



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 456-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 7 de febrero de 2022

APELANTE : **JOSÉ MARÍA TORRES ALARCÓN**
TÍTULO : **2411840-2021 del 6.9.2021**
RECURSO : **812-2021 - HTD N.º 22971 del 24.11.2021**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º XII- SEDE AREQUIPA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE AREQUIPA**
ACTO : **INMATRICULACIÓN**
SUMILLA :

Renuncia parcial de área con el propósito de inmatricular un predio
Considerando que para renunciar a parte de un predio éste debe estar plenamente identificado con su área, linderos y medidas perimétricas en el título primigenio, entonces, el instrumento de renuncia no requerirá la antigüedad de cinco años adicionales para efectos de la inmatriculación. Para ello, la Oficina de Catastro deberá determinar en forma indubitable que el predio resultante de la renuncia se ubica dentro del polígono del predio original.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la inmatriculación del predio urbano, de 1002.22 m², ubicado en la esquina de la avenida Arequipa y carretera a Yarabamba, sector Cuta Cuta, distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa, en el Registro de Predios de Arequipa, a favor de José María Torres Alarcón. Para tal efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Escritura pública de renuncia de área del 3.9.2021, extendida ante el notario de Arequipa Rubén Raúl Bolívar Callata, otorgada por José María Torres Alarcón.
- Escritura pública de compraventa del 6.7.1996, extendida ante el notario de Arequipa Gorky Oviedo Alarcón, celebrada por Juan Torres Bejarano y María Alarcón Bejarano de Torres a favor de José María Torres Alarcón.
- Copia simple de certificado de búsqueda catastral del 4.8.2021.

RESOLUCIÓN N.º 456-2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título ha sido observado por el registrador público de la Oficina Registral de Arequipa Aurelio Arturo Arenas Zegarra mediante eschuela del 13.10.2021, cuyos términos se transcriben cabalmente a continuación:

1. ACTO SOLICITADO

Se solicita la inscripción de Inmatriculación del inmueble ubicado en la esquina de la avenida Arequipa y carretera a Yarabamba, Sector Cuta Cuta, distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa.

2. ANÁLISIS

De la Calificación Registral se desprende lo siguiente:

2.1.- Conforme el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, primer y segundo párrafo:

Artículo 16.-Definición

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.

Para la inmatriculación de un predio se requerirá el informe técnico del área de Catastro a que se refiere el artículo 11, donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el área de Catastro.

(...)

Por lo mencionado, se requiere la presentación de planos y memoria descriptiva con las formalidades legales pertinentes, para que el área de catastro pueda emitir Informe Técnico según corresponda.

2.2.- De acuerdo con el CLX Pleno del Tribunal Registral se adoptó el siguiente acuerdo plenario:

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

Lo que significa, incluso los instrumentos públicos que aclaran, modifican la identificación del predio materia de inmatriculación, deberán contar con la antigüedad, no menor de cinco años.

Conforme el criterio aprobado, podemos apreciar que cuando el acto aclaratorio conlleva a la modificación de la identificación del bien en lo relativo a su ubicación, área, linderos y medidas perimétricas se requiere que la Escritura Pública aclaratoria cuente con los cinco (5) años de antigüedad prevista en el artículo 2018 del Código Civil.

Por lo que, considerando la Escritura Pública N° 7418 del 3 de Setiembre de 2021, no cumple con la antigüedad requerida, según el precedente de Observancia Obligatoria indicada, la cual, deberá tener como antigüedad mínima requerida cinco (5) años.

2.3.- Efectuada la liquidación sobre la documentación adjunta, se desprende que por inscripción de Inmatriculación se debe pagar S/ 96.00, se acredita el pago de S/ 85.00, por lo que deberá reintegrar la

RESOLUCIÓN N.º 456-2022-SUNARP-TR

suma de S/ 11.00 soles.

2.4.- Se reserva la calificación del presente en tanto se subsane lo observado.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Torres interpuso recurso de apelación con el que expresa su desacuerdo con la esquila de observación, por cuanto afirma haber adjuntado todos los requisitos exigidos para la inscripción.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

No se ha determinado antecedente registral, porque el título no fue derivado al área de catastro.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Aldo Raúl Samillán Rivera**.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Es necesario que se acompañen planos para la inmatriculación de predios?
- ¿Es imprescindible que la escritura pública de renuncia de área cumpla la antigüedad de cinco años mínimos para fundamentar la inmatriculación solicitada?

VI. ANÁLISIS:

1. La inmatriculación es el acto por el cual un bien se incorpora por primera vez al Registro, por tanto, determina la apertura de una partida registral en aplicación del principio de especialidad consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos [en adelante Reglamento General], que señala que por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente¹.

¹ Reglamento General de los Registros Públicos
Artículo IV. 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 456-2022-SUNARP-TR

El artículo 2018 del Código Civil dispone que quien solicita la primera inscripción de dominio de un inmueble debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años, o en su defecto, títulos supletorios². Asimismo, el título al cual se refieren estas normas para justificar la inmatriculación debe constar en instrumento público conforme al principio de titulación auténtica contemplado en el artículo 2010 del mismo Código³.

2. Por otro lado, para la inmatriculación de inmuebles se requiere de la información gráfica que permita delimitar adecuadamente el objeto del derecho de propiedad, en este caso la finca que abrirá el folio. Por ello, debe formar parte del título inmatriculador la documentación gráfica [planos fundamentalmente], 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.

En tal sentido, el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [en adelante RIRP] ha previsto como documentos técnicos que acompañen al título de dominio, los siguientes:

Artículo 20.- Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Nacional

Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral a que se refiere el Decreto Supremo N° 002-89-JUS, además de los requisitos específicos establecidos en el presente Reglamento, se presentará el plano catastral con los demás requisitos establecidos en dicho Decreto Supremo. Tratándose de predios ubicados en regiones no catastradas se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.

En el caso de predios rurales ubicados en zonas catastradas se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 86 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente.

Tratándose de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente, el plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva respectiva, donde se indique el área, linderos y medidas

² Código Civil

Artículo 2018.- Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.

³ Código Civil

Artículo 2010.- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

RESOLUCIÓN N.º 456-2022-SUNARP-TR

perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores.

[...]

El artículo 11 del RIRP⁴ dispone que el Área de Catastro evalúe los títulos en mérito de los cuales se solicita la incorporación de un predio al Registro. La norma establece que su examen consistirá en la verificación del plano presentado [entiéndase documentos técnicos] y emitirá un informe referido a aspectos estrictamente técnicos orientado a detectar posibles superposiciones; asimismo, que debe informar de otros aspectos que resulten relevantes.

3. En relación a la importancia de los documentos técnicos, en el CVI Pleno del Tribunal Registral realizado 24.5.2013, esta instancia se ha pronunciado sobre la individualización del predio para efectos de su inmatriculación conforme a los siguientes términos:

Individualización del predio para efectos de su inmatriculación

La individualización del predio en el título de adquisición para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, en base a distintos elementos.

No es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro.

4. Posteriormente, dicho criterio fue precisado en el CIX Pleno del Tribunal registral desarrollado el 28.8.2013 de acuerdo al siguiente tenor:

En todos los títulos que se presenten relativos a la inmatriculación de predios urbanos o rurales, deberá constar en el título de adquisición el área, linderos y medidas perimétricas del predio, a no ser o salvo que se adjunte **documentación técnica emitida por ente generador de catastro, requisito que sólo podrá cumplirse para los predios en regiones catastradas.** [Énfasis agregado]

⁴ 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 únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el Área de Catastro, bajo responsabilidad.

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 Castrato que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

RESOLUCIÓN N.º 456-2022-SUNARP-TR

Además, el citado Pleno del Tribunal Registral concluyó tajantemente que **«para los predios tanto urbanos como rurales situados en zonas no catastradas tendría que constar de manera obligatoria el área, linderos y medidas perimétricas del predio en el título de dominio**, salvo rectificación o determinación de áreas, linderos y medidas perimétricas en virtud del procedimiento respectivo»⁵ [énfasis agregado], es decir, debe constar área, linderos y medidas perimétricas [de forma conjuntiva], sin que falte ninguno de esos datos⁶. Esa precisión de los aspectos físicos del inmueble a inmatricular en el título de dominio se justifica porque el predio resulta ser la base física esencial sobre la cual recaerá el derecho de propiedad, por ende, es ineludible su plena determinación, toda vez que sin ella no podremos conocer los límites materiales del objeto del derecho de propiedad.

5. Con esta rogatoria se pretende la inmatriculación del predio urbano de 1002.22 m², ubicado en la esquina de la avenida Arequipa y carretera a Yarabamba, sector Cuta Cuta, distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa, en el Registro de Predios de Arequipa, a favor de José María Torres Alarcón.

De la revisión del título alzado, este solo está conformado por las escrituras públicas del 6.7.1996 y del 3.9.2021 que fundamentan el dominio del solicitante, mas no los documentos técnicos a los que se refiere el primer párrafo del artículo 20 del RIRP antes citado, debidamente aprobados por entidad municipal que ejerce competencia dentro del ámbito territorial en el que se sitúa el predio urbano materia de inmatriculación. Ello a su vez, impide determinar si el inmueble en cuestión se localiza en región catastrada o no, siendo así, el numeral 2.1 de la denegatoria debe ser confirmado.

6. Ahora bien, en el acuerdo adoptado en el CLX Pleno del Tribunal Registral⁷: «La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la identificación del predio», el cual después fue precisado en el CLXXVII Pleno⁸ con el siguiente criterio plenario: «La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas».

⁵ Cabe mencionar que «los acuerdos de Sala Plena del Tribunal Registral obligan a sus miembros como pacto vinculante» (primer acuerdo plenario adoptado en el IV Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 6 y 7 de junio de 2003).

⁶ Resolución n.º 724-2019-SUNARP-TR-T del 25.9.2019.

⁷ Sesión extraordinaria (modalidad no presencial) celebrada los días 26 y 27 de septiembre del año 2016.

⁸ Realizado los días 31 de agosto y 01 de setiembre de 2017.

RESOLUCIÓN N.º 456-2022-SUNARP-TR

Siendo esto así, los instrumentos públicos que aclaran o modifican la identificación del predio que es materia de inmatriculación deberán contar con una antigüedad no menor de cinco años. Por tanto, evidentemente el instrumento público que definirá las dimensiones y los límites del predio a inmatricular solo podrá ser presentado al Registro cuando transcurran 5 años desde su expedición.

7. No obstante, dicha tendencia interpretativa no es aplicable en todos los casos. Así, tratándose de la renuncia de área para fines de inmatriculación, en el CXCIV Pleno del Tribunal Registral, realizado el 17.9.2018, se adoptó como acuerdo plenario el siguiente criterio:

Renuncia parcial de área con el propósito de inmatricular un predio

Considerando que para renunciar a parte de un predio este debe estar plenamente identificado con su área, linderos y medidas perimétricas en el título primigenio, **entonces el instrumento de renuncia no requerirá la antigüedad de cinco años adicionales para efectos de la inmatriculación. Para ello, el área catastro deberá determinar en forma indubitable que el predio resultante de la renuncia se emplaza dentro del polígono del predio original.** Por consiguiente, **en este supuesto resulta inaplicable el acuerdo adoptado en el Pleno CLX, precisado en el Pleno CLXXVII**, relativo a la inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios. [Énfasis agregado]

Entre los fundamentos para adoptar el referido criterio destacan:

- Respecto a la renuncia, la doctrina la admite como mecanismo de extinción de la propiedad siendo un derecho que ostenta únicamente el titular del bien y para que resulte procedente se requiere que el área de catastro informe que el área resultante luego de la renuncia se encuentre comprendida dentro del predio original, es decir, que haya certeza respecto que el predio final forme parte del inicial y plenamente identificado, excluyendo de tal manera la posibilidad de que se trate de otro predio, que es lo que se quiere evitar en los casos de aclaración o modificación, siendo solo necesario que el instrumento público de adquisición del predio original tenga la antigüedad de ley.
- En cambio, en los casos de inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios, cuando el acto aclaratorio conlleva a la identificación del bien se requiere que la escritura pública aclaratoria cuente con los 5 años de antigüedad prevista en el artículo 2018 del Código Civil, en el entendido de que es recién con esta aclaración que el predio se encuentra plenamente identificado. Por tanto, se tratan de casos distintos, no requiriendo que el instrumento público de renuncia tenga la antigüedad de 5 años, sino el que contiene la adquisición del predio original

RESOLUCIÓN N.º 456-2022-SUNARP-TR

Entonces, para los casos de inmatriculación en los que se prescinda de una parte del área, es fundamental que la Oficina de Catastro dictamine que el predio resultante de la renuncia se encuadre dentro del polígono originario, sin que sea necesario que el instrumento público de la renuncia reúna el plazo de antigüedad de cinco años tal como exige el artículo 2018 del Código Civil.

8. Volviendo a nuestro caso, inicialmente, el predio tenía una extensión superficial de 3492.00 m², según se desprende la escritura pública de compraventa del 6.7.1996, extendida ante el notario de Arequipa Gorky Oviedo Alarcón, celebrada por los vendedores Juan Torres Bejarano y María Alarcón Bejarano de Torres a favor del comprador José María Torres Alarcón.

Luego, por escritura pública del 3.9.2021, extendida ante el notario de Arequipa Rubén Raúl Bolívar Callata, el señor José María Torres Alarcón decide renunciar a una parte del predio en cuestión, resultando un área de 1002.22 m², siendo así, no es imprescindible que este nuevo instrumento reúna la antigüedad de cinco años como alega el registrador, por tanto, **el numeral 2.2 de la denegatoria debe ser revocado**, dejando precisado que sí es necesario que se ingresen los documentos técnicos suficientes que le permitan a la Oficina de Catastro determinar que el predio resultante de la renuncia se emplaza dentro de los confines del inmueble descrito en la escritura pública de compraventa.

9. En vista de que no se ha cumplido con presentar los documentos técnicos que grafiquen al predio que se solicita inmatricular, entonces, no es posible seguir calificando el título, por cuanto esa omisión imposibilita la expedición del informe técnico por parte del área de catastro que permita aportar mayores elementos a la presente evaluación. En consecuencia, **el numeral 2.4 de la denegatoria debe ser confirmado**.
10. Finalmente, se debe mencionar que mediante Resolución n.º 089-2011-SUNARP/AS, publicada el 30.1.2021, se ha derogado la parte del artículo 156 del Reglamento General que en su momento establecía que el Tribunal Registral debía pronunciarse respecto a los derechos registrales. Por tanto, compete exclusivamente a la primera instancia registral determinar los derechos que corresponden, en tal sentido, se deja subsistente el numeral 2.3 de la esquila materia de impugnación.

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

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR los numerales 2.1 y 2.4 de la observación y **REVOCAR** el acápite 2.2, con la precisión detallada en el fundamento octavo de esta resolución.

RESOLUCIÓN N.º 456-2022-SUNARP-TR

DEJAR SUBSISTENTE el numeral 2.3, al no haber sido impugnado.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral