ALMONACID
Vocal (s) del Tribunal Registral