



PERÚ

Ministerio  
de JusticiaSuperintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 2644-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 7 de julio de 2022

**APELANTE** : BETHSAIDA HUAMANÍ GONZALES  
**TÍTULO** : 49543-2022 del 6.1.2022  
**RECURSO** : 351-2022 - H.T.D. 03926  
**PROCEDENCIA** : ZONA REGISTRAL N.º XIV – SEDE AYACUCHO  
**REGISTRO** : DE PREDIOS DE AYACUCHO  
**ACTO** : INMATRICULACIÓN  
**SUMILLA** :

#### ***Inmatriculación***

*Procede que el registrador efectúe la verificación en los índices del Registro de Predios para determinar si un predio se encuentra inscrito, cuando la oficina de Catastro se encuentre imposibilitada de informar si el predio se encuentra inscrito en una determinada partida registral por falta de información gráfica.*

#### ***Evaluación del área de catastro***

*En el supuesto de que no existan planos en los títulos archivados o estos carezcan de elementos técnicos suficientes, la oficina de Catastro está facultada a evaluar y considerar la descripción literal a fin de determinar si el polígono en consulta se encuentra formando parte de un predio ya inscrito.*

#### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación del predio ubicado en el jirón Arica n.º 190 primera cuadra, distrito de San Juan Bautista, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, a favor de German Luis Quispe Pérez y Bertha Rosa Paitan de Quispe, en mérito de la declaración notarial de formación de título supletorio seguido ante el notario de Huamanga Carlos Pelayo Oré Gamboa.

Para tal efecto, se adjuntan los siguientes documentos:

## RESOLUCIÓN N.º 2644-2022-SUNARP-TR

- Parte notarial de la escritura pública de declaración de formación de título supletorio del 5.1.2022 expedida por el notario de Huamanga Carlos Pelayo Oré Gamboa.
- Certificaciones de reproducción expedidas por el notario de Huamanga Carlos Pelayo Oré Gamboa el 5.1.2022, de los siguientes documentos:
  - Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios n.º 074-2021-MDSJB/GIP-SGPCCU de fecha 7.10.2021, suscrito por el Ing. Antonio Loayza Yañez, en su condición de sub gerente de la Sub Gerencia Planeamiento Catastro y Control Urbano de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista.
  - Certificado de numeración n.º 068-2021-MDSJB/GIP-SGPCCU de fecha 7.10.2021 suscrito por el Ing. Antonio Loayza Yañez, en su condición de sub gerente de la Sub Gerencia Planeamiento Catastro y Control Urbano de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista.
  - Certificado negativo n.º 170-2021-MDSJB/GIP-SGPCCU de fecha 7.10.2021 suscrito por el Ing. Antonio Loayza Yañez, en su condición de sub gerente de la Sub Gerencia Planeamiento Catastro y Control Urbano de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista.
  - Memoria descriptiva de fecha setiembre del 2021, suscrito por el ingeniero Elias Azpur Pariona, visado por la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista.
  - Plano de localización-ubicación-perimétrico de fecha setiembre del 2021, suscrito por el ingeniero Elias Azpur Pariona, visado por la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista.

Forma parte del expediente registral el informe técnico n.º 000228-2022-Z.R.Nº XUV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT del 17.1.2022, emitido por el especialista del área de Catastro Alexander Rafael Achante Muñoz.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue calificado por la registradora pública Lisbeth Roxana Nieto Cisneros, quien tachó sustantivamente el título mediante la esquila del 15.2.2022 bajo los términos que se transcriben a continuación:

**ACTO: INMATRICULACIÓN (1) Y NUMERACIÓN (1).**

### I. ANTECEDENTE

Antecedente registral 02000968- que viene del Tomo 35 Folios 335

## RESOLUCIÓN N.º 2644-2022-SUNARP-TR

### II. FUNDAMENTOS DE LA TACHA

La inmatriculación puede ser definida como el ingreso de un predio al Registro, entendida **aquel asiento que carece de soporte causal en otro anterior**, razón por la que significa un límite inicial a la exigencia del tracto sucesivo.

Así, la inmatriculación determina la apertura de una partida registra( para un determinado predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), *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.*

2.1 Por lo expuesto anteriormente, se solicitó la presentación de la escritura pública de compraventa N° 95 de fecha 30.12.1998, debido que 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 publicitaria situaciones jurídicas similares o distintas, con nocivos efectos frente a los terceros que acuden al registro. Por lo que revisado dicha escritura pública se encontraron elemento cognitivos en mismo, respecto de que el inmueble ubicado en el Jr. Arica, **se encuentra formado parte de la partida N° 02000968**, referente a los siguientes elementos encontrados:

- En la escritura pública de fecha 30.12.1988, indica que la vendedora adquiere la propiedad de los señores Gregoria Carrasco y Benedicto Ramos por escritura de fecha 12/12/1939, los mismo que se aprecia en el asiento C-001 de la ficha N° 90301658 ahora partida N° 02000968.
- Asimismo, en la escritura pública de fecha 30.12.1988, indica que la vendedora, se halla inscrito su derecho en el asiento 00001 de la partida LXXVI a fojas 335, la misma que continua en la partida N° 02000968.
- Por último las características del predio son las misma de la partida N° 02000968.

De lo expuesto anterior, se advierte que el inmueble de inmatriculación se encuentra formando parte de la partida N° 02000968, por lo que *"No procede la inmatriculación cuando dentro de la calificación registral se determina que el predio materia de inmatriculación forma parte de un predio ya inscrito*, en consecuencia se procede a tachar el presente título en concordancia con el art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registro Públicos.

### III CITA LEGAL

conformidad con el artículo 42°, literal a) del Reglamento General de los Registros Públicos

- RESOLUCIÓN N° 379-2018-SUNARP-TR-A 05/06/2018

## **RESOLUCIÓN N.º 2644-2022-SUNARP-TR**

INMATRICULACIÓN DE UN PREDIO "No procede la inmatriculación cuando dentro de la calificación registral si se determina que el predio materia de inmatriculación forma parte de un predio ya inscrito.

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:**

La señora Huamani interpuso recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Tanto en el informe técnico que sustentó la búsqueda catastral como en el informe técnico n.º 000228-2022-Z.R.NºXUV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT del 17.1.2022 se indicó que no es posible determinar que el inmueble se encuentre dentro de los predios inscritos en las partidas 02009688 y 02000773, además de que el inmueble no se superpone con ningún predio inscrito.
- Según el criterio adoptado en la Resolución n.º 228-2004-Sunarp-TR-L del 16 de abril de 2004: "Tratándose de la solicitud de inmatriculación de un predio, el registrador se limitará a la calificación del título presentado y a la verificación de la inexistencia de inscripciones relativas a dicho predio. En tal sentido, no procederá denegar la inscripción sobre la base de presuntos obstáculos que emanen de partidas registrales referidas a otros predios".
- En tal sentido, no corresponde denegar la inscripción solicitada, tomando en cuenta además que los informes de catastro son vinculantes para la inmatriculación de predios en cuanto a la determinación de la inexistencia de inscripciones relativas al predio, por lo que corresponde acceder a la inscripción solicitada procediendo a la inmatriculación del predio materia de rogatoria.
- Cabe manifestar que la tacha se refiere a una partida contenida en la escritura pública, pero en la realidad física del inmueble materia a inmatricular, no cuenta con un antecedente registral tal y como se corrobora con los documentos técnicos emitidos por el área de catastro, igualmente el inmueble que hace referencia en la tacha correspondiente se encuentra situado y delimitado en otra parte del distrito.

### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:**

Según el informe técnico n.º 000228-2022-Z.R.NºXUV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT del 17.1.2022 no es posible determinar que el predio materia de inmatriculación se encuentre dentro del ámbito de los predios inscritos en las partidas 02000968 y 02000773.

## RESOLUCIÓN N.º 2644-2022-SUNARP-TR

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Luis Dandy Esquivel León, quien expresa el parecer de la Sala

De lo expuesto, teniendo en cuenta el pronunciamiento de la primera instancia y los argumentos de la recurrente, corresponde a esta Sala determinar lo siguiente:

- ¿Procede que el registrador efectúe la verificación en los índices del Registro de Predios para determinar si un predio se encuentra inscrito?
- ¿La oficina de Catastro puede evaluar y considerar la descripción literal a fin de determinar si el polígono en consulta forma parte o no de un predio ya inscrito?

### VI. ANÁLISIS:

1. La inmatriculación consiste —en términos generales— en la incorporación de un predio al Registro. Esto conlleva la apertura de una partida registral y el inicio del historial jurídico del predio a nivel tabular. Según Roca Sastre:

La inmatriculación o intabulación de finca en el Registro de la propiedad inmueble es: El ingreso o acceso de una finca en la vida registral de los libros del Registro, efectuado por una primera inscripción del dominio de la misma a favor del inmatriculante, mediante la presentación de los títulos o medios inmatriculadores legalmente admitidos, por la cual se abre folio, hoja o registro particular a la finca correspondiente a los efectos jurídicos procedentes<sup>1</sup>.

Cabe indicar que la apertura de la partida registral se realiza en virtud al principio de especialidad, regulado en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y en el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, según el cual por cada predio debe abrirse una partida registral en la cual se extenderá la primera inscripción de dominio y los actos posteriores referidos al predio.

Entonces, constituye un presupuesto formal para la inmatriculación que el predio no se encuentre registrado, como tal o formando parte de otro de mayor extensión, pues de lo contrario se generaría una duplicidad de partidas, la cual atenta contra la certeza de la información registral, pues respecto de un mismo bien se publicitarían situaciones jurídicas similares o

---

<sup>1</sup> ROCA SASTRE, Ramón. *Derecho Hipotecario. Dinámica Registral. Tomo IV*. Bosch, Casa Editorial S.A., 1997, p. 523.

## RESOLUCIÓN N.º 2644-2022-SUNARP-TR

distintas, con nocivos efectos para la contratación inmobiliaria y de los terceros que acuden al Registro.

2. Actualmente, según el artículo 11 del RIRP, la inmatriculación de un predio requiere de un informe técnico emitido por la oficina de Catastro, la cual — según el artículo 16 del mismo reglamento— debe determinar «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».

Así, de acuerdo al segundo y tercer párrafo del artículo 11 del RIRP:

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

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la esquila 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.

3. En el mismo sentido, el Tribunal Registral —en el X Pleno llevado a cabo el 8 y 9 de abril de 2005— aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria<sup>2</sup>:

### **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.

Entonces, queda claro que el informe del área de catastro resulta vinculante para el registrador siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. En ese sentido, el registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe de catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que sólo puede dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción de los datos físicos del predio.

---

<sup>2</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9 de junio de 2005.

## RESOLUCIÓN N.º 2644-2022-SUNARP-TR

De lo expuesto, podemos colegir que para el caso de las inmatriculaciones es requisito indispensable como primer filtro que la oficina de Catastro emita un pronunciamiento, ya que de ello dependerá que la inmatriculación proceda o no.

4. Ahora bien, ¿qué sucede si —debido a la falta de documentación técnica o descripción de los predios inscritos— la oficina de Catastro se encuentra imposibilitada de determinar si un determinado predio se encuentra inscrito o no?

Al respecto, el Tribunal Registral —en el XII Pleno llevado a cabo el 4 y 5 de agosto de 2005— aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

### 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.

Este criterio, de obligatorio cumplimiento para las instancias registrales, fue incorporado al tercer párrafo del artículo 16 del RIRP, y tiene como sustento que —antiguamente— la mayor parte de predios que se han incorporado al Registro no cuentan con documentación técnica o los que cuentan con ella no contienen adecuados elementos descriptivos del predio. Por ello, el Catastro cumple una función de correlación de los derechos consignados en los títulos con la realidad física, pero su implementación —como herramienta coadyuvante en la labor registral— no es automática, sino que constituye una tarea de largo aliento. Además, los costos de la incapacidad del Registro para determinar si un predio se encuentra inscrito no pueden ser trasladados a los administrados. Así, en el supuesto de que la oficina de Catastro emita un informe señalando que se encuentra imposibilitada de determinar si un predio está inscrito o no, implica —en un sentido pragmático— que procede a la inmatriculación.

5. No obstante, tal como ha señalado esta instancia en reiterados pronunciamientos<sup>3</sup>, en los casos de imposibilidad técnica para determinar si un predio se encuentra inscrito o no, el registrador público el registrador público se encuentra facultado —en razón a la función calificadora— a efectuar la búsqueda en el índice del Registro de Predios, en las partidas que encuentre y los títulos archivados respectivos, con la finalidad de establecer si el predio cuenta o no con un antecedente registral, siempre y cuando del informe técnico emitido por la oficina de Catastro o de los

---

<sup>3</sup> Véase, al respecto, la Resolución n.º 055-2018-SUNARP-TR-L del 11.1.2018, la Resolución n.º 187-2020-SUNARP-TR-L del 17.1.2020, la Resolución n.º 258-2019-SUNARP-TR-L del 29.1.2019, entre otras.

## RESOLUCIÓN N.º 2644-2022-SUNARP-TR

documentos presentados se desprendan indicios respecto de algún antecedente registral previo.

6. En el presente caso, se solicita la inmatriculación del predio ubicado en el jirón Arica n.º 190, primera cuadra, distrito de San Juan Bautista, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, a favor de German Luis Quispe Pérez y Bertha Rosa Paitan de Quispe, en mérito a la declaración notarial de formación de título supletorio seguido ante el notario de Huamanga Carlos Pelayo Oré Gamboa.

Y bajo el precepto establecido, la oficina de Catastro mediante el Informe Técnico n.º 000228-2022-Z.R.NºXIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT de fecha 17.1.2022 ha señalado lo siguiente:

[...]

### III. Conclusiones

- Graficado el predio resultante en evaluación según las coordenadas UTM presentadas por el usuario, se informa que el área, las medidas perimétricas y el perímetro resultante, corresponden al Plano perimétrico y memoria descriptiva.
- Se aprecia que se encuentran en la zona señalada respecto a lo graficado en el plano de ubicación adjunto.
- Se informa que **no es posible determinar de manera indubitable que se encuentre dentro del ámbito del predio inscrito en la partida electrónica 02000968**, debido que no tiene Plano en el legajo, con referencia al título archivado 32 de fecha 15/08/1967.
- Asimismo, se informa que gráficamente **no es posible determinar que se encuentre dentro del predio inscrito en la partida electrónica 02000773**, debido a que el plano del legajo no contiene los elementos técnicos suficientes para su reconstrucción.
- Los planos adjuntos CUMPLEN con los datos técnicos requeridos según la Directiva N° DI-004-2020- SCT-DTR.
- La base gráfica registral se encuentra en constante actualización y la información que consta en el Informe Técnico corresponde a la fecha de emisión del mismo.

[Resaltado nuestro]

Como puede apreciarse, la oficina de Catastro ha señalado que se encuentra imposibilitada de determinar si el predio a inmatricular se encuentra inscrito o no, o si forma parte de los predios inscritos en las partidas 002000968 y 02000773, en razón de que uno de los títulos archivados no tiene plano y el otro, que a pesar de tener plano, no tiene los elementos suficientes para su reconstrucción.

**RESOLUCIÓN N.º 2644-2022-SUNARP-TR**

7. Entonces, la sola comunicación por parte de la oficina de Catastro acerca de la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no bastaría para aplicar el tercer párrafo del artículo 16 del RIRP, sin embargo, la registradora pública a cargo de la calificación ha señalado que el predio materia de análisis forma parte del predio inscrito en la partida registral 02000968, expresando incluso que ambos tendrían las mismas características. Esto, a partir del análisis de la escritura pública de compraventa n.º 95 de fecha 30.12.1998, la cual fue requerida por la primera instancia y que forma parte del procedimiento notarial de formación de título supletorio.
8. Al respecto, debemos tener en consideración que —en el presente caso— nos encontramos frente a una inmatriculación sustentada en un título supletorio, contenido en el acta de declaración de formación de título supletorio del 5.1.2022 otorgada por el notario de Huamanga Carlos Pelayo Oré Gamboa, en la cual obra la descripción del predio consignando expresamente la superficie, los linderos y las medidas perimétricas. Asimismo, se ha incorporado información gráfica durante el procedimiento de formación de título supletorio.

Entonces, para otorgar el acta de declaración de formación de título supletorio del 5.1.2022, el notario encargado del procedimiento ha tenido que evaluar los medios probatorios adjuntados por los administrados [entre ellos la escritura pública del 30.12.1988], dando como resultado el título supletorio con el contenido relacionado a la identificación del predio, la cual puede apreciarse de modo indubitable del tenor del instrumento.

Entonces, la calificación de los medios probatorios presentados en el procedimiento no contencioso de formación de título supletorio estuvo a cargo del notario, por lo que cualquier cuestionamiento en base al contenido en dicho medio probatorio implicaría cuestionar el fondo de la decisión notarial. Sobre este tema, el Tribunal Registral —en el CXV Pleno llevado a cabo el 12 y 13 de diciembre de 2013— aprobó el siguiente acuerdo:

**CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL**

No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial.

En ese sentido, la calificación del acto materia de rogatoria debe circunscribirse a la información contenida en el título inmatriculador (acta de declaración de formación de título supletorio) y la documentación técnica correspondiente, por lo que no resulta admisible que la registradora haya

**RESOLUCIÓN N.º 2644-2022-SUNARP-TR**

solicitado la presentación de la escritura pública del 30.12.1988, instrumento que forma parte de los elementos probatorios en el procedimiento contencioso de competencia notarial, por lo que dicho instrumento debe ser devuelto a la administrada.

9. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, y siguiendo la línea jurisprudencial establecida en la Resolución n.º 1292-2020-SUNARP-TR-L del 31.7.2020, esta Sala advierte que en el informe técnico emitido no se ha tenido en cuenta la descripción literal contenida en los asientos registrales y/o títulos archivados vinculados a las partidas registrales 02000968 y 02000773.

En efecto, el numeral 6.1 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR<sup>4</sup> establece lo siguiente:

[...]

Previo a la emisión del Informe Técnico, el personal de la Oficina de Catastro debe realizar la actualización de la Base Gráfica Registral correspondiente a los predios inscritos que se encuentren en los ámbitos que involucran la evaluación técnica, en cualquiera de los procedimientos o servicios requeridos

[Resaltado agregado].

Por su parte, el numeral 6.2. señala que en los casos en que los predios inscritos no cuenten con documentación gráfica en sus títulos archivados, la actualización debe efectuarse teniendo en cuenta la descripción literal contenida en el asiento registral y/o título archivado, siempre que esta permita graficar y ubicar al predio, pudiendo además ser corroborada a través de otros antecedentes registrales.

Nótese entonces que la directiva autoriza a la oficina de Catastro a estudiar la descripción literal contenida en los asientos registrales y/o títulos archivados cuando no existan planos en los títulos archivados a fin de descartar una eventual superposición. Lo mismo sucede si en el legajo cuenta con plano que no cuenta con elementos suficientes para su reconstrucción, el Área de Castro deberá considerar en su evaluación la descripción gráfica contenida en los asientos registrales y/o títulos archivados.

10. Por consiguiente, queda claro que la oficina de Catastro no ha agotado todos los elementos con que cuenta a su disposición, por lo que el pronunciamiento contenido en el Informe técnico n.º 00228-2022-Z.R.Nº

---

<sup>4</sup> Directiva que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo registrales, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 178-2020-SUNARP-SN.

## RESOLUCIÓN N.º 2644-2022-SUNARP-TR

XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT del 17.1.2022 no es definitivo y, por ende, no puede afirmarse categóricamente que el órgano técnico esté imposibilitado de establecer si el polígono contenido en la documentación aportada por el usuario forma parte de los predios en mención.

En ese sentido, corresponde —en ejecución de la presente resolución— **disponer la remisión del título a la Oficina de Catastro** a fin de que emita un informe técnico complementario, tomando en cuenta la descripción literal y la referencial información gráfica, conforme se ha señalado en los considerandos anteriores.

Si como resultado de dicha evaluación técnica se determina que el predio a inmatricular forma parte de algún predio inscrito no procederá la inmatriculación solicitada. Por el contrario, si aún así no se puede determinar de forma indubitable que el predio se ubica dentro del ámbito inscrito de las citadas partidas, el registrador deberá proceder con la inmatriculación rogada conforme a la documentación presentada.

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

#### IV. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la tacha sustantiva formulada por la primera instancia; y **DISPONER** que la registradora pública remita el título a la oficina de Catastro a fin de que se proceda conforme a lo señalado en el considerando 9 y 10 del análisis de la presente resolución.

**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