



PERÚ Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1388 -2015-SUNARP-TR-L

Lima, 16 JUL. 2015

APELANTE : LUIS JULIÁN CALDERÓN DE LA TORRE
TÍTULO : N° 1254676 del 17/12/2014.
RECURSO : H.T.SC-TD-2015-038149 del 30/4/2015.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO(s) : Inmatriculación.

SUMILLA :



RENUNCIA DE ÁREA

"Cuando el interesado renuncia a una parte del área materia de rogatoria a efectos de acceder a la inmatriculación, es suficiente que se renuncie a la inmatriculación propiamente dicha, no correspondiendo a las instancias registrales exigir que se renuncie al derecho de propiedad, al no ser el área renunciada, materia de calificación; más aún cuando la misma puede ser objeto de reivindicación en forma posterior."

INFORME DEL 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 analizar los aspectos técnicos en su conjunto, de modo tal que no corresponderá denegar la inscripción basándose en una parte del informe, cuando del conjunto del mismo el título debe tener acogida registral."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación del predio ubicado al sur de la Caleta Lobo Varado al frente de la Isla Galápagos y colindante por el Norte con el terreno de la Cooperativa de Vivienda Naplo II LTDA., al este del balneario de Naplo, del distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, con un área de 16,948.61 m2 a favor José Luis Hernández Fanola.

Habiéndose renunciado a inmatricular un área de 299.66 m2, finalmente la rogatoria se limita a un área de 16,648.95 m2.

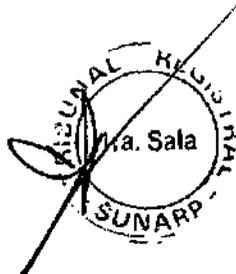
A tal efecto se acompaña la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 3/12/2001 otorgada ante notario de Yauli-La Oroya Arsenio Hugo Sánchez Baltazar.
- Parte notarial de la escritura pública de rectificación de compraventa del 4/11/2003 otorgada ante notario de Yauli-La Oroya Arsenio Hugo Sánchez Baltazar.
- Constancia Negativa Catastral N° 009-2012/DDU/MDP del 14/6/2012, emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana.

RESOLUCIÓN No. - 1388 -2015-SUNARP-TR-L



- Certificado de zonificación y vías N° 45-2013-MML-GDU-SPHU del 9/1/2013 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana.
- Plano 058-Z-2013—MML/GDU-SPHU/DC Exp. N° 2091-2013 (plano de zonificación).
- 02 de juegos de la memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil Pedro Alfredo Calderón La Madrid y visada por la Municipalidad Distrital de Pucusana.
- Plano perimétrico (lámina P-1) del 18/2/2011 suscrito por ingeniero civil Pedro Alfredo Calderón La Madrid, con firma certificada ante notario de Lima Alejandro Ramírez Carranza el 12/3/2014 y visado por la Municipalidad Distrital de Pucusana.
- Oficio N° 0098-2013/SBN-DNR-SDRC del 17/1/2013 suscrito por el subdirector de Registro y Catastro de la Superintendencia de Bienes Estatales.
- Cargo de recepción de la carta dirigida a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú del 30/1/2013.
- Formato de declaración jurada de silencio administrativo positivo – Ley N° 29060 del 3/4/2014, suscrito por José Luis Hernández Fanola, con firma certificada ante notario de Lima Luis Ernesto Arias Schreiber Montero del 3/4/2014.
- Cargo de recepción de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú del Formato de declaración jurada de silencio administrativo positivo – Ley N° 29060 del 9/4/2014.
- Solicitud de constancia de inafectación a la Ley de Playas del 25/3/2013.



Con el reingreso del 10/4/2015 se presentó la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de renuncia de área del 21/3/2015 otorgada ante notario de Lima Hugo Echevarría Arellano.
- 02 memorias descriptivas suscritas por ingeniero civil Guillermo Augusto Jones Patroni.
- Plano perimétrico (lámina P-1) del 18/2/2015 suscrito por ingeniero civil Guillermo Augusto Jones Patroni.
- Certificado de Inscripción de RENIEC N° 00005609-15 del 6/4/2015 que corresponde a David Pedro Jacinto Paz Gamarra.
- Copia certificada expedida el 11/7/2014 por el Archivo General de la Nación.

Copias certificadas por el notario de Lima Jorge Velarde Sussoni el 2/4/2013 de los siguientes documentos:

- Constancia de vivienda del 1/10/2010.
- Constancia N° 0001-2012-DDU/MDP del 22/6/2012 expedida por la municipalidad distrital de Pucusana.
- Resolución de licencia de edificación N° 033-2012-DDU/MDP del 8/8/2012.
- Formularios PU y HR de los años 2002, 2003 y 2010.

En el trámite del título se han expedido los siguientes Informes Técnicos Ns° 0472-2015-SUNARP-Z.R.N°IX-OC del 9/1/2015 y 08413-2015-SUNARP-Z.R.N°IX-OC del 24/4/2015.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima César Eugenio Mayhua Fuentes denegó la inscripción, formulando las siguientes observaciones:



1. La minuta inserta en la escritura pública otorgada el 04/11/2003 ha sido autorizada por letrado con "Registro C.A.L. N° 100045". Aclarar.

2. Los planos y documentos técnicos presentados inicialmente no cuentan con el debido visado municipal respectivo -esto es, firma y sello del funcionario municipal- de conformidad con el art. 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

3. Debe aclararse la fecha de otorgamiento de la escritura pública otorgada ante notario de Lima Hugo Echevarría Arellano, por cuanto la fecha que se indica en la constancia de expedición del parte notarial difiere de la que consta en la introducción de la escritura pública.

4. El ingeniero Guillermo Jones Patroni no se encuentra vigente en el Índice de Verificadores, por lo que carecen de mérito los planos y documentos técnicos autorizados por él, presentados al último reingreso.

5. Los planos y documentos técnicos presentados al último reingreso, no cuentan con el debido visado municipal respectivo, de conformidad con el art. 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

6. La renuncia de área materia de la escritura pública otorgada el 21/03/2015 -presentada al reingreso- constituye sólo un desistimiento parcial a la inscripción solicitada, mas no la renuncia del propietario al área adquirida por compra venta.

En tal sentido, no tratándose de una renuncia a la propiedad, el área materia de inmatriculación sigue siendo el área adquirida por compra venta -esto es, 16,948.61 m²- por lo que se reitera lo señalado por el Informe Técnico de Catastro N° 0472-2015-SUNARP-Z.R.N°IXIOC del 09/01/2015, en cuyo numeral 4 indica que el área de 16,948.61 m². implica parcialmente las anotaciones preventivas de los asientos D00001 y D00002 Partida Electrónica N°42400165 referidos al Lote 7 y 8 de la Manzana XIV.

En consecuencia, resulta improcedente la inmatriculación del predio de 16,948.61 m².

7. Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia que el Informe Técnico de Catastro N°08413-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 24/04/2015 señala que el área en consulta (16,648.95 m²) "se visualiza comprendido en ámbito donde se advierte el ámbito inscrito en la Ficha N° 85002, continúa en la PE. N° 42400165 (Trasladado Fojas 79 Tomo 15 Cañete) a favor de la Municipalidad de Pucusana"

8. En cuanto a la aplicación del silencio administrativo positivo respecto de la constancia solicitada a DICAPI, cabe señalar que la Primera Disposición Transitoria, Complementaria y Final de la Ley 29060 establece el silencio administrativo negativo para estos casos.

En consecuencia, corresponde presentar la constancia de no afectación de la zona restringida (dominio público).

9. Se informa que hasta la fecha no se ha recibido la contestación del Oficio N° 099-2014 de fecha 31/12/2014 ni del Oficio N° 009-2015 de fecha 02/02/2015, cursados al Colegio de Notarios de Junín, respecto de la autenticidad de las escrituras públicas N° 494 y 202 otorgadas ante Notario Público de Yauli Dr. Arsenio Hugo Sánchez Baltazar".



11

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación con los siguientes argumentos:

Con relación a los puntos 1, 3, 4 y 5 indica que adjuntará oportunamente la documentación correspondiente. Por tanto dichos extremos no son materia del recurso de apelación.

Con relación al segundo punto, indica que los referidos documentos sí se encuentran debidamente visados.

Respecto al punto 6 de la esquila de observación, sírvase considerar una renuncia de área y no un simple desistimiento de la rogatoria.

Respecto al séptimo punto, en el informe técnico se menciona que no es posible determinar si el área en consulta (16,648.95 m²) involucra al predio matriz, debido a que en el título archivado no obra plano que precise linderos perimétricos, por lo que es viable la inmatriculación. Indica que el registrador transcribió en forma sesgada el informe técnico.

Respecto al octavo punto, en ninguno de los informes técnicos de catastro se señala que el área a inmatricular es un área de dominio público.

Con relación al noveno punto indica que los nuevos partes se encuentran certificados por el Decano de Colegio de Notarios de Junín, siendo innecesario el requerimiento formulado en el punto 9 de la esquila de observación.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Por tratarse de una inmatriculación no tiene antecedente registral.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes.

De lo expuesto y del análisis del caso. A criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si la renuncia de área a efectos de acceder a la inmatriculación debe implicar renuncia a la propiedad o si es suficiente que se renuncie a la inmatriculación.
- ¿Cómo deben calificarse los informes técnicos del área de catastro?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante la inmatriculación se produce la incorporación de un predio al Registro, siendo dicho acto el punto de inicio de su historial jurídico registral.

Como señala, Roca Sastre, citado por Chico y Ortiz, la inmatriculación es *"el ingreso de una finca en la vida registral realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenida por medios particulares y surte efectos específicos"*.

¹ CHICO Y ORTIZ, José María, *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Tomo I, Marcial Pons, Madrid, 1994, pág.744.

La inmatriculación determina la apertura de una partida registral para un predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, permitiendo que en la partida correspondiente se organicen los derechos y actos que sobre dicha unidad inmobiliaria recaigan, determinando de ese modo su situación jurídica.

2. En ese sentido, según lo dispuesto por el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, *"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."*

Al respecto, el artículo 2018 del Código Civil señala que *"para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios"*.

Sin embargo, además de la titulación, es requisito fundamental para inmatricular un bien que éste no se encuentre inscrito en el Registro, como tal o formando parte de otro de mayor extensión. La razón es evidente: la duplicidad de partidas atenta contra la certeza de la información registral, pues sobre un mismo bien se publicaría situaciones jurídicas similares o distintas, con nocivos efectos frente a los terceros que acuden al Registro.

Por otro lado, para la inmatriculación de inmuebles, se requiere de la información gráfica que permita delimitar adecuadamente el objeto de derecho de propiedad, en este caso la finca que abrirá el folio. Por ello, debe formar parte del título inmatriculador la información gráfica (memoria descriptiva y planos) que por mandato legal debe acompañarse, la cual tiene carácter de complementaria, por lo que debe adecuarse al título de la inscripción. Asimismo, los datos o información que fluyan del título en su integridad deben ser coherentes o coincidentes entre sí.

3. Por su parte el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importa la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirá previo informe técnico del Área de Catastro.

La norma agrega que el Área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado de conformidad a 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 únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el Área de Catastro, bajo responsabilidad.

También señala que el informe del Área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la eschuela de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior

4. Con relación a ello, en el Décimo Pleno celebrado por el Tribunal Registral



A. I.

92

realizado los días 8 y 9 de abril de 2005 y publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9/6/2005, se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente texto:

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".

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 130-2004-SUNARP-TR-A del 5 de agosto de 2004, N° 165-2004-SUNARP-TR-A del 30 setiembre de 2004 y N° 017-2005-SUNARP-TR-A del 28 de enero de 2005.

De acuerdo al precedente en mención, los informes del Área de Catastro resultan vinculantes para el Registrador, siempre que se refieran a aspectos estrictamente técnicos. En este sentido, el Registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el Informe Técnico de Catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que el Informe de Catastro sólo debe dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción.

5. En el presente caso, la inmatriculación solicitada se encuentra sustentada en las escrituras públicas de compraventa del 3/12/2001 y su rectificación del 4/11/2003 otorgadas ante notario de Yauli-La Oroya Arsenio Hugo Sánchez Baltazar.

Remitido el título al área de Catastro conforme a las disposiciones a que se refieren los numerales 3 y 4 que anteceden, se ha expedido el Informe Técnico N° 0472-2015-SUNARP-Z.R.N°IX-OC del 9/1/2015, cuya área consultada es de 16,948.61 m² (área a inmatricular), el cual determinó que el área propuesta implicaba parcialmente el área de anotaciones preventivas de los asientos D0001 y D0002 de la partida N° 42400165 del Registro de Predios de Lima, referidos al Lote 7 y 8 de la Mz. XIV.

En ese sentido, con el reingreso del título alzado se ha presentado la escritura pública de renuncia unilateral de área del 21/3/2015 otorgada ante el notario de Lima Hugo Echevarría Arellano, con la finalidad de evitar la superposición advertida en el citado informe técnico, renunciando a 299.66 m² del área inicial a inmatricular. Así, actualmente el área a inmatricular es de 16,648.95 m².

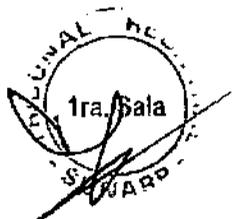
De la citada escritura pública se pueden apreciar las siguientes cláusulas:

TERCERO:

(...)SE DETERMINÓ QUE EL ÁREA PROPUESTA PARA LA INMATRICULACIÓN IMPLICABA PARCIALMENTE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE LOS ASIENTOS D00001 Y D00002 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 42400165 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA Y REFERIDAS A LOS LOTES 7 Y 8 DE LA MANZANA XIV.

CUARTO:

EN DICHO SENTIDO Y CON LA FINALIDAD DE EVITAR LA REFERIDA SUPERPOSICIÓN PARCIAL, EL RENUNCIANTE, FORMULA EN ESTE ACTO EXPRESA RENUNCIA DE INSCRIPCIÓN DEL ÁREA QUE IMPLICA A LAS





ANOTACIONES PREVENTIVAS ANTES MENCIONADAS Y QUE POR SER UNA SUPERPOSICIÓN PARCIAL, SE TRADUCEN EN UN ÁREA DE 299.66 (DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS Y SESENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS) Y ASIMISMO REITERA SU SOLICITUD DE INMATRICULACIÓN DE ÁREA DE 16,648.95 M2 (...)"

QUINTO:

(...) SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE EL DERECHO AL QUE SE RENUNCIA ES AL DERECHO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL, MAS NO SE ABDICA AL DERECHO DE PROPIEDAD, EL CUAL SE MANTIENE INCÓLUME". (El resaltado es nuestro).

De este modo, tenemos que parte del área que se pretende inmatricular se superpone parcialmente con otros lotes, por lo que el propietario a efectos de obtener la inmatriculación ha renunciado a una parte del área, dejando constancia que renuncia a la inmatriculación de una parte de la misma pero no a su derecho de propiedad sobre ella.

Sin embargo, el Registrador deniega la inscripción indicando que al no haber renunciado a la propiedad, el área a inmatricular es la misma que se adquirió por compra venta, es decir el área inicial de 16,948.61 m2.

6. Con relación a lo señalado deben tenerse presente los principios registrales. Uno de los principios que informa el derecho registral peruano es el principio de rogación según el cual toda inscripción se efectúa en virtud a solicitud de parte, salvo disposición normativa que establezca la posibilidad de efectuar inscripciones de oficio, como ocurre con las rectificaciones de los errores materiales y los de concepto necesarios para la inscripción de algún acto.

Así, el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos concordante con el artículo 2011 del Código Civil establece que "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".

En el mismo sentido, el artículo 12 del citado reglamento señala que la solicitud de inscripción debe contener entre otros datos los actos o derechos cuya inscripción se solicita y, en su caso, la indicación de los que el presentante formule reserva, de conformidad con lo señalado en el artículo III del Título Preliminar.

De acuerdo a ello, en principio, es el usuario el que tiene la potestad de decidir cuáles son los actos que solicita inscribir y las partidas en las que recae la inscripción, pudiendo restringir su rogatoria solamente a algún acto o partida. Claro está que habrá casos en los que no podrá reducir su rogatoria por tratarse de actos inseparables como lo es una compraventa con hipoteca legal, por ejemplo.

En el presente caso el usuario a efectos de alcanzar acogida registral ha reducido su rogatoria de inmatriculación a una parte del inmueble materia de compraventa, de modo tal que solamente será materia de calificación por parte de las instancias registrales, el área final reducida y no el área renunciada.



11)

J

RESOLUCIÓN No. - 1388 -2015-SUNARP-TR-L



En este caso, la finalidad de la renuncia de área es evitar la superposición advertida por el área de catastro y con ello acceder a la inmatriculación del área restante.

De modo tal que resulta irrelevante calificar si con relación al área que se ha renunciado a inmatricular, también se ha renunciado al derecho de propiedad, siendo esto último potestad y facultad del interesado, no correspondiendo a las instancias registrales exigir al propietario que con relación al área que renuncia a inmatricular, también deba renunciar a su derecho de propiedad.

Debe tenerse en cuenta además, que si el propietario renuncia a su derecho de propiedad, ello eliminaría cualquier posibilidad de reclamarlo a nivel judicial.

En ese sentido, este colegiado considera que sí es posible acogerse a la renuncia de área como una medida para acceder a la inmatriculación, dejando para un posterior momento la incorporación al Registro del área renunciada, luego de su saneamiento.

Por lo tanto, corresponde **revocar el numeral 6** de la observación formulada por el Registrador Público.

7. En el numeral 7 de la observación, el Registrador indica que según el Informe Técnico N° 08413-2015-SUNARP-Z.R.N°IX-OC del 24/4/2015, el área en consulta (que es el área luego de la renuncia parcial) se visualiza comprendida en ámbito de la Ficha N° 85002 a favor de la Municipalidad de Pucusana.

Al respecto, verificado el citado informe técnico, se indicó lo siguiente:

"Análisis y Conclusión

(...)

2. Se procedió a ingresar al área en consulta según el cuadro con coordenadas UTM, las cuales desarrollan una poligonal cuya ubicación comparada con la base grafica donde existen incorporados aproximadamente algunos perimétricos inscritos (no se cuenta con una base grafica donde se encuentren incorporados todos los predios inscritos en registros públicos) se visualiza comprendido en ámbito donde se advierte el ámbito inscrito en la ficha N° 85002, que continúa en la P.E. N° 42400165 (Trasladado Fojas 79 Tomo 15 Cañete) a favor de la Municipalidad de Pucusana; correspondiente a la Urbanización de Naplo entre otros. **No siendo posible determinar si el área en consulta de 16,648.95m² involucra al mencionado predio matriz, debido a que en el título archivado N° 3064 del 15.09.1950, no obra Plano Perimétrico.** (El resaltado es nuestro)

(...)

De lo informado por el área de catastro en el punto N° 2 del citado informe técnico, se advierte la imposibilidad de determinar si el área en consulta (16,648.95m²) se superpone o no con el predio matriz inscrito en la ficha N° 85002 que continúa en la partida electrónica N° 42400165 del Registro de Predios de Lima, debido a la inexistencia de información gráfica en el título archivado. Cabe dejar constancia que la observación del Registrador no se adecua a lo informado por el área de Catastro, debido a que no se ha realizado una evaluación del informe técnico de modo integral, omitiéndose indicar que la imposibilidad se debe a la falta de información gráfica en los antecedentes registrales.



11

92



8. Al respecto, esta instancia, ha señalado en reiterada jurisprudencia², que la imposibilidad de emitir pronunciamiento de carácter técnico debido a las deficiencias de los antecedentes registrales, no puede impedir o constituir un obstáculo para la inscripción del título.

El referido criterio jurisprudencial fue aprobado como precedente de observancia obligatoria en el XII PLENO llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 4 y 5 de agosto de 2005³.

PROCEDENCIA DE INMATRICULACIÓN

"No impide la inmatriculación de un predio el informe del Área de Catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no".

Criterio adoptado en la Resolución N° 067-2005-SUNARP-TR-T del 25 de abril de 2005 y N° 252-2005-SUNARP-TR-L del 29 de abril de 2005.

Posteriormente dicho precedente fue incorporado al artículo 16 del anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN y actualmente se encuentra recogido en el tercer párrafo del artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que establece lo siguiente:

"(...)

No impide la inmatriculación el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no.

(...)"

9. La posición del Registro frente a la imposibilidad de determinar de manera indubitable si un predio se superpone o no con otro predio inscrito es la de permitir el acceso al registro del acto rogado, sobre la base de que no puede atribuirse al interesado la responsabilidad de subsanar la deficiencia del Registro. Es conveniente citar los argumentos expuestos en la Resolución N° 067-2005-SUNARP-TR-T del 25/4/2005, en virtud de la que se sustenta el precedente aprobado en el XII Pleno Registral sobre inmatriculación:

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

² Véase las Resoluciones N° 502-2013-SUNARP-TR-L de 22/3/2013, N° 377-2012-SUNARP-TR-L del 8/3/2012 y N° 640-2012-SUNARP-TR-L del 27/4/2012.

³ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 13 de setiembre de 2005.



M.

tipo de compromiso toda vez que ante la imposibilidad de determinar si un bien está inscrito o no, las instancias registrales siempre van a rechazar la inscripción, lo que resulta absurdo”.

Por tanto, la falta de información gráfica en el catastro respecto de la descripción física de un predio que impide la determinación certera relativa a si el predio objeto de inmatriculación se superpone o no con otros predios colindantes, no debe ser impedimento para la inscripción del acto solicitado.

En ese sentido, corresponde **revocar el numeral 7** de la observación formulada por el Registrador Público.

10. Conforme lo indicado en el punto N° 6 del informe técnico citado anteriormente, tenemos que el área objeto de inmatriculación se encuentra cercana a la zona de playa, motivando al Registrador a observar el presente título solicitando una constancia de no afectación de la zona restringida.

Mediante Ley N° 28656⁴ se estableció que las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles, en razón a ello se estableció que su ingreso y uso es libre, salvo los casos señalados expresamente en la presente ley.

Esta norma estableció así dos áreas:

1. La zona de “Playa”; y,
2. La zona de “dominio restringido”.

Zona de Playa

Las playas del litoral de la república son definidas de manera general en el artículo 1 de esta norma, como el área de la costa que se presenta como plana descubierta con declive suave hacia el mar y formada de arena o piedra, canto rodado o arena entremezclada con fango más una franja no menor de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

El artículo 3 del D.S. N° 050-2006-EF que aprobó el Reglamento de esta Ley, precisa esta definición, señalando que el área de playa constituye un bien de dominio público y comprende el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

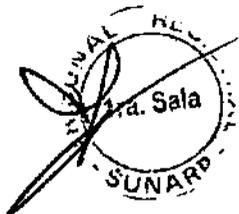
Zona de dominio restringido

El artículo 2 de la Ley 26856 refiere que se encuentra conformada por la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.

El artículo 4 del Reglamento de la Ley N° 26856 precisa que esta zona se encuentra constituida por la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área y no existan terrenos de propiedad privada excluidos de su ámbito, según lo previsto por el artículo 2 de la Ley.

Señala además que las zonas de dominio restringido se destinarán a playas públicas para el uso de la población, salvo que se haya procedido a su

⁴ Publicada el 8/9/1997 en el diario oficial El Peruano.



desafectación, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley y el Capítulo III del presente Reglamento.

11. El artículo 2 de la Ley N° 26856, contempla dos excepciones a la zona de dominio restringido, siendo los siguientes:

"(...)

En consecuencia no se entenderán comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos ubicados más allá de acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras y otras situaciones similares que rompan con la continuidad geográfica de la playa.

Tampoco están comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos de propiedad privada adquiridos legalmente a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, que se encuentren dentro de los 200 metros señalados en el párrafo anterior". (El resaltado es nuestro)

A su vez, el artículo 6 del Reglamento de la referida Ley - D.S. N° 050-2006-EF-, desarrolla el supuesto de continuidad de la zona de dominio restringido, señalando:

"Se entenderá que existe continuidad geográfica cuando dentro de la proyección perpendicular de 200 metros a que se hace referencia en el artículo anterior, no existan accidentes geográficos tales como acantilados, lagos, montañas, lomas u obras de infraestructura ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley, tales como carreteras, terminales pesqueros o marítimos u otras obras de infraestructura pública que por su extensión o dimensiones, den lugar a considerar que los terrenos ubicados más allá de dichos accidentes geográficos u obras de infraestructura no forman parte de la zona de playa protegida, aun cuando se encuentren dentro de los referidos 200 metros". (resaltado es nuestro)

Asimismo, el artículo 7 del referido Reglamento señala respecto a la discontinuidad de la zona de dominio restringido lo siguiente:

"Si al momento de efectuar la medición de los 200 metros para fijar la zona de dominio restringido se presenta alguna de las situaciones a que se hace referencia en el artículo anterior, la zona de dominio restringido quedará conformada únicamente por la extensión longitudinal comprendida entre el límite posterior de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea y la línea que configura el contorno del accidente geográfico u obra de infraestructura que rompe la continuidad geográfica de la playa".

12. Consecuentemente, de acuerdo a las normas expuestas la zona considerada como área de playa (conformada por los 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea) es diferente a la zona de dominio restringido (200 metros a continuación de los 50 metros antes descritos), pues la primera siempre será considerada como bien de dominio público, inalienable e imprescriptible, por lo que sobre ésta no podrán los particulares o algún organismo ejercer algún tipo de dominio y/o actividad, no existiendo excepción aun cuando el título de dominio sea anterior a la fecha de vigencia de la Ley.

La zona de dominio restringido en cambio, si bien es considerada como zona de dominio público siendo destinado su uso para playas públicas destinados para el uso de la población, admite excepciones para ser consideradas como tal, como es - entre otras -, los terrenos ubicados donde no existan



accidentes geográficos tales como acantilados, lagos, montañas, lomas u obras de infraestructura ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley.

13. Tras haber establecido la diferencia entre "zona de playa" y "zona de dominio restringido" y enunciar las excepciones previstas para considerar un terreno como zona de dominio restringido, consideradas en la Ley N° 26856, esta instancia considera que se debe descartar si el predio submateria al ubicarse en área "cercana a la playa", se encuentra o no dentro de la zona de playa o dentro de la zona de dominio restringido sin excepciones, siendo autoridad competente para emitir tal constatación la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú.



En el presente caso, el apelante no presenta la constancia solicitada sino que busca acogerse al silencio administrativo positivo, para ello presentó la solicitud de la constancia recibida el 31/1/2013 por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú así como el formato de declaración jurada de silencio administrativo positivo recepcionado por la misma entidad el 9/4/2014.

14. Al respecto, el silencio administrativo se encuentra regulado en la Ley 29060, teniendo como regla el silencio administrativo positivo en los procedimientos de evaluación previa, sin embargo la Primera Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley 29060 establece lo siguiente:

"Excepcionalmente, el silencio administrativo negativo será aplicable en aquellos casos en los que se afecte significativamente el interés público, incidiendo en la salud, el medio ambiente, los recursos naturales, la seguridad ciudadana, el sistema financiero y de seguros, el mercado de valores, la defensa comercial; la defensa nacional y el patrimonio histórico cultural de la nación, en aquellos procedimientos trilaterales y en los que generen obligación de dar o hacer del Estado; y autorizaciones para operar casinos de juego y máquinas tragamonedas.

Asimismo, será de aplicación para aquellos procedimientos por los cuales se transfiera facultades de la administración pública, y en aquellos procedimientos de inscripción registral.

En materia tributaria y aduanera, el silencio administrativo se regirá por sus leyes y normas especiales. Tratándose de procedimientos administrativos que tengan incidencia en la determinación de la obligación tributaria o aduanera, se aplicará el segundo párrafo del artículo 163 del Código Tributario".

De lo expuesto, se colige que en los supuestos mencionados corresponde aplicar el silencio administrativo negativo por tratarse de materias que, por incumbir al interés general, están sujetas a un tratamiento más cauto.

15. Del catálogo de excepciones contenidas en la Primera Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley 29060, la pretensión del administrado se encuentra dentro del supuesto de "interés público".

Respecto al "interés público", el Tribunal Constitucional⁵ ha señalado que este concepto tiene que ver con aquello que beneficia a todos; por ende, es

⁵ Sentencia Tribunal Constitucional 0090-2004-AA/TC de fecha 5/7/2004.



sinónimo y equivalente al interés general de la comunidad. Su satisfacción constituye uno de los fines del Estado y justifica la existencia de la organización administrativa.

Teniendo en cuenta la definición trazada, es evidente el perjuicio que se causaría al admitir la pretensión del administrado en caso afectar zona restringida, por consiguiente la constancia solicitada no puede quedar sujeta al silencio administrativo positivo.

En tal sentido, corresponde confirmar el numeral 8 de la observación formulada por el Registrador.

16. De otro lado, tal como ha señalado esta instancia en reiterada y uniforme jurisprudencia⁶, de conformidad con el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción deberán entre otros requisitos: "(...) c) Verificar la validez y naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados; y d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas (...)".

De acuerdo a lo expuesto, se colige que el Registrador deberá verificar la autenticidad del documento, debiendo entenderse por esta "autenticidad", el verificar las firmas y sellos de notarios, jueces y funcionarios administrativos en los registros disponibles, verificar la competencia del funcionario a la fecha en que se expidió el traslado o certificó la firma o documento, verificar que el documento auténtico no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado o la certificación de firmas o del documento.

Por lo tanto, dentro de los alcances de la calificación del Registrador y del Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, se encuentra el de verificar la autenticidad del documento, para lo cual, entre otros, debe verificar las firmas y sellos del funcionario que lo autoriza con la firma y sellos que aparecen en los registros con los que cuenta a su disposición.

Debe señalarse a su vez, que la verificación aludida responde a la necesaria prevención que debe guardarse a efectos de evitar el ingreso de documentos expedidos por funcionarios incompetentes y documentos que ostenten falsedad.

17. Ahora bien, en el caso bajo análisis, a fin de verificar la autenticidad de los partes notariales de las escrituras públicas del 3/12/2001 y del 4/11/2003 la registradora pública encargada de la calificación en un primer momento, abogada Marlene Karina Llajaruna Aguado, procedió a remitir oficio con fecha 31/12/2014 y reiteró el mismo con fecha 2/2/2015, ambos dirigidos al Colegio de Notarios de Junín.

Sin embargo a la fecha no se ha recibido respuesta por parte del Colegio de Notarios de Junín.

⁶ Resoluciones N° 459-2010-SUNARP-TR-L del 11/3/2010, N° 502-2009-SUNARP-TR-L de 4/22/2009, N° 1125-2008-SUNARP-TR-L de 10/15/2008, N° 551-2008-SUNARP-TR-L de 5/26/2008, N° 349-2008-SUNARP-TR-L de 4/7/2008, entre otras.



Por consiguiente, corresponde **confirmar el numeral 9** de la observación formulada por el Registrador Público.

18. Finalmente con relación a la observación del numeral 2 de la esquila de observación, el Registrador señala que los planos y documentos técnicos presentados **inicialmente** no cuentan con el debido visado municipal respectivo, es decir, con la firma y sello del funcionario municipal, conforme al artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Sin embargo, al haber renunciado el comprador a una parte del área adquirida, el área a inmatricular será aquella a que se refiere la documentación presentada con el reingreso del 10/4/2015, y no aquella presentada **inicialmente**.

Por lo que corresponde **revocar el numeral 2** de la observación.

Con la intervención de la Vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes, autorizada mediante Resolución N° 170-2015-SUNARP/PT del 15/7/2015.

Estando a lo acordado por unanimidad;

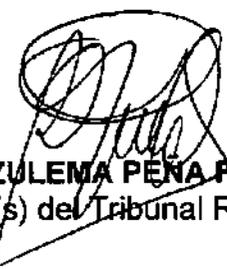
VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales 2, 6 y 7, CONFIRMAR los numerales 8 y 9 y DEJAR SUBSISTENTES los numerales 1, 3, 4 y 5 de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta (e) de la Primera Sala
del Tribunal Registral


SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral


ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES
Vocal (s) del Tribunal Registral