



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 2849-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 20 de julio de 2022.

APELANTE : OMAR ALEXIS BENITES HILARIO
Apoderado de Sedapal
ATENCIÓN : 1961072-2022 del 4.4.2022
RECURSO : 538-2022 – H.T.D. N.º 025324 del 23.6.2022
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA
ÁREA : DE CERTIFICACIONES DE LIMA
ACTO : CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO
SUMILLA :

Certificado registral inmobiliario

No es procedente expedir un Certificado Registral Inmobiliario - CRI respecto de un predio que formaría parte de un inmueble matriz y que no se encuentra individualizado ni identificado.

I. CERTIFICADO DE PUBLICIDAD QUE SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante la atención alzada se solicita la expedición del Certificado Registral Inmobiliario [CRI] respecto al predio de un área de 109.49 m², que se encuentra dentro del área de vía pública colindante con los lotes de la manzana Z, F y E, que forma parte del predio matriz inscrito en la partida n.º 11046965 del Registro de Predios de Lima.

Se acompaña certificado de búsqueda catastral emitido el 1.4.2022, bajo la atención n.º 3318-2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

La abogada certificadora de la Oficina Registral de Lima Mercedes Maritza Mendoza Mogollón denegó la expedición del certificado registral inmobiliario mediante esqueda del 6.6.2022, conforme a los siguientes términos:

SE DENIEGA LA PRESENTE SOLICITUD:

VISTO SU REINGRESO DE FECHA 27/05/2022, NO ES POSIBLE EXPEDIR EL CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO DEL ÁREA DE 109.49 M2, QUE SEGÚN UD. INDICA, CORRESPONDE A ÁREA DE VÍAS.

RESOLUCIÓN N.º 2849-2022-SUNARP-TR

SE LE INFORMA QUE LA PARTIDA N° 11046965, CORRESPONDE A LA INSCRIPCIÓN DE LA HABILITACIÓN URBANA PARA USO DE VIVIENDA VACACIONAL DENOMINADA URBANIZACIÓN LAS BRISAS (asiento 2-b de la Ficha N° 57701), El ÁREA ÚTIL ESTA DIVIDIDA EN LAS MANZANAS A,B,C,D,E,F,G,H,I, las que contienen Agrupamientos y Lotes (las que se encuentran individualizadas, como Unidades de Vivienda en el asiento 6-b de la Ficha N° 57701).

POR LO TANTO SE DENIEGA LA SOLICITUD, POR SER UN ÁREA DE DOMINIO PÚBLICO (según lo indicado por el solicitante).

lap.=

Lima, 06/06/2022

Se procede a expedir la presente esquila de desistimiento produciéndose así, la culminación del procedimiento de la publicidad formal.

Se deja constancia de los siguientes derechos:

Derechos Pagados: S/ 74.00 Recibo: 2022-99999-781305

Derechos por devolver: S/ 74.00

Base Legal: De conformidad con el Art. 31 ° y N° 37 del Reglamento de Servicio de Publicidad Registral.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Benites interpuso recurso de apelación autorizado por él mismo como abogado, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Con fecha 4.4.2022 se solicitó un certificado registral inmobiliario [CRI] respecto a la partida n.º 11046965, correspondiente a la Urbanización Las Brisas, en mérito al resultado y emisión del certificado de búsqueda catastral que se obtuvo con anterioridad.
- Dicha solicitud fue observada, por lo que se ingresó una subsanación, con la que se indica que el área de 109.49m² se encuentra en la partida n.º 11046965, correspondiente al área de vías de 70,971.53 m², que es colindante con los lotes con la manzana Z, F y E; sin embargo, el 6.6.2022 el abogado certificador emitió la esquila con la que se deniega esa solicitud porque el área en cuestión es de dominio público.
- Ante ello, el CRI como servicio, nace con el D.S. n.º 035-94-JUS, con el fin de simplificar la expedición de información registral, integrando para ello los certificados de gravámenes y las copias literales; asimismo, la información sustantiva que contiene estos certificados compendiosos está referida a la última descripción del inmueble, la titularidad del inmueble y las cargas o gravámenes vigentes.
- Se incurre en error al considerar que un área de dominio público no es susceptible de la emisión de un CRI, más aún porque este obedece al resultado de la emisión del certificado de búsqueda catastral solicitado previamente por el recurrente.
- Que la partida sobre la cual se ha solicitado el CRI, a la fecha está activa y, sobre todo, cuenta con un área remanente, hecho que la hace pasible de la

RESOLUCIÓN N.º 2849-2022-SUNARP-TR

expedición del certificado, no existiendo motivación para la improcedencia de su emisión.

- Se establece como fundamentación jurídica el artículo 130 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos; al respecto, la solicitud ha sido realizada con la formalidad prevista en la norma, es decir; con el formato de publicidad aprobado y se consignaron los requisitos descritos en ese artículo, por lo que dicho precepto legal no constituye una hipótesis para la expedición de la esquila de observación.
- En ese sentido, se entiende que la denegatoria ha sido emitida sin sustento legal; asimismo, el señalar que se trata de un predio que ha sufrido modificaciones (lotización, subdivisión, etc.), no es causal de impedimento de la emisión del CRI, más aún si se tiene en cuenta que existe un área remanente, así como un titular registral, por lo que resulta incomprensible la negativa de atención del pedido.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 11046965 del Registro de Predios de Lima.

En la ficha n.º 57701, que continúa en la referida partida, corre inscrita la Urbanización Las Brisas, del distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, cuyos titulares registrales son Williams Franklin Mercado Torres, Carlos Enrique Ramírez Bustamante, Raquel Mónica García Flores, Pedro Antonio Maqueira Yamasaki, Paola Teresa Olaechea Capurro, entre otros.

En el asiento 2.B se publicita que la citada urbanización comprende nueve manzanas (A – I) y un área de vías públicas.

En el asiento D000453 se anotó preventivamente el inicio del procedimiento de transferencia, al amparo del Decreto Legislativo n.º 1192, sobre un área de 109.49 m², a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – Sedapal. Esta anotación tiene una duración de un año contado desde el 1.7.2022 (título archivado n.º 1901163-2022).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **José Arturo Mendoza Gutiérrez.**

Estando a lo expuesto, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Procede expedir el certificado registral inmobiliario [CRI] materia de la presente solicitud de publicidad?

VI. ANÁLISIS:

1. La publicidad formal del Registro, a la que se refiere el artículo 127 del Reglamento General de los Registros Públicos, se hace efectiva, en forma

RESOLUCIÓN N.º 2849-2022-SUNARP-TR

directa, a través de las manifestaciones de las partidas registrales o la exhibición de títulos que integran el archivo registral y, en forma indirecta, mediante las diversas certificaciones expedidas por el funcionario registral. Las certificaciones a su vez pueden ser literales o compendiosas, de acuerdo al artículo 16 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral¹ [en adelante el Reglamento de Publicidad].

2. Las certificaciones literales consisten en la reproducción total o parcial de los documentos que conforman el título archivado, la solicitud de inscripción denegada o la partida registral, inclusive aquellas que se originan en tomo o ficha; mientras que las certificaciones compendiosas contienen un extracto, resumen o indicación de determinada circunstancia que conste en la partida registral, tales como la titularidad, gravamen, carga, nombramiento, revocación u otro dato, o también comprende la información registral sintetizada que permite acreditar la existencia, inexistencia o vigencia de determinada inscripción o anotación registral, así como las aclaraciones necesarias para no inducir a error sobre la situación de la partida registral. Estas últimas comprenden los certificados registrales, de cargas y gravámenes, positivos, negativos y de vigencia, según el artículo 17 del Reglamento de Publicidad.
3. Conforme a lo regulado en el artículo 16 de dicho Reglamento, pueden expedirse certificados literales y compendiosos como formas de publicidad formal certificada:

a) Certificado literal: Consiste en la reproducción total o parcial, en soporte papel o electrónico, de los documentos, que conforman el título archivado, la solicitud de inscripción denegada o la partida registral, inclusive aquellas que se originan en tomo o ficha, con la indicación del día y hora de su expedición, debiendo ser autorizados por el registrador, abogado certificador, certificador o suscrita digitalmente por la SUNARP, mediante agente automatizado, según corresponda-

b) Certificado compendioso: Consiste en la expedición de un extracto, resumen o indicación de determinada circunstancia que conste en la partida registral, tales como la titularidad, gravamen, carga, nombramiento, revocación u otro dato. También comprende la información registral sintetizada que permite acreditar la existencia, inexistencia o vigencia de determinada inscripción o anotación registral, así como las aclaraciones necesarias para no inducir a error sobre la situación de la partida registral y la indicación de la fecha y hora de su expedición. El certificado compendioso se encuentra suscrito por el registrador o abogado certificador mediante su sello, firma y rúbrica en la hoja u hojas que conforman dicha publicidad, o mediante agente automatizado, firmado

¹ Aprobado por Resolución n.º 281-2015-SUNARP-SN, que entró en vigencia el 8.1.2016.

RESOLUCIÓN N.º 2849-2022-SUNARP-TR

digitalmente por la SUNARP, en condición de titular y suscriptor como persona jurídica.

4. Respecto de los certificados registrales compendiosos, el artículo 17 ha previsto los siguientes:

a) **Certificado Registral:** Acredita la información relativa a la titularidad, descripción, cargas y gravámenes vigentes respecto de un bien de acuerdo a cada registro jurídico.

Asimismo, acredita la información con alcance nacional respecto de una persona de acuerdo a los registros jurídicos que el sistema informático permita.

b) **Certificado de cargas y gravámenes:** Acredita la existencia de cargas, gravámenes u otras afectaciones vigentes respecto del bien de acuerdo a cada registro jurídico.

c) **Certificado positivo:** Acredita la existencia de una inscripción respecto a determinado registro jurídico, detallando el número de partida registral, el tipo de registro y la oficina registral donde se encuentra inscrito el acto o derecho, según corresponda.

d) **Certificado negativo:** Acredita la inexistencia de una inscripción respecto a determinado registro jurídico de la oficina registral correspondiente.

e) **Certificados de vigencia:** Acredita la existencia y eficacia del acto o derecho inscrito en determinado registro jurídico a la fecha de su expedición.

5. Cabe indicar que, con anterioridad, mediante el Decreto Supremo n.º 035-94-JUS² se integró el Certificado de Gravámenes y la Copia Literal de Dominio que expiden los Registros Públicos, en un solo documento denominado **Certificado Registral Inmobiliario - CRI**, que comprende la copia literal de los asientos relativos a la descripción del inmueble, sus características y modificaciones, los asientos de dominio con 10 años de antigüedad y las cargas, gravámenes, cancelaciones y anotaciones en el Registro Personal con 30 años de antigüedad.

Al respecto, en el CIX Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo los días 28 y 29 de agosto de 2013, se aprobó el siguiente acuerdo:

Certificado Registral Inmobiliario (CRI)

Por aplicación de la Ley n.º 26639 el certificado registral inmobiliario (CRI) debe comprender, entre otros, todas las cargas y los gravámenes vigentes y aquellas que pese a haber caducado

² Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1.6.1994.

RESOLUCIÓN N.º 2849-2022-SUNARP-TR

requieran rogatoria expresa para su cancelación, independientemente de su antigüedad.

6. El contenido y expedición del CRI ha sido regulado también en el artículo 82 del Reglamento de Publicidad en los siguientes términos:

Artículo 82.- Certificado Registral Inmobiliario [CRI]

El certificado registral inmobiliario es el resultado de la integración del certificado de gravámenes y el certificado literal. La información sustantiva que contiene este certificado compendioso está referida a la descripción del inmueble, la titularidad y las cargas o gravámenes vigentes.

En el certificado se anexa el certificado literal de los asientos de dominio con 10 años de antigüedad, así como las cargas, gravámenes, cancelaciones y anotaciones en el registro personal con 30 años de antigüedad. Asimismo, el certificado literal de los asientos relativos a la descripción del inmueble, sin considerar la antigüedad de los mismos, los que están referidos a la siguiente información:

- a) El área del terreno, linderos y medidas perimétricas, así como sus modificaciones, acumulaciones o desmembraciones.
- b) La fábrica, sus ampliaciones, modificaciones o demolición, según sea el caso.
- c) La ubicación del inmueble.

Como puede verse, dicho artículo recoge las disposiciones previstas en el antedicho Decreto Supremo n.º 35-94-JUS respecto de la expedición del CRI, salvo en lo relativo a la descripción del predio, pues se ha establecido que no se considerará la antigüedad de los asientos para emitir la información descriptiva del bien.

7. En nuestro caso se ha solicitado el CRI respecto al predio de un área de 109.49 m², que se encuentra dentro de la zona de vía pública colindante con los lotes de la manzana Z, F y E, que forma parte del predio matriz inscrito en la partida n.º 11046965 del Registro de Predios de Lima.

La abogada certificadora ha dispuesto la denegatoria de ese pedido porque la referida área es de dominio público; por su parte, el recurrente sostiene que ese argumento no es fundamento para rechazar su solicitud, más aún porque existe un certificado de búsqueda catastral que determina que el predio en cuestión se encuentra dentro de la partida mencionada.

RESOLUCIÓN N.º 2849-2022-SUNARP-TR

8. Verificada la partida n.º 11046965 del Registro de Predios de Lima, se advierte que consta inscrita la Urbanización Las Brisas³ (Chorrillos), que está distribuida en 9 manzanas (que en conjunto constituyen un área de 359.028.47 m²) y un área de vía pública (70,971.53 m²). Así como vemos, **no se advierte individualizada el área de 109.49 m², respecto del cual se solicita la expedición del CRI**. Esto quiere decir que el predio en cuestión no existe registralmente identificado como el administrado afirma.

En ese contexto, el recurrente invoca el certificado de búsqueda catastral que forma parte de la atención alzada, en el que se consigna que se solicitó dicho documento en relación al predio sito en el Parque entre La Alameda Las Garzas Reales y Alameda El Triángulo (Urb. Las Brisas de Villa), del distrito de Chorrillos (Lima), de un área de 109.49 m², y en el que además, se indicó que, efectuada las comparaciones gráficas, entre los elementos técnicos presentados y contrastados con la Base Gráfica Registral, ese polígono en consulta se visualiza dentro del ámbito mayor inscrito de la partida n.º 11046965 del Registro de Predios de Lima.

9. Pese a ello, debe tenerse presente que mediante el certificado de búsqueda catastral simplemente se acredita si un determinado predio, graficado por el administrado, se encuentra inscrito o no, o presenta superposiciones con inmuebles inscritos⁴. Esto significa que la búsqueda de un predio no atiende en sí a la denominación que el solicitante le asigne, sino que, es en función a la ubicación y dimensiones del área objeto de consulta respecto del cual la Oficina de Catastro emitirá el pronunciamiento técnico correspondiente⁵.

Considerando que el CRI es la fusión de los certificados de gravámenes y literal, el cual contiene información relativa a la descripción del inmueble, la titularidad y las cargas y gravámenes vigentes; estos datos están presentes en todas las partidas registrales, por lo que no existe impedimento alguno para otorgar este tipo de certificados respecto de un predio matriz o de uno

³ La inscripción de esta urbanización se extendió en mérito del título archivado n.º 10541 del tomo diario 258-A del 17.2.1981, que se publicita en el asiento 2B) de la ficha n.º 57701, y que prosigue en la ya mencionada partida registral.

⁴ Reglamento del Servicio de Publicidad Registral

Artículo 85.- Certificado de búsqueda catastral

El certificado de búsqueda catastral tiene la calidad de compendioso y acredita si el polígono descrito en el plano presentado se encuentra inmatriculado o si parcial o totalmente forma parte de un predio ya inscrito que conste incorporado a la Base Gráfica Registral.

⁵ Reglamento del Servicio de Publicidad Registral

Artículo 86.- Competencia para expedir el certificado de búsqueda catastral

El registrador o el abogado certificador son los competentes para expedir los certificados de búsqueda catastral, previo informe técnico del área de catastro competente.

La responsabilidad del registrador o abogado certificado consiste en verificar la correspondencia jurídica entre el informe técnico emitido por el área catastro y el contenido de la partida o partidas registrales.

RESOLUCIÓN N.º 2849-2022-SUNARP-TR

que se encuentre lotizado y que a la fecha aún no se ha independizado la totalidad de los lotes.

Sin embargo, en este caso se ha solicitado el CRI de un área no identificada en sede registral, que se encontraría inmerso dentro del ámbito de mayor extensión inscrito; por ende, previamente en la partida de la urbanización deberá individualizarse⁶ el área de 109.49 m² para admitir el pedido del administrado.

En consecuencia, **procede confirmar la observación, pero por las razones aquí expuestas.** En sentido similar se ha pronunciado el Tribunal Registral en la Resolución n.º 2980-2019-SUNARP-TR-L del 15.11.2019.

- 10.** De otro lado, es importante mencionar que en el asiento D000453 de la antedicha partida se anotó preventivamente el inicio del procedimiento de transferencia, al amparo del Decreto Legislativo n.º 1192, del área 109.49 m², a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – Sedapal. Esta anotación está vigente por el periodo de un año contado desde el 1.7.2022 (título archivado n.º 1901163-2022).

Sobre ello, el artículo 64 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que: «**Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios** que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito» [el énfasis es nuestro]; siendo así, tenemos que el precitado asiento D000453 no se refiere a la existencia efectiva en sede registral del área de 109.49 m², sino a la posibilidad de que al concluir ese procedimiento los efectos de la adquisición de Sedapal se retrotraerán a la fecha de presentación de la anotación preventiva⁷.

Entonces, solo a partir del momento en el que se extienda la inscripción definitiva se estará ante un predio debidamente individualizado.

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

⁶ Uno de los principios rectores del Registro es el «principio de especialidad», el que ha sido recogido en el numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, así como en el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, y conforme al cual por cada predio se abrirá una partida registral en la que se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros.

⁷ Reglamento General de los Registros Públicos

Artículo 68.- Retroprioridad derivada de la anotación preventiva

Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

RESOLUCIÓN N.º 2849-2022-SUNARP-TR

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la denegatoria a la expedición de la publicidad a la que se refiere la atención alzada, pero por los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese:

Fdo.

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Vocal (s) del Tribunal Registral

FREDY HERNANDO RICALDI MEZA

Vocal (s) del Tribunal Registral