



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. – 1080- 2023-SUNARP-TR

Arequipa, 13 de marzo del 2023

APELANTE : **BEDER INFANTE BUSTAMANTE**
TÍTULO : N° 3272837 del 02-11-2022.
RECURSO : H.T.D N° 19090 del 14-12-2022.
REGISTRO : **PREDIOS DE TUMBES.**
ACTO : **INMATRICULACIÓN.**

SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DE LA INMATRICULACIÓN

No procede la inmatriculación de un predio cuando el área de Catastro de la Zona Registral respectiva ha determinado que este se superpone totalmente con otro inscrito.

IMPROCEDENCIA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE INMATRICULACIÓN

No procede anotar preventivamente una inmatriculación, por cuanto el artículo 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios limita la anotación preventiva a aquellos actos inscribibles contenidos en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil, siendo que la inmatriculación se encuentra prevista en el artículo 2018 del mismo cuerpo legal.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de inmatriculación del bien inmueble ubicado en el Sector Quebrada Grande, Caserío de Miraflores “El Mono”, del distrito de San Juan de la Virgen – Matapalo, provincia y departamento de Tumbes, el cual cuenta con 68.98 hectáreas y sobre el que se declara como propietario único y exclusivo a **Beder Infante Bustamante**.

Para tal efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Escrito de fecha 28-10-2022, suscrito por Beder Infante Bustamante y el abogado Julio C. Arrunátegui R.
- Parte notarial de la escritura pública N° 64, de fecha 29-01-2013, otorgada por la notaria pública de Tumbes Virginia Davis Garrido.
- Copia legalizada de la resolución N° 05, de fecha 28-09-2012,

RESOLUCIÓN No. – 1080- 2023-SUNARP-TR

expedida por la jueza Jennifer Roxana Maldonado Pérez, bajo el expediente: 00193-2012-0-2601-JR-CI-01.

- Memoria descriptiva del mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un área de 0.0358 ha.
- Plano perimétrico - ubicación (Lámina 01), elaborado en el mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un área de 0.0358 ha.
- Certificado negativo de zona catastrada N° 00004-2022-GOB.REG.TUMBES-DRAT-D, de fecha 16-06-2022, suscrita por el Abog. Henry Haroldh Alvarado Infante, director encargado del saneamiento de la propiedad rural del Gobierno Regional de Tumbes.
- Memoria descriptiva del mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un área de 0.8935 ha.
- Plano perimétrico - ubicación (Lámina 01), elaborado en el mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un área de 0.8935 ha.
- Certificado negativo de zona catastrada N° 00005-2022-GOB.REG.TUMBES-DRAT-D, de fecha 16-06-2022, suscrita por el Abog. Henry Haroldh Alvarado Infante, director encargado del saneamiento de la propiedad rural del Gobierno Regional de Tumbes.
- Memoria descriptiva del mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un área de 2.6996 ha.
- Plano perimétrico - ubicación (Lámina 01), elaborado en el mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un área de 2.6996 ha.
- Certificado negativo de zona catastrada N° 00006-2022-GOB.REG.TUMBES-DRAT-D, de fecha 16-06-2022, suscrita por el Abog. Henry Haroldh Alvarado Infante, director encargado del saneamiento de la propiedad rural del Gobierno Regional de Tumbes.
- Memoria descriptiva del mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un área de 0.5962 ha.
- Plano perimétrico - ubicación (Lamina 01), elaborado en el mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un área de 0.5962 ha.
- Certificado negativo de zona catastrada N° 00008-2022-GOB.REG.TUMBES-DRAT-D, de fecha 16-06-2022, suscrita por el Abog. Henry Haroldh Alvarado Infante, director encargado del saneamiento de la propiedad rural del Gobierno Regional de Tumbes.
- Memoria descriptiva del mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un

RESOLUCIÓN No. – 1080- 2023-SUNARP-TR

área de 0.0156 ha.

- Plano perimétrico - ubicación (Lámina 01), elaborado en el mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un área de 0.0156 ha.
- Certificado negativo de zona catastrada N° 00009-2022-GOB.REG.TUMBES-DRAT-D, de fecha 16-06-2022, suscrita por el Abog. Henry Haroldh Alvarado Infante, director encargado del saneamiento de la propiedad rural del Gobierno Regional de Tumbes.
- Memoria descriptiva del mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un área de 0.0421 ha.
- Plano perimétrico - ubicación (Lámina 01), elaborado en el mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un área de 0.0421 ha.
- Certificado negativo de zona catastrada N° 00010-2022-GOB.REG.TUMBES-DRAT-D, de fecha 16-06-2022, suscrita por el Abog. Henry Haroldh Alvarado Infante, director encargado del saneamiento de la propiedad rural del Gobierno Regional de Tumbes.
- Memoria descriptiva del mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un área de 0.0814 ha.
- Plano perimétrico - ubicación (Lámina 01), elaborado en el mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un área de 0.0814 ha.
- Certificado negativo de zona catastrada N° 00011-2022-GOB.REG.TUMBES-DRAT-D, de fecha 16-06-2022, suscrita por el Abog. Henry Haroldh Alvarado Infante, director encargado del saneamiento de la propiedad rural del Gobierno Regional de Tumbes.
- Memoria descriptiva del mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un área de 23.8518 ha.
- Plano perimétrico - ubicación (Lámina 01), elaborado en el mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un área de 23.8518 ha.
- Certificado negativo de zona catastrada N° 00012-2022-GOB.REG.TUMBES-DRAT-D, de fecha 16-06-2022, suscrita por el Abog. Henry Haroldh Alvarado Infante, director encargado del saneamiento de la propiedad rural del Gobierno Regional de Tumbes.
- Memoria descriptiva del mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un área de 6.2089 ha.
- Plano perimétrico - ubicación (Lámina 01), elaborado en el mes de marzo del 2022, suscrito por el verificador Ing. Richard Alexie Bustamante Regalado, respecto a un área de 6.2089 ha.

RESOLUCIÓN No. – 1080- 2023-SUNARP-TR

- Certificado negativo de zona catastrada N° 00007-2022-GOB.REG.TUMBES-DRAT-D, de fecha 16-06-2022, suscrita por el Abog. Henry Haroldh Alvarado Infante, director encargado del saneamiento de la propiedad rural del Gobierno Regional de Tumbes.
- Carta N° 474-2022-GOB-TUMBES-DRAT.DSPR.D del 22/6/2022.

También forma parte la calificación el siguiente documento

- Informe técnico N° 011308-2022-Z.R. N° I-SEDE-PIURA/UREG/CAT, de fecha 23-11-2022, suscrito por el profesional de catastro Ing. Gonzalo K. Silva Flores.
- Con el escrito de apelación de fecha 13-12-2022 suscrito por el apelante y el abogado Julio C. Arrunátegui R se adjunta copia simple de la memoria descriptiva y plano de ubicación sellados por la Municipalidad Distrital de San Juan de la Virgen..

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Tumbes, Jorge Luis de la Cruz Santos denegó la inscripción del título formulando tacha sustantiva en los términos que se reproducen a continuación:

(...)

TACHA SUSTANTIVA.-

1. ACTO SOLICITADO: INMATRICULACIÓN.

2. IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS INSUBSANABLES:

2.1.- Se solicita la inscripción del acto de Inmatriculación de nueve (09) lotes de terreno, ubicados dentro de los distritos de Matapalo y San Juan de la Virgen, sumando un área de 34 hectáreas 4,249 m², ello en el Registro de Predios de Tumbes.

2.2.- Ahora bien, desde el punto de vista técnico, se comunica al administrado la recepción del Informe Técnico N° 11308-2022-Z.R.N°I-SEDE-PIURA/UREG/CAT, de fecha 23 de noviembre de 2022, donde se precisa lo siguiente:

- Se contrastaron los predios reconstruidos en la Base Grafica Registral de Tumbes (mosaico) actualizado a la fecha donde se determinó que dichos predios se superponen totalmente con la PE 11007068-ORT (Titulo archivado Asiento 00679, tomo 55 de fecha de presentación 26/01/2006 y título archivado asiento 2164 tomo 55 de fecha 30-03-2006).
- De los lotes reconstruidos se comprueba que el área y perímetro corresponde con la documentación presentada. Sin embargo, la suma de las área de los lotes reconstruidos nos da un total de 34 has 4,249 m² que discrepa del 50% de área a inmatricular de 68,9801.50 m² que por cálculo matemático da un

RESOLUCIÓN No. – 1080- 2023-SUNARP-TR

total de 34 has 4,900.5 m2. En vista que el área reconstruida corresponde con el área que se indica en los planos presentados, esta diferencia de área no es atribuible a un error de cálculo por diferencia de software o modelos matemáticos utilizados.

Cabe mencionar que el informe técnico del área de catastro resulta vinculante para el registrador, conforme lo establece el artículo 11º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

2.3.- De otro lado, desde el punto de vista jurídico, se concluye que el título presenta los siguientes defectos insubsanables:

- a) La presente rogatoria, según se indica expresamente en el Formulario de Solicitud de Inscripción (Formulario Verde), se encuentra referida a un Acto de Anotación Preventiva, precisándose como antecedente dominal la partida electrónica N° 11007068, sin embargo, no se advierte ningún acto traslativo de dominio del titular registral de dicha partida (Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes), sino un tercero (Carmen del Cisne Chávez Carrión), habiéndose adquirido a su vez en su momento de don Luis Chávez Curay.
- b) Por tal motivo, no existe documento alguno que determine que nos encontramos ante una transferencia del titular registral del predio, sino que se trata de transferencia de propiedad de terceros, que hasta llevaron como consecuencia a la instauración de un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública a favor del solicitante, de allí que, razonadamente se puede concluir que el acto rogado sería el de primera inscripción del predio y no el de anotación preventiva.
- c) Asimismo, no se ha sustentado y/o acreditado procedimiento alguno que determine la anotación preventiva del predio, no existiendo tal mandato tampoco en la sentencia emitida por el órgano jurisdiccional, lo que abunda en el acto de primera inscripción o acceso de un predio al registro.
- d) Sin embargo, teniéndose en cuenta que el predio se encuentra registrado en la Partida Electrónica N° 11007068, de titularidad del Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes, ello determina su no acceso al Registro por el acto de primera de dominio y/o inmatriculación, mucho menos el acto de anotación preventiva, debiéndose en todo caso, proceder a la regularización de la transferencia mediante la participación del titular registral y en virtud al procedimiento de adjudicación pertinente.
- d) En tal sentido, en aplicación del literal a) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, debe disponerse la tacha por cuanto la rogatoria acto materia de rogatoria, adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.
(...)"

RESOLUCIÓN No. – 1080- 2023-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los argumentos que se exponen a continuación:

- Que con fecha 17 de junio del año 2012 el apelante recurrió al Poder Judicial es decir, específicamente al Juzgado Civil de Tumbes para tramitar el proceso de demanda de otorgamiento de escritura pública, la que dirigí contra Carmen del Cisne Chávez Carrión, ya que con fecha 21 de julio del año 2000 compramos el Fundo San Gabriel de 68.98 hectáreas a nuestro ex socio Luis Chávez Curay conforme al contrato privado de compraventa suscrito ante el juez de Paz de Pampa Grande a un precio de S/.5,000.00 nuevos soles; y posteriormente con fecha 24 de abril del año 2006 le compre su 50% a la señora Carmen del Cisne Chávez Carrión mediante contrato de compraventa legalizado por ante el Juzgado de Paz de Única Nominación de PJ-Pampa Grande por la suma de S/. 20,000.00 nuevos soles.

- Que, conforme se advierte de la documentación presentada y que obra en Registros Públicos; la señora jueza del Juzgado Civil Permanente de Tumbes en el expediente N° 00193-2012-0-2601-JR-CI-01 otorga escritura pública a favor del apelante, para lo cual se acompañó en dicho expediente, los contratos de compraventa, el plano, que fuera visado por el alcalde de la municipalidad distrital de San Juan de la Virgen del distrito y provincia de Tumbes y los planos del terreno visados por el ingeniero Juan Manuel Acosta Paredes, conforme se acredita de los planos de ubicación y perímetro realizados, los mismos que en ese momento tenía un área de 70 hectáreas (que se redujo a 68.98 hectáreas) y un perímetro de 7,219.39 metros lineales, siendo sus colindante por el norte terreno eriazo, sur terrenos eriazos; este terrenos eriazos; oeste terrenos eriazos.

- Que, el informe técnico N° 011308-2022-ZR-I-SEDE-PIURA/URG/CAT consigna memorias descriptivas, planos perimétricos, ubicación de los predios a inmatricular suscritos por el ingeniero Richard Alexis Bustamante Regalado, el cual difiere enormemente con el plano elaborado por el ingeniero Juan Manuel Acosta Paredes y visado por la municipalidad distrital de San Juan de la Virgen, por cuanto en ese momento se encontraba en vigencia el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que a la letra decía que tratándose de predios ubicados en regiones no catastradas se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente visado por la municipalidad distrital correspondiente, acompañándose la memoria descriptiva.

- Es el caso de resaltar que la presente tacha no ha tomado en cuenta en

RESOLUCIÓN No. – 1080- 2023-SUNARP-TR

ningún momento el plano que ha elaborado dicho ingeniero y en cuyas coordenadas UTM aparece el área de 68.98 hectáreas.

- Que la tacha ha tomado como referencia los certificados negativos de zona catastral, sin advertir que la inmatriculación se ha solicitado sobre todo el área que fue solicitada al Poder Judicial que era la sumatoria de la propiedad del recurrente más la propiedad de la señora Carmen del Cisne Chávez Carrión que hacían un total de 68.98 hectáreas; pero sin embargo los informe técnicos que ha emitido el área de catastro de los Registros Públicos, superpone mi propiedad sobre otra partida electrónica que no es mía; por lo que no se puede contrastar con la base gráfica registral.

- Que la anotación de inscripción corresponde al artículo 70 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos y que dispone que si es procedente la anotación de la propiedad en los Registros Públicos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Por tratarse de una inmatriculación no tiene antecedente registral. Sin embargo, el área de Catastro mediante informe técnico ha informado que el predio se encuentra dentro de la partida N° 11007068 del Registro de Predios de Tumbes.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Si procede inmatricular un predio cuando el área de Catastro de la Zona Registral respectiva, concluye que existe superposición total de área con otro predio inscrito?
- Si procede la anotación preventiva de una inmatriculación.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante la inmatriculación se produce la incorporación de un predio al Registro, siendo dicho acto el punto de inicio de su historial jurídico registral.

Como señala Roca Sastre, citado por Chico y Ortiz, la inmatriculación es

RESOLUCIÓN No. – 1080- 2023-SUNARP-TR

“el ingreso de una finca en la vida registral realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenida por medios particulares y surte efectos específicos”¹.

La inmatriculación determina la apertura de una partida registral para un predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP)² y artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)³, 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. En ese sentido, según lo dispuesto por el artículo 16 del RIRP, “la inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta. (...)”.

Es requisito fundamental para inmatricular un bien que este 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 respecto de un mismo bien se publicitarían situaciones jurídicas similares o distintas, con nocivos efectos frente a los terceros que acuden al Registro.

3. Las exigencias para la inmatriculación de un bien generalmente son

¹ CHICO Y ORTIZ, José María, Estudios sobre Derecho Hipotecario, Tomo I, Marcial Pons, Madrid, 1994, pág.744.

² **IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. (...).

³ **Artículo 4.- Folio real**

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

RESOLUCIÓN No. – 1080- 2023-SUNARP-TR

mayores a las impuestas a otro tipo de solicitudes de inscripción como ejemplo, las transferencias de dominio. En efecto, en estas últimas el derecho del transferente ya se encuentra acreditado e inscrito en el registro, presumiéndose válido y exacto, resultando suficiente el título traslativo de dominio para respetar el tracto sucesivo y el orden lógico de la partida registral.

A diferencia de ello, en la inmatriculación, no existe ninguna referencia tabular que sustente el derecho adquirido, de allí que la necesidad de certeza acerca de la existencia del derecho sea mayor.

Por ello para la inmatriculación de inmuebles se requiere de la información gráfica que permita delimitar adecuadamente el objeto de derecho de propiedad, en este caso la finca que abrirá el folio. Por ello, debe formar parte del título inmatriculador la información gráfica (memoria descriptiva y planos) que por mandato legal debe acompañarse, la cual tiene carácter de complementaria, por lo que debe adecuarse al título de la inscripción.

4. De otro lado, sobre los informes de las áreas técnicas de las Zonas Registrales, el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁴ establece que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de catastro.

Asimismo, con relación a la labor que realiza el área técnica se señala que 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 únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, bajo

⁴ Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la Sunarp

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

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 eschuela 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.

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

RESOLUCIÓN No. – 1080- 2023-SUNARP-TR

responsabilidad. Se agrega que este informe del área de catastro es vinculante para el registrador.

Sin embargo, esta norma, así como las directivas que regulan la labor de las áreas técnicas (Directiva 004-2020-SUNARP-SCT-DTR), debe ser interpretada bajo los alcances del artículo 2011 del Código Civil modificada con la Ley 31309, que reconoce el principio de pro-inscripción, determinando además que la labor del área técnica no puede sustituirse a la labor del registrador.

5. La norma propugna una labor más activa del registrador público en el registro de predios. Labor especial que ya se encuentra reconocida por la doctrina. Al respecto, el hipotecarista español Pedro Fandos (2016) señala que la calificación registral tiene una vertiente gráfica, cuando el examen o calificación registral se centra en la descripción registral de la finca con el material de localización geográfica aportado, que tendrá que confrontar con la descripción que resulta del contenido del Registro integrada con la herramienta auxiliar de calificación (...). Dicho autor agrega que:

“El principio de especialidad resulta básico, al exigir la determinación del objeto sobre la que recae el derecho, es decir la finca registral, a lo que nos ayudará la implantación del sistema de bases gráficas registrales (...)”⁵.

En este marco argumentativo el autor defiende la tesis de la aplicación de los principios registrales como los de rogación, prioridad, tracto sucesivo y publicidad en sus vertientes gráficas cuando se trate de calificar actos referidos a la incorporación y modificación física del predio.

La función del área técnica es de apoyo que se sustentará en la base gráfica registral con la que cuentan las oficinas registrales, tal como se desprende de la Ley 31309.

Asimismo, debe tomarse en cuenta que la Base Gráfica, que sirve de fundamento de los informes del área técnica tiene sus limitaciones, pues esta se encuentra incompleta dado que por muchos años han ingresado al Registro inscripciones de predios sin planos y documento técnico alguno. La mencionada norma, Ley 31309, reconoce implícitamente las limitaciones de la Base Gráfica al declarar de interés público el desarrollo y complementación de la base gráfica registral.

Bajo estos fundamentos legales y doctrinarios este colegiado concluye

⁵ Fandos Pons, Pedro (2016) Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales. Tirant Lo Blanch. Valencia. España.

RESOLUCIÓN No. – 1080- 2023-SUNARP-TR

que el informe del Área Técnica si bien es una herramienta de apoyo muy importante, también lo es que el Registrador debe realizar una calificación activa y pro inscripción **tomando en cuenta sólo las observaciones técnicas relevantes que constituyan un obstáculo para la inscripción del acto rogado**, labor que debe realizarse dentro del marco de la aplicación de los principios registrales y el debido procedimiento.

Estando a las citadas normas legales y reglamentarias sobre la inmatriculación y los informes técnicos, corresponde ahora analizar el caso materia de apelación.

6. La inmatriculación solicitada se sustenta en la escritura pública N° 64, de fecha 29-01-2013, donde Carmen del Cisne Chávez Carrión transfieren mediante compraventa el 50% de las acciones y derechos del inmueble ubicado en el Sector Quebrada Grande, Caserío de Miraflores “El Mono”, del distrito de San Juan de la Virgen – Matapalo, provincia y departamento de Tumbes, el cual cuenta con 68.980150 hectáreas, a favor de Beder Infante Bustamante.

Además, se ha presentado memoria descriptiva, planos y certificados negativos de zona catastrada, citados ampliamente en el rubro I de la presente resolución, ello con la finalidad de identificar plenamente al predio. La documentación técnica presentada hace referencia al área de 9 lotes, los cuales se detallan a continuación:

- ✓ LOTE 1: Con un área total de 357.77 m².
- ✓ LOTE 2: Con un área total de 8935.45 m².
- ✓ LOTE 3: Con un área total de 26995.65 m².
- ✓ LOTE 4: Con un área total de 62088.75 m².
- ✓ LOTE 5: Con un área total de 238517.55 m².
- ✓ LOTE 6: Con un área total de 814.43 m².
- ✓ LOTE 7: Con un área total de 156.48 m².
- ✓ LOTE 8: Con un área total de 421.15 m².
- ✓ LOTE 9: Con un área total de 5961.70 m².

El área de Catastro señala que estos inmuebles suman un área total de **34 hectáreas, 4249 m²**, lo cual discrepa del 50% del área de 68.980150 hectáreas consignada en el instrumento público que resulta **34 hectáreas, 4900.50 m²**.

Cabe señalar que el área de catastro emite su informe técnico sobre el área de los nueve lotes identificados en la documentación técnica.

RESOLUCIÓN No. – 1080- 2023-SUNARP-TR

Es en ese sentido que el área de catastro, expide finalmente el informe técnico N° 011308-2022-Z.R. N° I-SEDE-PIURA/UREG/CAT, del 23-11-2022, en el que se concluye lo siguiente:

“(…)

III CONCLUSIONES

Con respecto a la documentación adjunta al presente título, (memoria, planos y documento compra-venta), para el acto de INMATRICULACIÓN se concluye de la siguiente manera:

- **Se contrastaron los predios reconstruidos en la Base Gráfica Registral de Tumbes (mosaico) actualizado a la fecha donde se determinó que dichos predios se superponen totalmente con la PE_11007068-ORT** (Título archivado Asiento 00679, tomo 55 de fecha de presentación 26/01/2006 y título archivado asiento 2164 tomo 55 de fecha 30-03-2006).

- De los lotes reconstruidos se comprueba que el área y perímetro corresponde con la documentación presentada. **Sin embargo, la suma de las áreas de los lotes reconstruidos nos da un total de 34 has 4,249 m² que discrepa del 50% de área a inmatricular de 68,9801.50 m² que por cálculo matemático da un total de 34 has 4,900.5 m².** En vista que el área reconstruida corresponde con el área que se indica en los planos presentados, esta diferencia de área no es atribuible a un error de cálculo por diferencia de software o modelos matemáticos utilizados.”

(…)”. (El resaltado es nuestro)

Ahora bien, del informe citado, corresponde a este colegiado analizar los aspectos técnicos advertidos por el área de catastro, a efecto de determinar si constituyen obstáculos para la inscripción del acto rogado.

7. Conforme a las conclusiones del informe técnico, se aprecia que la Oficina de Catastro ha concluido categóricamente **que el área en consulta correspondiente a 9 lotes se superpone totalmente con el predio inscrito en la partida N° 11007068**, lo que pone en evidencia que el predio a inmatricular ya se encuentra inscrito, por lo que no resulta posible la inmatriculación del predio, ello en aplicación del principio de especialidad contenido en el Numeral IV del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, en virtud del cual por cada bien se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno; conforme a este principio, no es posible que se extienda una inmatriculación respecto de un predio que ya cuenta -aunque sea parcialmente-, con antecedentes registrales.

Este principio también se encuentra recogido en el artículo 4 del

RESOLUCIÓN No. – 1080- 2023-SUNARP-TR

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios citado en el numeral 1 que antecede y actualmente también en el artículo 2017-A del Código Civil⁶.

8. Se deja constancia que el apelante adjunta con su recurso, memoria descriptiva y plano de ubicación sobre las 68.98 hectáreas del inmueble; no obstante, son presentadas en copia simple, lo cual no da mérito para su calificación, de conformidad con el artículo 7 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual indica:

“(…)

No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario.”

Sin perjuicio de ello, la inmatriculación no está referida al área allí señalada sino al 50% de ella.

En consecuencia, luego del análisis jurídico y evaluación de los datos técnicos, se puede determinar que el predio cuya inmatriculación se solicita se encuentra dentro de otro, lo cual hace imposible su inmatriculación con este título.

Bajo ese orden de ideas, corresponde **confirmar la tachá sustantiva** formulada por el registrador público.

9. Sin perjuicio de lo señalado, en el formulario de inscripción (formulario verde) se solicita la anotación preventiva del acto. Al respecto, debemos indicar que el artículo 64 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos define a las anotaciones preventivas como asientos provisionales y transitorios que tiene por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

⁶ Artículo 2017-A.- Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral”

(*Artículo incorporado por la Segunda Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309, publicada el 24 julio de 2021.

RESOLUCIÓN No. – 1080- 2023-SUNARP-TR

Esta reserva o advertencia es relevante por los efectos retro prioritarios de la anotación preventiva. El artículo 68 del mismo cuerpo legal establece que 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.

En cuanto a su procedencia, el artículo 65 del RGRP, establece cuales son los actos y derechos materia de anotación preventiva, los cuales son:

- a) Las demandas y demás medidas cautelares: Se anotan para guardar la prioridad de la sentencia que se producirá en el proceso.
- b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva: Se anotan para dar a conocer resoluciones judiciales que no se encuentran firmes.
- c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane: Estos son los casos en los que falta el título para cumplir con la cadena de transmisiones que exige el principio de tracto sucesivo.
- d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable: Este es el caso de títulos que luego de la calificación registral no pueden ser inscritos porque contienen defectos que no afectan la validez del título, dándose la posibilidad de solicitar la anotación preventiva para que tales defectos sean subsanados durante el plazo de vigencia de dicha anotación.
- e) Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales, es el caso del bloqueo, por ejemplo.

10. No obstante a lo señalado, el artículo 66 del mismo reglamento, señala en su primer párrafo que la anotación preventiva procede en los supuestos de los literales c) y d) del artículo 65, en los siguientes términos:

- Únicamente en el Registro de Propiedad Inmueble.
- Respecto de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil.
- La anotación se extiende a solicitud de parte, luego de la correspondiente observación que contiene los defectos subsanables.
- La vigencia de la anotación preventiva es de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación, dicho plazo caduca de pleno derecho.

Así la norma limita la anotación preventiva a aquellos actos inscribibles

RESOLUCIÓN No. – 1080- 2023-SUNARP-TR

contenidos en los numerales 1 al 6 del artículo 2019⁷ del Código Civil, y, la inmatriculación se encuentra prevista en el artículo 2018 del Código Civil; en consecuencia no procede anotar preventivamente una inmatriculación.

Además, el último párrafo del artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios cuando regula el principio de folio real señala: “No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.”

De modo tal, que tampoco procedería la anotación preventiva de la inmatriculación por defecto subsanable, pues está prohibida la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de una inmatriculación que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, en caso así ocurriera.

Cabe señalar además que si bien se consigna en la solicitud de inscripción de título: Anotación Preventiva, es el mismo apelante quien en su recurso señala que el acto materia de inscripción es el de la inmatriculación y no una anotación preventiva.

Por último, en el escrito de apelación hacen referencia a que el acto deberá inscribirse conforme lo dispone el artículo 70⁸ del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, sin embargo, la citada normativa está relacionada con la anotación preventiva, la cual no procede en el presente caso, conforme a lo expuesto en el octavo y noveno considerando.

Con la intervención del vocal Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado por Resolución N° 170-2022-SUNARP/SN, de fecha 21-12-2022 y la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada por Resolución N° 035-2023-

⁷ **Artículo 2019.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:**

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

⁸ **Artículo 70.- Indicación del plazo de vigencia**

Los asientos de anotación preventiva deben contener, de ser el caso, la indicación del plazo de su vigencia, el cual se encontrará determinado por las normas que autorizan su extensión.

RESOLUCIÓN No. – 1080- 2023-SUNARP-TR

SUNARP-PT del 20-02-2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva **formulada por el registrador público**, conforme a los argumentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidenta de la Quinta Sala del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral