



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 3700-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 16 de septiembre de 2022.

APELANTE : LUIS ALBERTO AGUILAR CALLE
TÍTULO : 1947713-2022 del 6.7.2022
RECURSO : 568-2022 del 15.7.2022 [SID]
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º XIII – SEDE TACNA
REGISTRO : DE PREDIOS DE TACNA
ACTO : COMPRAVENTA
SUMILLAS :

Verificación del estado civil

Si existe adecuación entre el título presentado y la partida registral, con relación al estado civil de los intervinientes, no procederá que el registrador deniegue la inscripción sobre la base de información obrante en otros registros, en los que se consigne un estado civil distinto.

Adquisición de tierras dentro de los 50 km. de las fronteras

El artículo 71 de la Constitución Política del Estado establece que dentro de los 50 km de las fronteras los extranjeros no pueden adquirir ni poseer tierras por título alguno, directa ni indirectamente, individualmente o en sociedad. Sin embargo, esta situación no puede ser establecida directamente por el registrador, dado que su determinación involucra una tarea exclusivamente técnica, relacionada a la georreferenciación y a la cartografía, es decir, de competencia de la Oficina de Catastro.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita inscribir la compraventa del predio correspondiente a la partida n.º 05122269 del Registro de Predios de Tacna, otorgada por la señora Guillermina Velarde Llangato a favor de los señores Ted Ptasznik y Sonia Elisa Possemato Jones.

Para ello, se adjuntó el parte de la escritura pública n.º 143 de fecha 6.3.2007 extendida por el notario Germán Valdez Meneses de la provincia de Tarata y expedido por la notaria Rosa María Málaga Cutipe de la provincia de Tacna.



RESOLUCIÓN N.º 3700-2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue tachado sustantivamente por el registrador público Fernando R. Chávez Guibovich mediante la esquila de fecha 6.7.2022, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

2. ANÁLISIS:

2.1. Revisados los antecedentes registrales, se tiene que la propietaria con derecho inscrito es Guillermina Velarde Llangato identificada con D.N.I. 00425209 de estado civil de SOLTERA. Sin embargo de los antecedentes registrales del Registro Personal (Partida N° 11122748), se aprecia que se encuentra inscrito su divorcio con fecha 24/05/2017, de donde fluye que contrajo matrimonio con fecha 19/08/1963, por lo que a la fecha de adquisición del bien (11/05/1999) su estado civil era el de casada y no soltera como se establece en la escritura pública N° 143 del 06/03/2007 de compraventa. Por tanto, preliminarmente se debe aclarar si el bien inmueble inscrito en la Partida n.º 05122269 es un bien propio o un bien de la sociedad conyugal, para lo cual se necesita inscribir previamente una rectificación del estado civil de la propietaria, mediante documento emitido por la Dirección Regional de Agricultura de Tacna [que ha asumido las facultades otorgadas al Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT)].

Sin perjuicio de lo anterior, fluye de la misma escritura pública que la compra la realiza SONIA ELISA POSSEMATO JONES de nacionalidad norteamericana, identificada con C.E. 000180079 estado civil soltera y TED PTASZNIK, de nacionalidad norteamericana, identificado con C.E. 000164901 de estado civil casado, no interviniendo su cónyuge en la presente compra.

Además, de conformidad con lo establecido en el Artículo 71 de la Constitución Política del Perú, está prohibida la adquisición de tierras dentro de los 50Km de la frontera por extranjeros:

Artículo 71.-Propiedad de los extranjeros.

En cuanto a la propiedad, los extranjeros, sean personas naturales o jurídicas, están en la misma condición que los peruanos, sin que, en caso alguno, puedan invocar excepción ni protección diplomática.

Sin embargo, dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer por título alguno, minas, tierras, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía, directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho así adquirido. Se exceptúa el caso de necesidad pública expresamente declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros conforme a ley.

Siendo los compradores extranjeros y estando el predio materia de compraventa dentro de los 50 Km de la frontera, es de aplicación el artículo arriba mencionado, no pudiendo inscribirse dicha compraventa, en vista que existe una prohibición constitucional, por lo que procede la tacha sustantiva, de conformidad con lo establecido en el Artículo 42 d) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, que



RESOLUCIÓN N.º 3700-2022-SUNARP-TR

establece lo sgte: «Artículo 42.- Tacha Sustantiva: El registrador tachará el título presentado cuando: a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título».

3. CONCLUSIÓN:

Se procede a la TACHA del presente título por adolecer de los defectos insubsanables, de conformidad con lo establecido en el Art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Se deja constancia que no existen documentos por devolver por ser un título presentado virtualmente a través del SID SUNARP.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Luis Alberto Aguilar Calle, en su calidad de apoderado de los señores Ted Ptasznik y Sonia Elisa Possemato Jones, interpuso recurso de apelación contra la citada tacha del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Solicito que se considere lo dispuesto en la resolución del Tribunal Registral n.º 073-2009-SUNARP-TR-A de fecha 26.2.2008 acerca de la «rectificación de calidad de bien adquirido por prescripción al D. Leg. 667». En este caso, el predio fue adquirido por la vendedora por prescripción adquisitiva (a título gratuito) mediante el D. Leg. 667 – Ley del Registro de Predios Rurales, que podrá efectuarse solo a favor de uno de los cónyuges, cuando este acredite que la posesión es ejercida en forma individual, por el que presentó pruebas que desvirtúan la presunción de bien social, tal es así que fue titulado, no siendo exigible la intervención del supuesto cónyuge por ser adquirido a título gratuito.
- Por otro lado, la distancia existente entre Chile y Tarata resulta ser mayor a 50 kilómetros.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la n.º 05122269 del Registro de Predios de Tacna. El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre de la señora Guillermina Velarde Llangato.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez. Habiéndose citado a informe oral, la abogada no asistió.

De acuerdo con el escrito de apelación, el recurrente no ha cuestionado el acápite de la esquila de tacha sustantiva referido al estado civil de casado de Ted Ptasznik (comprador) por «la no intervención de su cónyuge en la escritura pública de compraventa». En ese sentido, la Sala solo analizará la decisión de la primera instancia en aquello que sí



RESOLUCIÓN N.º 3700-2022-SUNARP-TR

fue discutido por el administrado, pues la omisión deliberada del apelante en relación con los demás defectos del título transmite de manera implícita un atisbo de conformidad con tales aspectos de la denegatoria.

Siendo esto así, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Procede denegar la inscripción cuando se advierte discrepancia entre el estado civil del transferente señalado en el título y el que obra en el Registro Personal?
- ¿Procede admitir la inscripción de la transferencia de un predio a favor de extranjero, en caso aquél se ubique dentro de los 50 kilómetros de la frontera?

VI. ANÁLISIS:

1. De conformidad con el principio de legitimación recogido en el artículo 2013 del Código Civil¹ y en el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos² [en adelante Reglamento General], los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este reglamento o se declare judicialmente su invalidez. Así, el principio de legitimación protege la inscripción, considerando que esta debe ser respetada como cierta por todos; aunque la inscripción no refleje la realidad, ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro publica. Por otro lado, también es cierto que las inscripciones no convalidan nulidades, siendo que el principio de legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de las acciones a que hubiere lugar.
2. De otro lado, el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General precisa que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquel,

¹ Artículo 2013.- Principio de legitimación.

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

² Artículo VII.- Principio de legitimación.

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

RESOLUCIÓN N.º 3700-2022-SUNARP-TR

constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Esta calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho, y se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro. De acuerdo con lo prescrito en el artículo 32 inciso a) del mismo reglamento, el registrador deberá confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. Esto, porque de conformidad con el principio de legitimación antes mencionado el contenido de los asientos en un registro jurídico se presume cierto no sólo para terceros, sino también para efectos de la calificación registral. El artículo 32 inciso a) recogió un precedente de observancia obligatoria sobre el concepto de partida directamente vinculada, aprobado en el Pleno VIII del Tribunal Registral, realizado el 13 y 14 de abril de 2004, sustentado en la resolución n.º 059-2002-SUNARP-TR-L, que señalaba:

Debe entenderse como partida directamente vinculada al título, aquella donde procederá extender la inscripción solicitada, o de la cual derivará dicha inscripción. Por tanto, no procede extender la calificación a otras partidas registrales.

Por lo tanto, el registrador para obtener los datos necesarios para construir su juicio, en torno a la condición de inscribible o no del título presentado, debe utilizar en su calificación solamente los documentos presentados y los asientos del Registro, y complementariamente los antecedentes registrales. Al respecto, señalan Ramón M. Roca Sastre y Luis Roca Sastre Muncunill³ que «el registrador al calificar no puede fundarse en lo que no conste en los títulos presentados y en el contenido del Registro, de suerte que, salvo el derecho aplicable, en funciones de calificación no existen para el registrador sino estos dos elementos o medios y ninguno más».

3. De lo expresado, se desprende en primer término que la confrontación y, en consecuencia, la adecuación del título se realiza -conforme al principio de especialidad⁴- con respecto a la partida o partidas donde

³ ROCA SASTRE, Ramón M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis. (1997). *Derecho Hipotecario, Dinámica Registral*. Tomo IV. Octava Edición. Bosch Editorial S.A. Pág 41.

⁴ Artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.- Principio de especialidad.

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural, en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.



RESOLUCIÓN N.º 3700-2022-SUNARP-TR

consta registrado el bien [mueble o inmueble] o la persona [natural o jurídica] o del elemento que haya determinado la apertura de la partida [poder o contrato de mandato, etc.]; es decir, con relación a las partidas registrales donde deba registrarse el título objeto de calificación. Partida en donde se verifica el cumplimiento del tracto sucesivo. En segundo término, de requerirse la verificación complementaria de los antecedentes registrales, como son otras partidas o títulos que dieron lugar a las inscripciones [títulos archivados], ello está supeditada a la circunstancia en la cual la información que aparezca en la partida directamente involucrada sea insuficiente y que por lo tanto se requiera información adicional. Por ejemplo, será necesario acudir a otras partidas para verificar la representación [literal. g artículo 32 del Reglamento General], en caso esta obrara o debiera constar inscrita. Además, dicha verificación complementaria [en el caso de los títulos archivados] será posible siempre que la información contenida en ellos no contradiga los asientos registrales, pues en caso contrario primará la información publicitada por los asientos de inscripción, en aplicación del principio de legitimación registral contenido en los artículos 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

4. El inciso f) del artículo 32 del Reglamento General establece que la calificación comprende verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida vinculada al acto materia de inscripción y complementaria de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos. El artículo 32 del citado reglamento también indica que el registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f y g del mismo dispositivo, esto es, respecto de asuntos relativos a la capacidad de los intervinientes el registrador debe buscar información en las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas y, en las partidas del registro de personas Jurídicas y mandatos y poderes si estuviera inscrita la representación. Por tanto, será válido recoger la información de que el titular de dominio ya cuenta con sucesión intestada o testada y quiénes son sus herederos, en los registros de sucesiones intestadas o de testamentos o, en el registro personal de las diversas situaciones que informa este registro. Sin embargo, respecto del estado civil y la capacidad para disponer como bien propio o bien social deberá estarse a lo que informa la partida registral del bien materia de disposición, por cuanto la situación de cada bien es particular y deberá estarse a lo que en la partida del bien se haya



RESOLUCIÓN N.º 3700-2022-SUNARP-TR

querido publicar por los interesados, no pudiendo oponer a los terceros, situaciones no publicadas en la partida del bien. Esto no quiere decir que, de acuerdo con el artículo 2034 del Código Civil, las inscripciones realizadas en el registro personal no sean oponibles a los terceros que celebren contratos onerosos y con buena fe.

5. Es línea interpretativa de este Tribunal que para determinar el estado civil en los casos de disposición corresponde basarse en la información contenida en los asientos registrales. Se recurrirá al registro personal para verificar sólo la información que es objeto de inscripción en dicho registro. Se atiende a la declaración realizada por el disponente contenida en el título inscribible. No se puede solicitar documento adicional a la declaración. El registrador no incurre en responsabilidad por la inscripción de actos de disposición si la determinación del estado civil se sustenta en información contenida en los asientos registrales del bien materia del acto. Conforme a lo expuesto, podemos apreciar que, en la presente calificación, el registrador deberá basarse en la información contenida en los asientos registrales del bien y, sólo de manera complementaria, en las partidas del Registro Personal para verificar los datos que se encuentran directamente vinculados con el acto o derecho cuya inscripción se solicita.
6. Sobre el tema, esta instancia en el VIII Pleno, realizado los días 13 y 14 de agosto de 2004, respecto a la verificación del estado civil de los contratantes, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

Verificación del estado civil

Si existe adecuación entre el título presentado y la partida registral, con relación al estado civil de los intervinientes, no procederá que el registrador deniegue la inscripción sobre la base de información obrante en otros registros, en los que se consigne un estado civil distinto.

Criterio adoptado en la resolución n.º 409-2004-SUNARP-TR-L del 2 de julio de 2004.

El citado precedente encuentra sustento en que, si bien en la calificación registral resulta procedente la verificación de datos complementarios en otros registros que tengan por finalidad publicitar tales datos, ello no puede perjudicar la presunción de exactitud de los asientos registrales derivada del principio de legitimación. Por lo tanto, de existir adecuación entre el estado civil de los intervinientes señalado en el título y el que obra en la partida directamente vinculada, dicha verificación no podrá extenderse a la información contenida en otros registros. La resolución n.º 409-2004-SUNARP-TR-L que sustenta el precedente antes señalado se refiere a un caso del Registro de Propiedad Vehicular [en adelante RPV] en el que el



RESOLUCIÓN N.º 3700-2022-SUNARP-TR

registrador pretendía deslegitimar el asiento del RPV que publicaba al titular como soltero, con lo que aparecía en otra inscripción del Registro de Mandatos y Poderes. Concluyéndose que no es procedente verificar el estado civil del titular registral del vehículo en otro registro.

7. En el presente caso, revisada la parte introductoria de la escritura pública presentada, se advierte que la transferente se identifica como Guillermina Velarde Llangato, con D.N.I. N.º 00425209, de estado civil soltera; por otro lado, verificada la partida n.º 05122269 [antes ficha n.º 10689] del Registro de Predios de Tacna, aparece como propietaria del predio objeto de transferencia precisamente la señora Guillermina Velarde Llangato, de estado civil soltera. En ese sentido, la información contenida en el título se adecúa a la que consta en la partida del predio [partida directamente vinculada]. La búsqueda efectuada por el registrador Chávez respecto del estado civil de la titular registral en el Registro Personal no se justifica, en tanto este registro no tiene como finalidad publicar el estado civil de las personas y, por el contrario, el contenido de la partida del Registro de Predios legítima a la titular registral para actuar conforme a su contenido, siendo de esta forma protegidos los terceros adquirentes de buena fe. Aunado a ello, cabe indicar que incluso si a la fecha en que adquirió el predio [1999] la señora Velarde estaba casada y no lo declaró como tal, ello no modifica la legitimación del asiento que la faculta a transferir el predio, pues lo fundamental es la seguridad jurídica que el Registro otorga a quien contrata en base a la fe que ofrece, siendo que el predio puede ser dispuesto por su único titular. En consecuencia, **se revoca este extremo de la esquila de tacha.**
8. Por otro lado, el artículo 71 de la Constitución Política del Estado establece:

En cuanto a la propiedad, los extranjeros, sean personas naturales o jurídicas, están en la misma condición que los peruanos, sin que, en caso alguno, puedan invocar excepción ni protección diplomática.

Sin embargo, dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer por título alguno, minas, tierras, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía, directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho así adquirido. Se exceptúa el caso de necesidad pública expresamente declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros conforme a ley.

La norma constitucional antes citada regula la adquisición de la propiedad por los extranjeros y señala que se encuentran en la misma condición que los peruanos, sin que quepa invocar privilegios de índole diplomático. No obstante, la propia norma establece una excepción en lo referido a la obtención de propiedad por extranjeros y es que, dentro de los 50 km de las fronteras, dichos ciudadanos se

RESOLUCIÓN N.º 3700-2022-SUNARP-TR

encuentran prohibidos de adquirir o de poseer por título alguno los bienes allí indicados, bajo sanción de perderlos a favor del Estado. Sólo -precisa el numeral- en caso de necesidad pública declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros podrán los extranjeros adquirir estos bienes dentro de los 50 km de las fronteras.

9. Ahora bien, cuando el segundo párrafo del artículo 71 de la Constitución Política del Estado indica que, dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer por título alguno «tierras» se está refiriendo tanto a predios rurales como urbanos. Así se ha concluido en diferentes resoluciones⁵, las cuales se consideran como jurisprudencia uniforme y reiterada emitida por el Tribunal Registral; en el mismo sentido, se ha rechazado la inscripción de la transferencia de predios situados dentro de los 50 kilómetros de la frontera, a favor de extranjeros, sin importar si esta transferencia se originó como producto de la celebración de un negocio jurídico (compraventa, adjudicación, etc.) o como una transferencia de dominio por herencia.
10. En este caso, los compradores del predio en cuestión, ubicado en el distrito y provincia de Tarata, departamento de Tacna, tienen nacionalidad «norteamericana» o estadounidense; sin embargo, no está en discusión la calidad de extranjeros de los señores Ted Ptasznik y Sonia Elisa Possemato Jones, sino si el inmueble objeto de venta efectivamente se sitúa dentro de los 50 kilómetros de la frontera. Cabe señalar que para el registrador Chávez no cabe ninguna duda al respecto, es más, dispuso la tacha sustantiva del título en base a ello. Pues bien, este Colegiado considera que dicha situación no puede ser establecida directamente por el registrador, dado que su determinación involucra una tarea exclusivamente técnica, relacionada a la georreferenciación⁶ y a la cartografía⁷, es decir, de competencia de la Oficina de Catastro. En efecto, dado que no fue solicitado en su oportunidad el respectivo informe técnico, **la Sala decide dejar sin efecto este extremo de la esquila de tacha**, a fin que la primera instancia requiera la emisión del pronunciamiento de la Oficina de Catastro al respecto, en otras palabras, corresponde al área técnica de catastro establecer, en virtud del título archivado

⁵ Resolución N.º 073-2006-SUNARP-TR-A, Resolución N.º 171-2007-SUNARP-TR-A, Resolución N.º 057-2009-SUNARP-TR-A, Resolución N.º 178-2021-SUNARP-TR-A y Resolución N.º 183-2021-SUNARP-TR-A.

⁶ Según el subnumeral 4.4 de la Directiva N.º DI-004-2020-SCT-DTR, la georreferenciación es el proceso que permite ubicar espacialmente la información gráfica ráster o vectorial, ya sea a través de coordenadas UTM, cuadrícula o elementos geográficos no perecederos sobre la cartografía que utilice la Oficina de Catastro.

⁷ Según el subnumeral 4.3 de la Directiva N.º DI-004-2020-SCT-DTR, la cartografía es un conjunto de datos geográficos que sirven de apoyo a las Oficinas de Catastro, para la ubicación y localización de los polígonos que se incorporen a la Base Gráfica Registral. Se encuentra constituida por la cartografía oficial, cartografía temática, mapas de áreas intangibles, protegidas y de dominio del Estado, que se obtienen de las entidades competentes, en formato físico o vía plataformas digitales.



RESOLUCIÓN N.º 3700-2022-SUNARP-TR

respectivo, si el predio inscrito en la partida 05122269 del Registro de Predios de Tacna se ubica o no dentro de los 50 kilómetros de la frontera. Con la respuesta que brinde la Oficina de Catastro, la primera instancia adoptará la decisión que corresponda, de conformidad con el artículo 71 de la Constitución Política del Estado.

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

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- REVOCAR el acápite de la esquila de tacha sustantiva concerniente a la verificación del estado civil de la vendedora con lo inscrito en el Registro Personal.

SEGUNDO.- DEJAR SIN EFECTO el extremo de la precitada esquila relacionado a la ubicación del predio en cuestión dentro de los 50 kilómetros de la frontera; y **DISPONER** que la primera instancia solicite el respectivo informe técnico a la Oficina de Catastro, por las razones indicadas en el décimo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- DEJAR SUBSISTENTES los demás defectos del título alzado, por cuanto no fueron materia de impugnación.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Vocal (s) del Tribunal Registral