



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 489 -2022-SUNARP-TR

Lima, 11 de febrero de 2020

APELANTE : **JAIME LUIS WONG CELIS**
TÍTULO : **N° 2784081 del 07/10/2021.**
RECURSO : **H.T N° 001057 del 10/01/2022.**
REGISTRO : **Predios de Lima.**
ACTO : **Prescripción adquisitiva de dominio.**
SUMILLA :

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Cuando en la sentencia se haya asignado a la porción sobre la cual recae la declaración de propiedad la numeración que no consta registrada en la partida matriz, no es necesario presentar certificado de numeración, siempre que en el título existan elementos suficientes que permitan la identificación del predio matriz.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio seguida en sede judicial por Sara Chang Izquierdo contra Ricardo Augusto Cáceres Orellana, respecto del predio ubicado en Jr. Lima N° 654, interior 5, del distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima, con un área de 23.14 m², que forma parte del predio de mayor extensión que obra en la partida N° 07004850 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se adjuntó parte judicial remitido por el juez titular del Vigésimo Séptimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, Dr. Marcial Díaz Rojas, mediante Oficio N° 330-2018-27°JCL-CSJLI/PJ del 26/11/2018, que contiene los siguientes actuados judiciales debidamente certificados por especialista legal:

- Resolución N° 20 del 16/11/2018, que dispone cursar los partes judiciales a efectos de inscribir la sentencia de vista del 7/7/2017.
- Resolución N° 19 del 24/10/2018, que dispone tener presente y cumplir lo ejecutoriado.
- Casación N° 4193-2017 del 17/7/2018.

A su vez, se presentó parte judicial aclaratorio remitido por el juez titular del Vigésimo Séptimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, Dr. Marcial Díaz Rojas, mediante Oficio N° 26907-2014-

RESOLUCIÓN N° 489 -2022-SUNARP-TR

27°JCLCSJLI/PJ del 18/1/2019, que contiene los siguientes actuados judiciales debidamente certificados por especialista legal:

- Resolución N° 22 del 4/1/2019, que dispone cursar los partes judiciales aclaratorios.
- Memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil Paul Christian Rojas Flores, visado y sellado por la Municipalidad Distrital de Barranco.
- Resolución N° 2 del 12/8/2014, que resuelve admitir la demanda.
- Escrito de subsanación de omisiones, con sello de recepción en mesa de partes del Poder Judicial del 21/7/2014.
- Escrito de interposición de demanda, con sello de recepción en el centro de distribución general del Poder Judicial del 11/6/2014.
- Plano perimétrico (lámina P-01), de agosto 2013, autorizado por ingeniero civil Paul Christian Rojas Flores, visado y sellado por la Municipalidad Distrital de Barranco.
- Plano de ubicación y localización (lámina U-01), de agosto 2013, autorizado por ingeniero civil Paul Christian Rojas Flores, visado y sellado por la Municipalidad Distrital de Barranco.

Asimismo, se adjunta:

- Memoria de independización con secciones de propiedad exclusiva y áreas de propiedad común, suscrita el 9/10/2020 por ingeniero industrial Ronald José Chavarría Castro.
- Plano de independización – interior 5 (lámina IND-02), de octubre 2020, autorizado por ingeniero industrial Ronald José Chavarría Castro.
- Plano de ubicación de lote matriz (lámina U-01), de octubre 2020, autorizado por ingeniero industrial Ronald José Chavarría Castro.
- Plano perimétrico de lote matriz (lámina IND-01), de octubre 2020, autorizado por ingeniero industrial Ronald José Chavarría Castro.

Forma parte del presente título, el informe técnico N° 023512-2021-SUNARP-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/OC del 11/11/2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima, Janice Mamani Paravecino, decretó la observación del título conforme a los siguientes fundamentos:

“(…)

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

1.- Revisada la partida N° 07004850 se aprecian que se encuentran los títulos pendientes N° 2020-2413868, 2020-2561797. 2021-490959 y 2021-1798979, sobre adjudicación, anotación de demanda, permuta por laudo arbitral y sentencia judicial, respectivamente, títulos que resultan incompatibles con el presente título y conforme a lo dispuesto en los artículos 29° y 29-A, se deja constancia de dicha. incompatibilidad y la.

RESOLUCIÓN N° 489 -2022-SUNARP-TR

suspensión del título, una vez absueltas las aclaraciones del presente título y expedita para su inscripción.

Sin perjuicio de lo antes señalado, se aprecia lo siguiente:

2.- De la revisión de las piezas judiciales, se aprecia que se ha emplazado como titular registral a **Ricardo Augusto Cáceres Orellana**; sin embargo, revisada la partida N° 07004850 consta como titular registral Roberto Agustín Elizalde Chávez, cuyo dominio consta registrado en el asiento C00005 de la citada partida; por lo que, deberá acreditarse la notificación a dicho titular registral a efectos de garantizar su derecho de defensa, como se establece en la Resolución N° 329-2021-SUNARP-TR-L del 18/02/2021.

Se precisa que en el Precedente aprobado en el XXVII - XXVIII Pleno del Tribunal Registral (publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1 de marzo de 2008) se estableció que: *"EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE INSCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO: "Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción. la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandando o emplazado en el proceso respectivo"*.

Dicho precedente ha sido precisado mediante Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el CLXXVII Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria de los días 31/08/2017 y 01/09/2017 que establece lo siguiente: *"PRECISIÓN AL PRECEDENTE SOBRE EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO: Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará con constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo, ya que la notificación constituye parte de los actos procedimentales cuya responsabilidad corresponde al juez o al notario.*

Tratándose de predios de propiedad del Estado deberá constar en el acta notarial el emplazamiento a la entidad estatal correspondiente. En este supuesto será suficiente que el notario deje constancia en el acta, que ha cumplido con las formalidades de la notificación personal señaladas en el penúltimo párrafo del artículo 40 del Reglamento de la Ley 27157".

3.- En atención a lo señalado en la Resolución Judicial N° 22 del 01/04/2019, en el que el Juez señala que no se ha dispuesto la independización del área prescrita y en concordancia con lo sustentado

RESOLUCIÓN N° 489 -2022-SUNARP-TR

en la Resolución 329-2021-SUNARP-TR-L del 18/02/2021, procede la inscripción de la sentencia en la partida matriz N° 07004850.

En el supuesto que se amplíe la rogatoria respecto de la independización del área prescrita, sírvase ampliar su rogatoria, en virtud de lo dispuesto en el artículo III del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y artículo 8° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Sírvase aclarar.

4.- De la revisión de parte judicial adjunto se señala como predio objeto del proceso al inmueble identificado como Jirón Lima N° 654- interior 5, distrito de Barranco, el que forma parte de uno de mayor extensión inscrito en la partida N° 07004850 sin embargo, de la revisión de la citada partida NO consta inscrito dicha numeración alguna. Por lo que, deberá adjuntar certificado o resolución de numeración, conforme a lo dispuesto en el artículo 92° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Subsane.

5.- Revisada la partida N' 07004850 constan anotados en los asientos D00003 y D00004 una anotación de existencia de demanda arbitral y una medida cautelar de no innovar, actos que implicarían un obstáculo de la partida registral con el presente título; por lo que, se requiere que el Juez se pronuncie al respecto.

6.- En el presente título se ha emitido el Informe Técnico N° 023512-2021-Z.R.N°IX-SEDELIM A/OC del 11/11/2021, en el que se informa lo siguiente:

“Ingresados los datos técnicos en memoria descriptiva y documentación gráfica adjunta, se informe que solo se verificó el área propuesta en prescripción adquisitiva, verificando que el lindero del frente está conformado por 02 tramos y las medidas perimétricas de los linderos derecho e izquierdo se encuentran invertidos”.

Sírvase aclarar.

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en el siguiente fundamento:

- Sobre el punto 4 de la denegatoria de inscripción, el Tribunal Registral en diversas resoluciones ha establecido que en los supuestos de prescripción adquisitiva de parte de un predio inscrito, resulta suficiente para la acogida registral de su independización, la documentación técnica valorada en el proceso que grafique el área prescrita y su remanente, por lo que no debe exigirse nuevos planos, memoria descriptiva o certificado de numeración (documentación técnica adicional) ni evaluarse éstas en casos hayan sido presentadas.

RESOLUCIÓN N° 489 -2022-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

A fojas 271 del tomo 72 del Libro de Balnearios que continúa en la partida electrónica N° 07004850 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el predio ubicado con frente a la avenida Lima del distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima, que cuenta con un área de 636.00 m².

En el asiento 6 de fojas 275 tomo 72 del Libro de Balnearios rectificado en el asiento C00003 corre registrado el dominio en favor de Regina Salcedo Sifuentes de Orellana casada con Isidoro de Orellana Moreno.

En el asiento C00001 consta inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de Blanca Regina Salcedo Sifuentes de Orellana, en favor de su hijo Ricardo Bernardino Orellana Salcedo.

En el asiento C00002 consta inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de Ricardo Bernardino Orellana Salcedo, en favor de su pariente consanguíneo en tercer grado en línea colateral Ricardo Augusto Cáceres Orellana.

En el asiento C00004 consta inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de Isidoro Toribio Orellana Moreno, en favor de su nieto Ricardo Augusto Cáceres Orellana.

En el asiento C00005 se encuentra registrada la compraventa otorgada por Ricardo Augusto Cáceres Orellana en favor de Roberto Agustín Elizalde Chávez, según escritura pública del 27/5/2020 extendida por notario de Lima Renzo Alberti Sierra.

En el asiento D00003 corre la anotación de la demanda arbitral en los seguidos por Mario Américo Mendoza Serrano contra Roberto Agustín Elizalde Chávez sobre obligación de dar suma de dinero, según lo ordenado por Resolución N° 01 del 6/8/2020 expedida por el Árbitro Único Raúl Chávez Montoya (Exp. 005-2020).

En el asiento D0004 obra la medida cautelar de no innovar sobre el predio submateria con la finalidad de garantizar la eficacia del laudo arbitral, en los seguidos por Mario Américo Mendoza Serrano contra Roberto Agustín Elizalde Chávez sobre obligación de dar suma de dinero, según Resolución N° 01 del 19/8/2020 integrada por Resolución N° 02 del 16/10/2020 expedida por el Árbitro Único Raúl Chávez Montoya (Exp. 005-2020).

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres. De lo expuesto y del análisis del caso a criterio de esta Sala la cuestión a

RESOLUCIÓN N° 489 -2022-SUNARP-TR

determinar es la siguiente:

- Si resulta necesario presentar certificado de numeración, cuando en la resolución judicial se ha asignado a la porción sobre la cual recae la declaración de propiedad, la numeración que no consta registrada en la partida matriz.

VI. ANÁLISIS

1. Los recursos administrativos son “la manifestación unilateral y recepticia del administrado por la cual dentro de un procedimiento iniciado contesta una decisión de la Administración que le causa agravio, exigiéndole revisar tal pronunciamiento, a fin de alcanzar su revocación o modificatoria”¹.

La doctrina y legislación comparada consignan como elementos fundamentales de todo recurso administrativo:

- a) La voluntad de recurrir y exteriorización documental.
- b) Indicación de la decisión contestada.
- c) Fundamentación de la controversia. Lo cual de ordinario se cumple, incorporando al escrito las razones de la discrepancia.
- d) Constitución del domicilio.

La doctrina también es uniforme cuando se refiere al sujeto activo o recurrente “con esa denominación los autores identifican al administrado que interpone el recurso, cuestionando y argumentando con legítimo interés un acto administrativo que le ocasiona agravio y, consecuentemente, es quien promueve el procedimiento recursal”²

2. Consecuente con la doctrina, el artículo 220 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, señala: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”.

Conforme a ello, para interponer un recurso de apelación debe haber disconformidad con la decisión del órgano administrativo de primera instancia.

3. El recurso de apelación en el procedimiento registral se encuentra regulado en el Título X del Reglamento General de los Registros Públicos.

¹ MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica. Segunda Edición- Agosto 2003. Lima. p. 446.

² Ibidem. p. 450.

RESOLUCIÓN N° 489 -2022-SUNARP-TR

Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142, 143 y 144 del mencionado reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso, y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del recurso.

El precitado artículo 142 del Reglamento General de los Registros Públicos prescribe que procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

De lo regulado en el citado reglamento, se desprende que el apelante debe estar en desacuerdo con la observación emitida por el registrador Público, siendo su pretensión que el Tribunal Registral las revoque, por ello es que **constituye un requisito de admisibilidad que el recurrente fundamente su impugnación**, de lo contrario el recurso no podrá ser admitido.

4. El artículo 198.2 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General establece que *“en los procedimientos iniciados a petición del interesado, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la administración de iniciar de oficio un nuevo procedimiento, si procede”*

Esto es que la resolución del Tribunal Registral debe ser congruente con las peticiones del interesado formuladas en el recurso de apelación.

Así mismo, el Tribunal Constitucional ha señalado que la competencia de las autoridades administrativas se encuentra sujeta a determinados límites, como el principio dispositivo de los medios impugnatorios denominado *“Tantum Devolutum Quantum Appellatum”*, que implica que se resuelva solo los aspectos materia de la apelación y aquellos aspectos no impugnados se tienen por consentidos ya sean beneficiosos o perjudiciales para el interesado.

RESOLUCIÓN N° 489 -2022-SUNARP-TR

5. Con el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio seguida en sede judicial por Sara Chang Izquierdo contra Ricardo Augusto Cáceres Orellana, respecto del predio ubicado en Jr. Lima N° 654, interior 5, del distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima, con un área de 23.14 m², que forma parte del predio de mayor extensión que obra en la partida N° 07004850 del Registro de Predios de Lima.

La inscripción ha sido denegada por varios motivos, no obstante, a partir de la lectura de los fundamentos del recurso de apelación, se aprecia que de manera expresa solo se impugna el punto 4 de la observación, razón por la que el presente análisis versará únicamente sobre este, **debiéndose dejar subsistentes los demás extremos de la denegatoria de inscripción.**

6. En el ámbito registral, la necesidad de la determinación de los bienes y derechos que son objeto del tráfico jurídico está amparada en el principio registral de “especialidad” o “determinación”, recogido por el artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos³.

En opinión de García García⁴: *“este principio está relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro (...) La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación.”*

Agrega el citado autor que, *“en cuanto a la finca, se trata de que conste perfectamente descrita, con todos sus datos que lleven a su plena identificación.”*

3. De este modo, es obligación del registrador, al ejercer la función de calificación registral, *“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 referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos”*, como lo señala el literal a) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

La confrontación referida supone determinar con total certeza, en el caso de transferencia del derecho de propiedad respecto de un predio, cuál

³ 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. (...).

⁴ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo I. Editorial Civitas, S.A. Madrid, 1999. Pág. 552.

RESOLUCIÓN N° 489 -2022-SUNARP-TR

es el predio objeto de transferencia y cuál es la partida registral en la que obra inscrito. A partir de estos datos el registrador efectuará la confrontación del título con los asientos de la partida registral (propietario inscrito, obstáculos en la partida, etc.)

Para identificar al predio objeto de transferencia lo usual es consignar su ubicación. Así, tratándose de predios urbanos, el predio quedará identificado si en el título se indica la calle y numeración o lote, manzana y urbanización, además de precisar el distrito y provincia en que se ubica. En el caso de predios sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se debe consignar su numeración interna u otro modo de identificación conforme al Reglamento Interno. El predio también quedará identificado si en el título se indica la partida registral en la que obra inscrito, siempre que se trate de predios independizados.

4. En lo que respecta a la indicación de la partida registral, si bien este dato puede omitirse en el título, por regla general debe consignarse en la solicitud de inscripción, tal como lo dispone el artículo 12 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. La norma añade que este requisito puede omitirse por razones justificadas, con autorización del funcionario encargado del Diario.

Para describir al predio también puede consignarse su área, linderos y medidas perimétricas. Sin embargo, estos datos por sí solos no identificarán plenamente al predio, pudiendo emplearse de manera complementaria. Igualmente, en ocasiones se consignan en el título adquisitivo datos relativos al modo en que el transferente adquirió la propiedad, datos que también se pueden emplear de manera complementaria para la identificación del predio.

5. Ahora bien, en ocasiones existen discrepancias entre la descripción del bien en el título, y la descripción del bien en la partida registral. Sobre la materia, el Tribunal Registral aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, publicado en el diario oficial El Peruano el 9 de junio de 2005:

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

“La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo”.

Este precedente encontró sustento en las Resoluciones N° 507-2001-ORLC/TR del 14/11/2001, 464-1997-ORLC/TR del 12/12/1997, 305-2000-ORLC/TR del 28/9/2000 y 45-2002-ORLC/TR del 24/1/2002.

Mediante el indicado criterio de observancia obligatoria se estableció una

RESOLUCIÓN N° 489 -2022-SUNARP-TR

pauta a seguir en la labor de verificar la adecuación del título con la partida registral, concordante con la obligación de las instancias registrales de propiciar y facilitar las inscripciones como dispone el segundo párrafo del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Asimismo, en el CIX Pleno del Tribunal Registral realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013 se aprobó el acuerdo plenario que señala:

PRECISIÓN DE PRECEDENTE APROBADO EN X PLENO SOBRE IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

“La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación. Cuando los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente para determinar si requieren ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes”.

Conforme a dichos criterios, no se exigirá que la descripción del bien objeto de la transferencia contenida en el título sea idéntica a la inscrita, sino que dentro de los márgenes de razonabilidad y en el marco de la discrecionalidad de la función registral, el registrador puede concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio.

6. En el presente caso, se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio seguida en sede judicial en los seguidos por Sara Chang Izquierdo contra Ricardo Augusto Cáceres Orellana, habiéndose indicado en el numeral 7 (antecedente registral) del formulario de inscripción (hoja verde) que el acto rogado involucra la partida electrónica N° 07004850 del Registro de Predios de Lima.

Por otra parte, tratándose de un título de origen judicial, para efectos de la identificación del predio deberá estarse a los datos y demás indicaciones consignadas en los actuados correspondientes al proceso de prescripción adquisitiva. Así, de la revisión de la resolución N° 22 del 07/07/2017, por la que se declaró fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, se advierte lo siguiente:

“VISTOS. Interviniendo como juez ponente el señor Romero Roca; y
CONSIDERANDO:

(...)

CUARTO: Del petitorio del escrito de demanda, presentado el 11 de junio de 2014, se aprecia que la demandante, Sara Chang Izquierdo, pretende que se la declare, bajo la figura jurídica de prescripción adquisitiva de dominio, propietaria del bien

RESOLUCIÓN N° 489 -2022-SUNARP-TR

inmueble ubicado en el jirón Lima N° 654, Interior 5, del Distrito de Barranco, Lima, el mismo que forma parte de un área de mayor inscrito en la partida N° 07004850 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima, señalando haber cumplido con acreditar que la posesión lo ostenta desde más de 10 años, cumpliendo con la exigencia que prevé el artículo 950 del Código Civil. Afirma que el Interior 5, hasta el año 1991, se encontraba en posesión de una tercera persona, a quien no conoce, y desde 1991 hasta 1996, dicho interior estuvo desocupado. En 1997, con aceptación de los vecinos de la quinta y el pago de algunas cuotas, ingresó a vivir en el interior materia de la pretensión, lugar donde reside hasta la actualidad. A partir de 1998 comenzó a pagar impuesto predial y arbitrios y luego que la Municipalidad de Barranco actualizará los datos de los contribuyentes y se le reconociera como poseionaria en el año 2001, son emitidas a su nombre las declaraciones juradas del impuesto predial y de arbitrios.

(...)

OCTAVO: Para acreditar su pretensión, la demandante ha presentado los siguientes medios probatorios:

a) Constancia expedida por el Sub Gerente de Fiscalización y Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Barranco, de fecha 26 de noviembre de 2008, en el precisa que, de acuerdo a la información obtenida de la Base de Datos del Sistema Informativo – Módulo de Rentas, la demandante se encuentra registrada como contribuyente con Código N° 045352, respecto del predio materia de usucapión, habiendo declarado el dominio del inmueble en condición de Poseedora.

b) La Constancia de Registro de Contribuyente expedida por la Sub Gerencia de Fiscalización y Administración Tributaria de la misma Municipalidad de fecha 04 de setiembre de 2013, que ratifica la condición de la demandante como contribuyente registrada en condición de poseedora del predio en controversia, precisando además que existen tributos generados desde el 31 de diciembre de 1998 hasta dicha data.

c) La Resolución de Gerencia N° 252-2013/GDU/MDB de fecha 23 de Setiembre del 2013, expedida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Barranco que declara procedente la solicitud formulada por la demandante, sobre Visación de Planos de Ubicación, Perimétricos y Memoria Descriptiva para fines de prescripción adquisitiva, correspondiente al predio ubicado en Jirón Lima N° 654, interior 5, Distrito de Barranco – Lima, el cual se encuentra inmerso dentro de un área de mayor extensión denominado Finca N° 654, 656 y 658 del Jirón Lima del Distrito de Barranco que tiene un área de 636 m², que corre inscrito en el Tomo 0072, foja 271 y su continuación en la Partida Registral N° 07004850 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, favor del demandado.

d) La precitada Resolución afirma que fue emitida en mérito al Informe N° 220-2013-MCE/SGPCYCU/GDU-MDB, de fecha 17 de setiembre de 2013, que determinó mediante inspección ocular que el Interior 5 cuenta con un área de 23.14 m² que se encuentran dentro del área de mayor antes citada de 636.00 m².

RESOLUCIÓN N° 489 -2022-SUNARP-TR

e) Las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial del Interior 5, expedidas por la Municipalidad de Barranco, a nombre de la demandante, desde el 20001 hasta el 2013.

(...)

DECISIÓN:

REVOCARON la sentencia contenida en la Resolución N° 13, del 27 de julio de 2016, obrante de fojas 183 a 188, que infundada la demanda de prescripción adquisitiva planteada; y, reformándola declararon FUNDADA dicha demanda y, en consecuencia, que la persona de Sara Chang Izquierdo es propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en el Jirón Lima N° 654, interior 5, del Distrito de Barranco, Lima, que se encuentra dentro de un predio mayor inscrito en la Partida N° 07004850 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima; sin costas, ni costos del proceso. En los seguidos por Sara Chang Izquierdo contra Ricardo Augusto Cáceres Orellana sobre prescripción adquisitiva de dominio, y los devolvieron.

(...)” (Lo resaltado es nuestro)

A la citada resolución, el demandado Ricardo Augusto Cáceres Orellana interpuso recurso de casación, la cual fue declarada improcedente (casación N° 4193-207-Lima).

7. Ahora bien, el Tribunal Registral en reiteradas oportunidades ha sostenido que las instancias registrales no pueden desconocer las valoraciones efectuadas por el órgano jurisdiccional. Por consiguiente, aquellas valoraciones efectuadas por el órgano jurisdiccional contenidas en los considerandos de la sentencia que resuelve la controversia, no pueden dejarse de lado, toda vez que su motivación fue objeto de un juicio de valor.

Así, de los considerandos de la sentencia venida en grado se colige que el órgano jurisdiccional no sólo ha establecido que la demandante Sara Chang Izquierdo es la propietaria de un área de 23.14 m² ubicado en Jirón Lima N° 654, interior 5, Distrito de Barranco – Lima, sino que además **dicho inmueble tiene como antecedente registral el predio de mayor extensión registrado a fojas 271 del tomo 274 que continúa en la partida electrónica N° 07004850 del Registro de Predios de Lima.**

Bajo tales consideraciones, el juez, en atención a los documentos aportados por la demandante, así como ha determinado de manera indubitable que el área de 23.14 m² forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 07004850 del Registro de Predios de Lima, dato que – según lo establecido en los numerales precedentes – fue materia de valoración en el proceso judicial, por lo que debe tenerse por cierto.

RESOLUCIÓN N° 489 -2022-SUNARP-TR

8. A mayor abundamiento, cabe señalar que durante el trámite del presente título se emitió el informe técnico N° 023512-2021-SUNARP-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/OC del 11/11/2021, en que el Área de Catastro señala lo siguiente:

“(…)

II. Evaluación Técnica

2.1 El presente expediente está referido a la inscripción de Prescripción Adquisitiva de Dominio del predio ubicado según documentación adjunta en el **Jr. Lima N° 654 interior 5 en el distrito de Barranco y definido según datos técnicos con un área de 23.14 m2.**

(…)

III. Conclusiones

3.1 De acuerdo a las referencias de ubicación descritas en la documentación gráfica adjunta y a la información gráfica del registro de predios, **se informa que el área en consulta se encuentra comprendida en zona donde se tiene identificado mayor inscrito en la Partida N° 07004850.**

Se señala que la comprobación de la misma se ha establecido de manera aproximada visualizándose los ámbitos referencialmente concordantes sin mayores precisiones técnicas en documentación gráfica inscrita; **se halla correspondencia en la determinación de numeración del lote matriz;** sin embargo, no es posible establecer o descartar afectaciones a predios colindantes.

(…)”

En ese sentido, la Oficina de Catastro – dentro de su labor de confrontación de la información gráfica contenida en los documentos técnicos (planos y memoria descriptiva) que forman parte del presente título con la información gráfica que obra en su base de datos – ha concluido inequívocamente que el área que es objeto del proceso de prescripción adquisitiva de dominio se encuentra ubicada en el predio matriz registrado en la partida N° 07004850 del Registro de Predios de Lima.

Por consiguiente, en el presente título, existen elementos suficientes para determinar que el área de 23.14 m2 que forma parte del interior 5 del jirón Lima N° 654 tiene como antecedente registral el predio registrado en la partida N° 07004850, por lo que el hecho de que en la partida matriz no corra registrada la numeración asignada a la porción material que es objeto de prescripción adquisitiva, no amerita que se exija la presentación de certificado de numeración, pues dicha porción a prescribir ha quedado plenamente identificada.

En atención a lo expuesto, **revocar el numeral 4** de la observación.

Sin perjuicio de ello, si bien no debe exigirse el certificado de numeración para identificar el área a prescribir y determinar que ésta forma parte de

RESOLUCIÓN N° 489 -2022-SUNARP-TR

la partida matriz, **al no haberse adjuntado dicho documento, la independización debe extenderse sin la numeración**, salvo que el administrado adjunte el documento que dé mérito a ella.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el numeral 4 y **DEJAR SUBSISTENTES** los demás extremos de la observación formulada por el registrador del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral