



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 555-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 10 de febrero de 2023

APELANTE : **ADELIA PAZ MANRIQUE.**
TÍTULO : **Nº 2796014-2022 DEL 20.09.2022.**
RECURSO : **18A-2022 – H.T.D. N.º 36552 DEL 12.12.22.**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º XII – SEDE AREQUIPA.**
REGISTRO : **PREDIOS DE AREQUIPA.**
ACTO : **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA DE DOMINIO.**
SUMILLA :

Calificación registral sobre la base de mandatos judiciales que no constan en los antecedentes registrales

No es procedente que las instancias registrales denieguen la inscripción de actos inscribibles por la existencia de mandatos judiciales que no constan en los antecedentes registrales o en el título que pretende acceder al Registro.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio notarial del inmueble inscrito en la partida electrónica N.º 04010260 del Registro de Predios de Arequipa.

Se solicita la calificación en conjunto con el título N.º 2022-1762646, al amparo del artículo 33 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, RGRP), en virtud de los siguientes documentos:

- Solicitud de inscripción suscrita por David Rafael Palo Coaguila del 17.5.22.
- Oficio N.º 1566-2022-NRBC/PNC suscrito por el notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata del 16.6.22.
- Certificación notarial de la reproducción fotostática de la solicitud de prescripción adquisitiva notarial suscrita por, entre otros, Adelia Paz Manrique; emitida por notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata del 16.6.22.
- Certificación notarial de la reproducción fotostática del Plano perimétrico y ubicación, noviembre 2021; emitida por notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata del 16.6.22.

RESOLUCIÓN N.º 555-2023-SUNARP-TR

- Certificación notarial de la reproducción fotostática de la memoria descriptiva, noviembre 2021; emitida por notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata del 16.6.22.
- Certificación notarial de la reproducción fotostática del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N.º 032-2018-SG-0PCPU-GDU/MDT del 31.12.18; emitida por notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata del 16.6.22.
- Oficio N.º 3309-2022-NRBC/PNC suscrito por el notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata del 8.9.22.
- Certificación notarial de la reproducción fotostática de un escrito de subsanación de observaciones suscrita por Adelia Paz Manrique; emitida por notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata del 8.9.22.
- Certificación notarial de la reproducción fotostática de un escrito de solicitud de aplicación de silencio administrativo positivo; emitida por notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata del 8.9.22.
- Certificación notarial de la reproducción fotostática de una declaración jurada; emitida por notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata del 8.9.22.
- Certificación notarial de la reproducción fotostática de una solicitud de Certificado de Parámetros Urbanísticos; emitida por notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata del 8.9.22.

Con el reingreso del 26.10.22 se adjuntó entre otros:

- Oficio N.º 4043-2022-NRBC/PNC suscrito por el notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata del 26.10.22.
- Certificación notarial de la reproducción fotostática de un escrito de subsanación de observaciones suscrita por Adelia Paz Manrique; emitida por notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata del 26.10.22.
- Certificación notarial de la reproducción fotostática de recibos de servicios públicos; emitida por notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata del 26.10.22.
- Certificación notarial de la reproducción fotostática de certificación de posesión; emitida por notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata del 26.10.22.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El registrador público del Registro de Predios de Arequipa, Nico Federico Pérez Riveros, denegó la inscripción del título formulando la observación en los términos que se reproducen a continuación:

“(…)

1. Antecedentes

Se solicita la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio parcial del predio con código 04010260.

2. Análisis

RESOLUCIÓN N.º 555-2023-SUNARP-TR

2.1. Visto el escrito presentado vía subsanación se debe indicar que este despacho no desconoce lo indicado en el CCII Pleno registral por el cual se permite la presentación del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios obtenido silencio administrativo positivo; sin embargo, dicho certificado es emitido de acuerdo al Plan de Desarrollo Metropolitano emitido por cada Municipalidad Provincial. Esto se puede verificar del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 032-2018-SG- OPCOU-GDU/MDT que es presentó y se encuentra en copia certificada en el presente título.

2.2. En la ciudad de Arequipa se aprobó el Plan Metropolitano de Arequipa 2016-2025 (aprobado por ordenanza municipal 961) a partir del cual algunos predios pasaron a ser parte de zona urbana o de expansión urbana. Mediante Oficio N°4576-2017-97-0401- JR-PE-05 de fecha 05.12.2019 la Primera Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, comunico a SUNARP que mediante Sentencia de Vista N°183-2019 se DISPONE como medida cautelar SUSPENDER todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan Metropolitano de Arequipa 2016 - 2025, aprobado por ordenanza municipal 961.

2.3. Por tanto, en mérito al carácter vinculante de las decisiones judiciales que indica el artículo 4o de la Ley Orgánica del Poder Judicial, sírvase presentar documento idóneo que aclare si la atribución de la calidad de urbano al predio materia de prescripción no contraviene lo dispuesto por la medida cautelar antes mencionada teniendo en cuenta que los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios en la ciudad de Arequipa se emiten de acuerdo a la Ordenanza Municipal N° 961.

3. Decisión

Se observa conforme a los arts. 32o, 40° y 167° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y al art. 2011° del CC.
(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La administrada interpone el recurso de apelación contra la citada observación, cuyos argumentos se resumen a continuación:

- La obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (en adelante, CPUyE) se sustenta en la Ley del Procedimiento Administrativo General para lo cual ha adjuntado todos los documentos para que esto se configure.
- Reitera que corresponde aplicar el CCIII Pleno Registral del 7.1.21, referido a que la acreditación de que un inmueble se encuentra en zona urbana es, entre otros, por el CPUyE.
- El CPUyE que hace referencia el registrador no tiene ningún valor toda vez que ya se encuentra vencido, en ese sentido, no debe ser utilizado para justificar la denegatoria de inscripción.
- En cuanto a la medida cautelar citada por el registrador esta no prohíbe la expedición de CPUyEs, así pues, la observación carece de sustento legal. Téngase en cuenta que la sentencia suspende todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan Metropolitano de Arequipa 2016-2025 lo que no sucede en este caso.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 555-2023-SUNARP-TR

La partida vinculada es la N.º 04010260 del Registro de Predios de Arequipa. En esta partida consta inscrito un fundo rústico situado en el lugar denominado “La Quebradilla”, distrito de Tiabaya. En la partida del predio figura inscrita como titular registral María Victoria Meneses Ballón.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza.

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

¿Es procedente que las instancias registrales denieguen la inscripción de actos inscribibles por la existencia de mandatos judiciales los cuales no constan en los antecedentes registrales o en el título que pretende acceder al Registro?

VI. ANÁLISIS:

1. Con el título subido en grado de apelación se solicita la inscripción de la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio notarial del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N.º 04010260 del Registro de Predios de Arequipa. Se solicita la calificación en conjunto con el título N.º 2022-1762646, al amparo del artículo 33 del RGRP.

El registrador público denegó la inscripción debido a que el CPUyE que obra en el título se sustenta en un Plan de Desarrollo Metropolitano (en adelante, PDM) cuyos actos administrativos que implican su ejecución han sido suspendidos en virtud de una medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional lo que fue puesto en conocimiento a la SUNARP.

Al respecto, la recurrente sostiene que el CPUyE se sustenta en la aplicación del silencio administrativo positivo y no en el PDM, asimismo, refiere que el CPUyE que obra en el presente título (N.º 032-2018-SG- OPCOU-GDU/MDT) al estar caduco no debe ser considerado.

En ese sentido, esta Sala considera que corresponde determinar si es procedente que las instancias registrales denieguen la inscripción de actos inscribibles por la existencia de mandatos judiciales los cuales no constan en los antecedentes registrales.

2. La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad por medio de la posesión continua, pacífica y pública, a título de propietario, y por el plazo fijado por ley. El artículo 950 del Código Civil establece dos clases de prescripción: a) la corta o abreviada, que exige un plazo de posesión de 5 años además de justo título y buena fe, y b) larga o decenal, en que sólo se

RESOLUCIÓN N.º 555-2023-SUNARP-TR

requiere la posesión por un periodo de 10 años, como único requisito. Como se puede apreciar, en ambos casos, el elemento común es la posesión.

La prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N.º 27157 con la finalidad de permitir que los propietarios de las edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización reglamento interno, puedan sanear su situación legal.

De conformidad con el artículo 7 concordado con el artículo 21 del mencionado dispositivo, la prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del vendedor, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años.

Dicho trámite regulado inicialmente por los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35 y 43 del Reglamento de la Ley N.º 27157, aprobado por D.S N.º 008-2000-MTC fue precisado por el artículo 5 de la Ley N.º 27333, norma que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley N.º 27157 se tramitará como asunto no contenciosos de competencia notarial y ser regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N.º 26662 en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N.º 27157 y en la norma citada.

Asimismo, mediante la Ley N.º 27333 se amplió el ámbito de aplicación de la prescripción adquisitiva notarial, estableciendo que puede recaer sobre terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones.

3. En el numeral 5.1 de la Directiva N.º 013-2003-SUNARP-SN aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 490-2003-SUNARP/SN que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, se estableció lo siguiente:

5.1. Conforme al literal k) del artículo 5 de la Ley N.º 27333 es procedente la inscripción de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio y de formación de títulos supletorios, **respecto de inmuebles situados en zonas urbanas, aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la municipalidad correspondiente, a través de la certificación pertinente**, establezca que el inmueble materia de asunto no contencioso de competencia notarial, cuenta con zonificación urbana. (El resaltado es nuestro).

Como se puede apreciar, la antedicha disposición reglamentaria señaló los términos “certificación pertinente” y no algún certificado de modo específico. Es así, que en reiterados pronunciamientos esta instancia viene señalando

RESOLUCIÓN N.º 555-2023-SUNARP-TR

que el enunciado certificación pertinente alude a toda documentación expedida por la municipalidad mediante la cual se tenga certeza que el predio cuenta con zonificación urbana, no pudiendo restringirse a algún certificado en particular, toda vez que la acreditación de dicha circunstancia puede devenir de múltiples documentos emitidos por la municipalidad, siendo los únicos requisitos que la documentación que se adjunte sea expedida por la entidad edil correspondiente y que su contenido cumpla con la finalidad, es decir, con la acreditación mencionada anteriormente.

Adicionalmente, en el CCIII Pleno del Tribunal Registral¹ se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

UBICACIÓN DEL PREDIO EN ZONA URBANA

Para efectos de determinar si es aplicable la Ley 27157, cuando un predio obre inscrito como rústico, podrá acreditarse que está ubicado en zona urbana, entre otros documentos, con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad respectiva o presentar los documentos que sustenten que se produjo el silencio administrativo positivo.

Con este precedente se aclara los pronunciamientos sobre la aplicación de la Ley N.º 27157 a los trámites de prescripción adquisitiva notarial, respecto de la competencia del notario para tramitar dicho procedimiento, siendo que para acreditar que el inmueble se ubica en zona urbana bastará con la presentación, entre otros, del CPUyE o presentar los documentos que produjeron el silencio administrativo positivo.

4. En nuestro caso tenemos que la primera instancia registral señala que no desconoce lo establecido en el precedente de observancia obligatoria mencionado en el numeral precedente, sin embargo, refiere que el CPUyE obtenido de manera ficta a través del silencio administrativo positivo se enmarca en el PDM 2016-2025 aprobado por la municipalidad provincial de Arequipa, cuyos actos administrativos que implican su ejecución han sido suspendidos en virtud de una medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional lo que fue puesto en conocimiento a la SUNARP a través del Oficio N°4576-2017-97-0401-JR-PE-05 de fecha 05.12.2019. Por este motivo, el registrador público ha solicitado se presente la documentación idónea que aclare que la calidad de urbano del inmueble submateria no contraviene lo dispuesto por la medida cautelar.

El citado oficio suscrito por el presidente de la Primera Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Arequipa ingresó por trámite documentario de la Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa el 6.12.2019, a través del cual comunicó al Registro lo siguiente:

“(…) en el expediente: 04576-2017-97-0401-JR-PE-05, seguido contra FLORENTINO ALFREDO ZEGARRA TEJADA Y OTROS, por el delito de RESPONSABILIDAD DE FUNCIONARIO PÚBLICO POR OTORGAMIENTO

¹ Celebrado los días 4.1.2019 y 7.1.2019.

RESOLUCIÓN N.º 555-2023-SUNARP-TR

ILEGAL DE DERECHOS, en agravio del ESTADO-MINISTERIO DE AMBIENTE, con fecha 4 de diciembre del 2019 se ha emitido la Sentencia de Vista N° 183-2019 (Resolución número 24-2019) que en su parte resolutive, entre otros, dispone:

INTEGRAR la sentencia de fecha ocho de marzo del año dos mil diecinueve, en el sentido que **DISPONEMOS LA SUSPENSIÓN de todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan metropolitano de Arequipa 2016-2025**, aprobado por Ordenanza Municipal 961, **en relación a los puntos:**

- Otorgamiento **certificados de zonificación y vías** destinadas al **trámite de proyectos de habilitación urbana y planes específicos** referidos a predios que tenían con PDM 2002-2015 zonificación de: AA (zona agrícola, RP (zona de reserva paisajista).
- **La compatibilidad de uso** establecida en el PDM 2016-2025 respecto a la zonificación agrícola con cualquier otro tipo de uso distinto al agrícola, tales como ZR (Zona Recreativa) OU (otros usos) y R (residenciales).
- **La aprobación de planes específicos y habitacionales urbanas sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista** en el anterior PDM 2002-2015 aprobado por OM 160 y adecuado por la OM 495-2007.
- **La sujeción a la delimitación establecida en la OM 115-2001, respecto al plan específico que abarca el centro histórico de Arequipa y la zona de amortiguamiento del mismo**, delimitación la cual fue dispuesta y aprobada por la UNESCO en el momento que la ciudad de Arequipa fue declarada patrimonio cultural de la humanidad el 02 de diciembre del año 2000, para efecto de gestión administrativa urbanística y otorgamiento de nuevas zonificaciones o regulaciones administrativas urbanas.

Ello hasta que la Municipalidad Provincial de Arequipa tome las medidas necesarias para la revisión del PDM 2016-2025 y se subsane o ajuste todas las inobservaciones técnicas y/o normativas y lo compatibilice con las normas nacionales y locales vigentes.

(...)" (El resaltado es nuestro).

De la lectura del oficio, al que se acompañó la Sentencia de Vista N.º 183-2019, es de notar que en primer término la decisión de suspender la expedición de actos administrativos relacionados con la ejecución del PDM no está contenida en una medida cautelar. En segundo lugar, solo se limitó a la expedición de determinados actos, tales como el otorgamiento de certificados de zonificación y vías, compatibilidad de usos, aprobación de planes específicos y habilitaciones urbanas, mas no comprendió al CPUyE.

RESOLUCIÓN N.º 555-2023-SUNARP-TR

Al respecto, esta Sala considera pertinente señalar que la calificación registral realizada al amparo del artículo 2011² del Código Civil y 32³ del RGRP supone la evaluación formal y de fondo de los títulos presentados al Registro, así como su adecuación con los antecedentes registrales; dicho esto, de la verificación de la partida registral vinculada es de advertir que la sentencia de vista referida en el oficio citado por el registrador no corre inscrita, tampoco consta que esta se acompañe con el título subido en grado de apelación, por lo que este colegiado considera que denegar la inscripción de actos inscribibles por la existencia de mandatos judiciales que no constan en los antecedentes registrales o no se acompañen con el título que pretende acceder al registro constituye una infracción a la calificación registral.

Por lo tanto, corresponde **revocar la denegatoria de inscripción** formulada por el registrador público.

Con similares fundamentos esta instancia registral se ha pronunciado en la Resolución N.º 364-2023-SUNARP-TR del 27.1.23 y N.º 423-2020-SUNARP-TR-A del 05.10.20.

5. Sin perjuicio de lo expuesto, se advierte del título revisado, que no se ha remitido al área de Catastro a efectos que se verifique si el predio cuya prescripción adquisitiva se tramita, se encuentra dentro del predio que encierra el polígono obrante en los antecedentes registrales. Así, el registrador público, en ejecución de la presente resolución, deberá derivar los actuados al área técnica correspondiente.

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

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Arequipa al título referido en el encabezamiento y **disponer**

² Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.

³ "Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

a) 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 aquéllos. (...);

RESOLUCIÓN N.º 555-2023-SUNARP-TR

que se remitan los actuados al área de catastro de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, por los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Vocal del Tribunal Registral