



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 4697-2022-SUNARP-TR

Lima, 25 de noviembre de 2022.

APELANTE : RAMON WILFREDO YUFRA PALOMINO.
TÍTULO : N° 775531 del 15/03/2022.
RECURSO : H.T.D N° 64507 del 18/10/2022.
REGISTRO : Predios de Cañete.
ACTO : Anotación preventiva de saneamiento estatal.

SUMILLA :

SUSPENSIÓN DEL PLAZO DE VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Para la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación, establecido en el literal a) del artículo 29 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador deberá verificar que los títulos anteriores y pendientes sean efectivamente incompatibles con el acto o derecho que se pretende inscribir con el título posterior.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, al amparo del procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios estatales, la anotación preventiva de la independización y de la inscripción de dominio a favor de la empresa EPS EMAPA CAÑETE S.A. respecto de un área de 7.50 has que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 90094483 del Registro de Predios de Cañete.

Para tal efecto se presentó, entre otros, la siguiente documentación:

- Solicitud suscrita por Emilio Hito Zúñiga, Gerente General de EPS EMAPA CAÑETE S.A. del 11/03/2022.
- Declaración jurada (D.S. N° 008-2021-VIVIENDA) por Emilio Hito Zúñiga, Gerente General de EPS EMAPA CAÑETE S.A. del 11/03/2022.
- Carta de notificación suscrita por Robert López López, Gerente General de EPS EMAPA CAÑETE S.A. del 05/01/2022.
- Publicación de aviso de saneamiento físico legal en el diario "Al día Con Matices" del 30/12/2021.
- Declaración jurada del 05/01/2022 suscrita por verificador catastral, Ingeniero Cristiam Alegría Gómez.

- Plano perimétrico-ubicación (lámina PPU) del predio para el Proyecto Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Cerro Azul, enero 2022, suscrito por verificador catastral, Ingeniero Cristiam Alegría Gómez.
- Memoria descriptiva del predio para el Proyecto Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Cerro Azul, enero 2022, suscrita por verificador catastral, Ingeniero Cristiam Alegría Gómez.
- Carta N° 442-2020-GRL/DAR del 19/10/2022 suscrita por Carlos Alberto Chuquipoma Facho, Director del Archivo Regional de Lima del Gobierno Regional de Lima.
- Oficio N° 255-2020-GRL/DAR del 19/10/2022 suscrito por Carlos Alberto Chuquipoma Facho, Director del Archivo Regional de Lima del Gobierno Regional de Lima, que autoriza al Sr. Ramón Yufra Palomino para presentar la escritura pública de compraventa otorgada por la Comunidad Campesina de Cañete a favor de la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado Cañete S.A. del 11/04/1997.
- Testimonio de la citada escritura pública expedido el 19/10/2020 suscrito por Carlos Alberto Chuquipoma Facho, Director del Archivo Regional de Lima del Gobierno Regional de Lima.
- Carta N° 001-2022-GAJ-EPS-EMAPA CAÑETE S.A. del 03/08/2022 suscrito por Ramón W. Yufra Palomino, abogado-apoderado de EPS EMAPA CAÑETE S.A.
- Memoria descriptiva del predio para el Proyecto Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Cerro Azul, junio 2022, suscrita por verificador catastral, Ingeniero Cristiam Alegría Gómez.
- Carta N° 001-2022-GAJ-EPS-EMAPA CAÑETE S.A. del 15/06/2022.
- Plano perimétrico-ubicación (lámina PPU), del predio para el Proyecto Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Cerro Azul, mayo 2022, suscrito por verificador catastral, Ingeniero Cristiam Alegría Gómez.
- Memoria descriptiva del predio para el Proyecto Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Cerro Azul, mayo 2022, suscrita por verificador catastral, Ingeniero Cristiam Alegría Gómez.

Con el presente título se han generado los siguientes informes técnicos de la oficina de catastro:

- Informe Técnico N° 006731-2022-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 04/04/2022 suscrito por el Geógrafo de Catastro, Ricardo Álvaro Quispe Carhuas.
- Informe Técnico N° 006736-2022-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 04/04/2022 suscrito por el Geógrafo de Catastro, Ricardo Álvaro Quispe Carhuas.
- Informe Técnico N° 008697-2022-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 28/04/2022 suscrito por el Geógrafo de Catastro, Ricardo Álvaro Quispe Carhuas.
- Informe Técnico N° 016154-2022-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 27/07/2022 suscrito por el Geógrafo de Catastro, Ricardo Álvaro Quispe Carhuas.

- Informe Técnico N° 020142-2022-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 16/09/2022 suscrito por la Geógrafa de Catastro, María Isabel Condori Guinea.
- Informe Técnico N° 021127-2022-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 27/09/2022 suscrito por la Geógrafa de Catastro, María Isabel Condori Guinea.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Cañete, Jeanette Mercedes Lazarte Araoz, formuló la observación del título en los términos que se reproducen a continuación (**se reenumera para mejor resolver**):

“(…)

ASUMIENDO COMPETENCIA EL REGISTRADOR PUBLICO (e) QUE SUSCRIBE Y AL AMPARO DEL ARTICULO 33º INCISO A.1 Y C.2 DEL TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, se observa lo siguiente:

Al reingreso.

SUSPENSIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN:

De acuerdo al Precedente de Observancia Obligatoria publicada el 08/01/2009 aprobada en el Trigésimo Octavo Pleno se ha establecido que "Cuando por falta de planos u otra información técnica en el título presentado en primer lugar el área de Catastro no pueda determinar si el mismo es incompatible o no con el presentado en segundo lugar, deberá procederse a la suspensión de éste último a fin de no afectar el principio de prioridad registral".

Conforme a lo señalado, se informa que habiendo recibido el Informe Técnico ampliatoria N° 16154-2022 de fecha 27/07/2022 se señala lo siguiente:

*Los títulos **1.1)** 1364204-2019, **1.2)** 2412915- 2018, **1.3)** 1533039-2018, **1.4)** 1343491-2018, **1.5)** 0002131-2016, **1.6)** 00011456-2015, **1.7)** 0008366-2015, **1.8)** 0004849-2015, **1.9)** 0002988-2015, **1.10)** 0002608- 2015, **1.11)** 9753-2014, **1.12)** 0009654-2014, **1.13)** 0005546-2014, **1.14)** 00012623-2013, **1.15)** 00011211-2013, **1.16)** 0005552-2013 y **1.17)** 0005550 - 2013, no ha sido derivado al área de catastro por lo cual no es posible descartar implicancia con el ámbito de consulta. (Los títulos señalados anteriormente se trata de compraventa con independización).

* Se revisó el título archivado N° **1.18)** 379-2016, **1.19)** 9753-2014 y **1.20)** 2679-2014 (referidos a compraventa con independización), no es posible determinar implicancia con el ámbito en consulta debido no contiene la suficiente información y elementos técnicos (Planos).

Por lo expuesto de conformidad con el artículo 26 y 29 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a suspender la vigencia del asiento de presentación del presente título,

por encontrarse pendiente de inscripción los título señalados anteriormente, ya que dichos actos son incompatibles con la rogatoria del presente título.
(...)”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso, entre otros, señalando lo siguiente:

- Tanto en la primera como en la segunda esquila de observación, no se informó sobre la existencia del precedente de observancia obligatoria publicado el 08/01/2009 aprobado en el Trigésimo Octavo Pleno, el cual impediría desde un primer momento cualquier intento de inscripción del predio en cuestión.
- En todos los informes técnicos la oficina de Catastro no se ha pronunciado respecto a que, si el predio materia de inscripción se encuentra comprendido o existe superposición con las áreas comprendidas en los títulos pendientes debido a la falta de información técnica en los mismos, es decir, no han sido señalados como títulos incompatibles, pues no podrá determinarse si existe oposición o identidad respecto a ellos. Así se ha pronunciado el Tribunal Registral en las Resoluciones N°s 419-2008-SUNARP-TR-L, 542-2007-SUNARP-TR-L y 573-2007-SUNARP-TR-L.
- El citado precedente de observancia obligatoria se basa sobre la Resolución N° 1013-2008-SUNARP-TR-L que resulta contradictorio con las otras resoluciones antes mencionadas.
- El área objeto de inscripción se encuentra en posesión y bajo la administración por varios años de la EPS EMAPA CAÑETE S.A. como se indica en la documentación técnica presentada.
- Es por ello y teniendo en cuenta que no se ha reportado superposiciones fehacientes por la oficina de Catastro es inverosímil pensar que algún título pendiente de inscripción sea incompatible con el título materia de su rogatoria, o, dicho de otra manera, pensar que existe algún título que pueda tener un mejor derecho que la EPS EMAPA CAÑETE S.A.
- La calificación del título contraviene lo dispuesto en el artículo 242 del D.S. N° 008-2021-VIVIENDA, en el cual se establece que las entidades se encuentran obligadas a efectuar de oficio y en forma progresiva el saneamiento físico legal de los predios e inmuebles estatales de su propiedad o posesión, hasta obtener su inscripción registral, y más aún por tratarse de un terreno para un servicio público que tiene proyectado su modernización y que forma parte del proyecto IPC PTAR CAÑETE.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 0006 que continúa en la partida N° 90094483 del Registro de Predios de Cañete

En esta partida obra inscrito el terreno situado en la región Costa, en el distrito de San Vicente de la Provincia de Cañete del departamento de Lima, cuyo titular registral es la Comunidad Campesina de Cañete.

Posteriormente en la partida constan algunas transferencias de áreas materiales, así como sucesivas anotaciones de independizaciones.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿En qué supuestos procede suspender la vigencia del asiento de presentación de título?

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del numeral V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

El artículo 32 del RGRP, en concordancia con la norma sustantiva antes citada, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentran los siguientes:

“(…)

b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

(…)”.

2. En el presente caso, se solicita, al amparo del procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios estatales, la anotación preventiva de la independización y de la inscripción de dominio a favor de la empresa EPS EMAPA CAÑETE S.A. respecto de un área de 7.50 has que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 90094483 del Registro de Predios de Cañete.

La registradora pública (e) denegó la inscripción debido a la existencia de títulos pendientes de calificación, respecto de los cuales, la oficina de catastro no ha podido descartar si las áreas comprendidas en dichos títulos pendientes comprenden el área objeto de calificación con este título, por los siguientes motivos: i) porque no han sido remitidos a la oficina de catastro y ii) porque, respecto de otros títulos, existe insuficiente documentación técnica.

Al respecto, el recurrente señala, que no se ha identificado de forma fehaciente que los títulos pendientes comprendan el predio en cuestión.

En ese sentido, esta Sala considera que corresponde determinar en qué supuestos procede suspender la vigencia del asiento de presentación de título.

3. De conformidad con el artículo 26 del RGRP un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar.

A efectos de permitir una fluida tramitación de los títulos en casos que exista incompatibilidad, se dictaron normas que disponen la suspensión de la vigencia del asiento de presentación a fin de no perjudicar el derecho de los interesados.

Así, el artículo 29¹ del RGRP establece, entre otros, lo siguiente:

“Artículo 29.- Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación

Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes:

a) Cuando no se puede inscribir o anotar preventivamente **un título incompatible con uno anterior referido a la misma partida** y cuyo asiento de presentación se encuentre vigente. **La suspensión concluye: a.1. Con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior.** (...). (El resaltado es nuestro)

Asimismo, el artículo 29-A² del citado RGRP dispone lo siguiente:

“Artículo 29-A.- Oportunidad de la suspensión, efectos y demás temas vinculados.

¹ Artículo modificado por el artículo 1 de la Res. N° 146-2020-SUNARP-SN publicada en el diario oficial “El Peruano” el 15/10/2020, el cual se encuentra vigente desde el 1/12/2020.

² Ídem.

La suspensión prevista en el artículo 29 opera:
(...)

b) **En los supuestos de los literales a), d) y e) del artículo 29, desde que es dispuesta por el registrador mediante la correspondiente esquila, cuando el título no adolezca de defectos y la única circunstancia que impida su inscripción sea la existencia de un título pendiente, bloqueo o anotación de derecho de propiedad incompatibles, o el pago de los derechos registrales correspondientes, sin perjuicio de lo señalado en el siguiente párrafo.**

Si el título presentado incurso en los supuestos aludidos en el párrafo anterior adolece de algún defecto subsanable, en la esquila correspondiente se debe dejar constancia de la causal de suspensión existente, sin suspender el plazo de vigencia del asiento de presentación respectivo. (...) (El resaltado es nuestro).

Conforme a las previsiones establecidas en el citado Reglamento, determinada la existencia del título pendiente anterior y su incompatibilidad con el que es materia de calificación, el registrador dispone la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación respectivo, cuando el título no adolezca de defectos y la única circunstancia que impida su inscripción sea la existencia de un título pendiente, bloqueo o anotación de derecho de propiedad incompatibles, o el pago de los derechos registrales correspondientes, operando la misma desde que es dispuesta.

No obstante, si el título incompatible adolece de algún defecto subsanable, el registrador en la esquila correspondiente deberá dejar constancia de la causal de suspensión existente, sin suspender el plazo de vigencia del asiento de presentación respectivo.

Asimismo, se advierte que la suspensión se producirá hasta que se produzca la conclusión del procedimiento registral (inscripción o caducidad del título) referido al asiento de presentación anterior.

4. Ahora bien, en la calificación de la inscripción de un acto de disposición sobre predios de las comunidades campesinas se advierte, de las partidas registrales donde corren inscritos, la posibilidad de la existencia de gran cantidad de títulos pendientes suspendidos.

Estando a dicha circunstancia, la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN ("Directiva que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades campesinas")³, que tiene como fin dar solución a dicha problemática, ha regulado la incompatibilidad de títulos referentes a la inscripción de actos de las comunidades campesinas en el Registro de Predios, por lo que tratándose de una norma especial que resulta aplicable al presente caso, toda vez que el antecedente registral vinculado está relacionado con un territorio comunal, el análisis de la incompatibilidad y consecuente suspensión debe realizarse bajo los alcances de esta y cuyas disposiciones pertinentes indican lo siguiente:

³ Aprobada mediante Res. N° 343-2013-SUNARP-SN publicada en el diario oficial "El Peruano" el 18/12/2013. La directiva entró en vigencia a los cuarenta días de su aplicación, es decir, el 18/2/2014.

“(...)

6.6. Incompatibilidad de títulos

Cuando se solicite la inscripción de un título y esté vigente el asiento de presentación de uno anterior referido a la misma partida registral, **habrá incompatibilidad cuando existan circunstancias que determinan que la inscripción o anotación de uno de ellos conlleva la imposibilidad de la inscripción o anotación del otro, circunstancias que pueden consistir en la oposición o identidad entre los actos que integran los títulos respectivos**. A tal efecto, tratándose de actos inscribibles sobre el territorio comunal deberán tomarse en cuenta las siguientes reglas:

6.6.1 En los casos en que la rogatoria se encuentre referida a **la solicitud de inscripción de una independización u otro acto que importe una modificación o alteración física del territorio comunal, y exista una solicitud anterior referida a un acto similar, para efectos de establecer la incompatibilidad entre los actos que integran los títulos respectivos, el Registrador deberá solicitar en forma previa y bajo responsabilidad el informe técnico de catastro a fin de que este último indique si existe o no superposición entre las áreas que son objeto de modificación física contenidas en las solicitudes de inscripción presentadas al registro**.

Solo en el caso que el informe técnico de catastro advierta la superposición parcial o total, habrá incompatibilidad y por tanto se procederá a disponer la suspensión a que alude el literal a) del artículo 29 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.6.2 En aquellos procedimientos en trámite en que se haya dispuesto la suspensión de un título por incompatibilidad con otro título pendiente anterior sin que se haya solicitado el informe técnico de catastro en los términos indicados en el numeral precedente, el interesado podrá solicitar la reconsideración de la suspensión a través de la Oficina de Trámite Documentario o la que haga sus veces, la que será derivada de inmediato al Registrador, quien la resolverá en el plazo máximo de diez (10) días, bajo responsabilidad. En este caso, a fin de evaluar la procedencia de la reconsideración el Registrador deberá solicitar el informe técnico de catastro correspondiente.

Desaparecida la causal de suspensión por no existir incompatibilidad con títulos anteriores pendientes de inscripción, el Registrador procederá a extender el asiento de inscripción o a calificar el título reingresado, según corresponda.

6.6.3 En los procedimientos en trámite seguidos ante la segunda instancia registral y cuyo título apelado se encuentre suspendido sin que se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el primer párrafo del numeral 6.6.1 de la presente directiva, el Tribunal Registral de oficio y bajo responsabilidad deberá solicitar antes de emitir pronunciamiento el informe técnico de catastro en el que se especifique si existe o no superposición entre las áreas que son objeto de modificación física contenidas en las solicitudes de inscripción presentadas al registro.

(...”. (El resaltado es nuestro).

Del texto transcrito, se puede afirmar que a efectos de establecer la incompatibilidad entre los actos que integran los títulos presentados, el registrador debe solicitar el informe técnico respectivo al Área encargada de las Bases Gráficas Registrales, siendo que en los casos en los que se advierta superposición parcial o total, habrá incompatibilidad y por tanto se procederá a la suspensión del título presentado, conforme lo dispone

el literal a) del artículo 29 del RGRP, en la oportunidad que prevé el artículo 29-A del citado Reglamento.

Sin embargo, dicha disposición no ha regulado los supuestos en los que el título no ha sido derivado al Área de Catastro o, habiendo sido derivado, la citada Área no emitió el respectivo informe técnico por falta de información gráfica.

5. Ante el vacío presentado, en el XXXVIII Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo el 17/09/2008, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁴:

TÍTULO INCOMPATIBLE

“Cuando por falta de planos u otra información técnica en el título presentado en primer lugar en el Área de Catastro no pueda determinar si es incompatible o no con el presentado en segundo lugar, deberá procederse a la suspensión de este último a fin de no afectar el principio de prioridad registral”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 1013-2008-SUNARP-TR-L- del 19 de setiembre del 2008.

Dicho criterio se adoptó con la finalidad de evitar una eventual superposición de los predios involucrados, siendo que el que ingresó primero está amparado por el principio de prioridad establecido en el artículo 2016 del Código Civil que señala que *“la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro”*, del cual deriva otro principio de igual importancia, que es el principio de impenetrabilidad previsto en el artículo 2017 del Código Civil, por el cual *“no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”*.

6. En nuestro caso, la registradora pública (e) advirtió que existen títulos pendientes de inscripción referidos a actos de compraventas con independización que serían incompatibles con el presente por lo que dispuso la suspensión del asiento de presentación.

Los títulos incompatibles, conforme a lo señalado por la Registradora, en atención al Informe Técnico N° 16154-2022-Z.R.N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 27/07/2022, que serían incompatibles son los siguientes:

a) Debido a que no han sido derivados a la oficina de Bases Gráficas (área de Catastro):

- 2013: **1.1)** 5550, **1.2)** 5552, **1.3)** 11211 y **1.4)** 12623.
- 2014: **1.5)** 5546, **1.6)** 9654 y **1.7)** 9753.
- 2015: **1.8)** 2608, **1.9)** 2988, **1.10)** 4849, **1.11)** 8366 y **1.12)** 11456.
- 2016: **1.13)** 2131.
- 2018: **1.14)** 1343491, **1.15)** 1533039 y **1.16)** 2412915.

⁴ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 8/1/2009.

- 2019: 1.17) 1364204

b) Debido a que no obra documentación técnica suficiente para descartar implicancias:

- 2014: 1.18) 9753 y 1.19) 2679.
- 2016: 1.20) 379.

De otro lado, verificado el sistema informático de “Consulta del Sistema Registral”, se advierte que el título N° 5550-2013 se encuentra vencido, por lo que **corresponde dejar sin efecto la suspensión de la calificación respecto al mismo contenido en el numeral 1.1** toda vez que la causal de suspensión concluyó con la caducidad del de asiento de presentación de dicho título de conformidad con el inciso a.1 del artículo 29 del RGRP.

7. A continuación, se analizará la suspensión dispuesta por la primera instancia con relación a los demás títulos:

Título	Acto involucrado	Estado
2013-5552	Compraventa e independización	Observado
2013-11211	Compraventa e independización	Observado
2013-12623	Compraventa e independización	Observado y suspendido
2014-5546	Compraventa e independización	Observado y suspendido
2014-9654	Compraventa e independización	Observado y suspendido
2014-9753	Compraventa e independización	Observado y suspendido
2015-2608	Compraventa e independización	Observado y suspendido
2015-2988	Adjudicación e independización	Observado y suspendido
1.10) 2015-4849	Anotación preventiva de Compraventa e independización	Observado y suspendido
2015-8366	Compraventa e independización	Observado y suspendido
2015-11456	Compraventa e independización	Observado y suspendido
2016-379	Compraventa e independización	Observado y suspendido
2016-2131	Compraventa e independización	Observado y suspendido
2018-1343491	Compraventa e independización	Observado y suspendido
2018-1533039	Derecho de Superficie	Observado y suspendido
2018-2412915	Compraventa e independización	Observado y suspendido
2019-1364204	Compraventa e independización	Observado y suspendido

Previamente, es importante reiterar que como se ha indicado en las líneas anteriores de esta resolución, la incompatibilidad de los títulos que conllevan a su suspensión radica en identificar si la inscripción de aquellos títulos pendientes de calificación repercute negativamente en la posibilidad de que los títulos presentados en segundo lugar accedan al registro.

Dicho esto, en nuestro caso, el acto rogado es la anotación preventiva de la independización y de la inscripción de dominio a favor de la empresa EPS EMAPA CAÑETE S.A al amparo del procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios estatales.

8. Ahora bien, la gran mayoría de los actos involucrados con los títulos

pendientes están referidas a actos de compraventa con independización⁵ que son incompatibles con el acto rogado toda vez que como consecuencia de la eventual inscripción de estos se produciría un cambio en la modificación física del antecedente registral vinculado que podría llevar a que el área involucrada con el presente título se superponga con las áreas que eventualmente se independicen, con lo cual, el procedimiento de saneamiento iniciado, cuya anotación preventiva se solicita, tendría como obstáculo la inadecuación con el antecedente registral.

Al respecto, en el citado procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios del estado contenido en el D.S. N° 008-2021-VIVIENDA, puede inferirse que este cuenta con dos controles que permiten garantizar que el procedimiento no se realice indebidamente.

Así, se prevé dentro de dicho procedimiento, la posibilidad de que cualquier afectado pueda oponerse, o en su defecto, una vez culminado el mismo, la SBN la ejecute a través de su función de supervisión.

Para que dichos controles puedan ser ejercidos de manera eficaz, es necesario que –por lo menos- se identifiquen con claridad dos aspectos esenciales:

- (i) **El/los predios** que son **materia de saneamiento**; y,
- (ii) El/los actos que se pretenden inscribir.

Estos aspectos son cognoscibles a partir de las publicaciones que el procedimiento exige, así como en la declaración jurada que se presenta al momento de solicitar la anotación preventiva.

Sin embargo, es importante reiterar que en atención a que los actos comprendidos en los títulos pendientes implicarían la modificación física del antecedente registral, por lo que vinculado con el título subido en grado de apelación no es posible descartar alguna implicancia con la finalidad de evitar duplicidades registrales⁶.

9. Por lo tanto, siendo que la oficina de Catastro no ha podido descartar las implicancias de las áreas comprendidas en los títulos pendientes⁷ con

⁵ En el caso del Título consignado en el numeral 1.15) está referido a la constitución de un derecho de superficie que implica la apertura de una partida registral especial de conformidad con el artículo 141 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

⁶ Sobre el particular, es importante tener en cuenta que esta instancia registral en la Resolución N° 1263-2022-SUNARP-TR del 04/04/2022, ha considerado que es obstáculo para la inscripción de anotación preventiva de independización de un predio en el procedimiento de saneamiento de bienes estatales, que parte del predio a independizar se superponga a otro predio independizado de la misma matriz, conforme al informe del área técnica; sin que se haya presentado declaración jurada de transferencia del propietario de éste.

⁷ Los títulos pendientes en su gran mayoría versan sobre la transferencia de lotes que forman parte de una habilitación urbana; sin embargo, dichos títulos se han observado señalando que como acto previo debe independizarse el área que corresponde a dicha habilitación urbana, puesto que dicha área forma parte del área mayor inscrita en la ficha 006 que continúa en la partida N° 90094483 del Registro de Predios de Cañete, para

el ámbito en consulta, se confirma la suspensión del asiento de presentación de este título respecto de aquellos consignados en los numerales 1.2), 1.3), 1.4), 1.5), 1.6), 1.7), 1.8), 1.9), 1.11), 1.12), 1.13), 1.14), 1.15), 1.16), 1.17), 1.18), 1.19) y 1.20).

Asimismo, es oportuno mencionar que esta instancia registral ya ha tenido ocasión de pronunciarse respecto a la incompatibilidad de los títulos consignados en los numerales 1.2), 1.3), 1.4), 1.5), 1.6), 1.7) y 1.18) con ocasión de la expedición de la Resolución. N° 1609-2015-SUNARP-TR-L que con similar criterio a lo expuesto precedentemente resolvió la denegatoria de inscripción de un título referido a la misma partida registral, a través del cual se pretendió inscribir la compraventa e independización de un lote conformante de una habilitación urbana.

9. En cuanto al título consignado en el numeral **1.10)**, se aprecia que este corresponde a un acto de anotación preventiva de compraventa e independización, cuya naturaleza es la de ser un asiento provisional y transitorio que tiene por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito. Además, conforme al artículo 67 del RGRP, las anotaciones preventivas per se no determinan la imposibilidad de extender asientos registrales relacionados con los actos y derechos publicitados en la partida registral, razón por la cual, corresponde **revocar la suspensión del asiento de presentación del título por aquel indicado en el citado numeral 1.10).**

10. Respecto al argumento del apelante en el sentido de que la Resolución N° 419-2008-SUNARP-TR-L es contradictoria con aquella que sirvió de sustento para la aprobación del citado precedente de observancia obligatoria aprobado en el XXXVIII Pleno Registral (Res. 1013-2008-SUNARP-TR-L), respecto a la incompatibilidad de títulos cuando la oficina de catastro no puede determinarla debido a la ausencia de información técnica, debe indicarse que dicha resolución **es de fecha anterior** al criterio adoptado en el citado pleno registral que constituye de obligatorio cumplimiento para las instancias registrales.

Del mismo modo, en el caso de la Resolución N° 542-2007-SUNARP-TR-L, si bien es cierto se dejó sin efecto la suspensión ya que no se podía determinar afectación alguna porque no existían datos de ubicación suficientes en aquellos títulos pendientes, debe indicarse que esta resolución también es de fecha anterior a la adopción del citado precedente de observancia obligatoria, por lo que no corresponde aplicarse al presente caso.

cumplir con el principio de especialidad y tracto sucesivo. Además, se deberá inscribir la correspondiente habilitación urbana de la lotización denominada Pampas Los Lobos, ello con la finalidad de acreditar la condición de predio urbano de los lotes transferidos. Es conveniente precisar que en los títulos pendientes presentados no obra documentación técnica.

De forma similar el criterio desarrollado en la Resolución N° 573-2007-SUNARP-TR-L, en el sentido de que si la oficina de Catastro no ha determinado su incompatibilidad no puede considerarse como tal (incompatible), tampoco debe aplicarse actualmente por las mismas razones antes esgrimidas.

Con la intervención del vocal suplente Aldo Raúl Samillán Rivera, designado mediante Resolución N° 290-2022-SUNARP/PT del 17/11/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO la suspensión de la calificación respecto al título consignado en el numeral 1.1 de la esquila de observación formulada por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Cañete, **CONFIRMAR** la suspensión con respecto a los títulos indicados en los numerales 1.2), 1.3), 1.4), 1.5), 1.6), 1.7), 1.8), 1.9), 1.11), 1.12), 1.13), 1.14), 1.15, 1.16), 1.17), 1.18), 1.19), 1.20); y **REVOCAR** la suspensión respecto al título enunciado en los numeral 1.10) por los fundamentos esgrimidos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ALDO RÁUL SAMILLÁN RIVERA

Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral