



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 4718-2022-SUNARP-TR

Lima, 25 de noviembre de 2022

APELANTE : **HERNÁN FAUSTO RAURAU PALZA.**
TÍTULO : N.º 1789164 del 20/6/2022.
RECURSO : Escrito ingresado el 16/9/2022.
REGISTRO : Predios de Cusco.
ACTO : Inmatriculación.
SUMILLA :

INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO PARA EFECTOS DE SU INMATRICULACIÓN

Para la inmatriculación de predios situados en zonas no catastradas tiene que constar de manera obligatoria el área, linderos y medidas perimétricas del inmueble en el título de dominio, salvo que conste rectificación o determinación de áreas, linderos y medidas perimétricas en virtud del procedimiento respectivo, o de encontrarse en zona catastrada se adjunte el plano catastral correspondiente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación a favor de Hernán Fausto Raurau Paliza el predio con una extensión superficial de 36.90381 ha ubicada en el Sector Tancarpata Checcollo en el distrito de San Sebastián de la provincia y departamento de Cusco.

Para dicho efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Copia del parte notarial del acta de aclaración de comparecencia de escritura pública del 6/6/2022 otorgada por notario de Cusco Orlando Pacheco Mercado, certificada el 20/6/2020 por notaria de Cusco Lisbeth Holgado Noa de Cáceres.
- Copia del testimonio de la escritura pública del 10/10/2013 otorgada ante notario de Cusco Néstor Avendaño García, certificada el 7/2/2022 por notario de Cusco Rodolfo Oros Carrasco.
- Copia del testimonio de la escritura pública del 21/9/2015 otorgada ante notario de Cusco Orlando Pacheco Mercado, certificada el 4/2/2022 por notario de Cusco Rodolfo Oros Carrasco.
- Memoria descriptiva de mayo de 2022 suscrita por verificador catastral ingeniero agrónomo Jesús Narciso Melgarejo Paucar y por ingeniero civil Jhon Marx Sánchez Quijano.
- Plano de localización, ubicación y perimétrico (Lámina U-01) de febrero de 2022 suscrito por verificador catastral ingeniero agrónomo Jesús

RESOLUCIÓN N.º 4718-2022-SUNARP-TR

Narciso Melgarejo Paucar y por ingeniero civil Jhon Marx Sánchez Quijano.

- Constancia de no deudos del impuesto predial expedida por la Municipalidad Distrital de San Sebastián.

Forma parte del presente título el Informe Técnico N.º 009321-2022-Z.R.NºX-SEDE-CUSCO/UREG/CAT del 1/7/2022 elaborado por técnico del Área de Catastro de la Oficina Registral de Cusco Derling Talavera Miranda.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público (e) del Registro de Predios de Cusco Euler Ernesto Carrillo Cruz formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

[Se reenumera para mejor resolver]

ESQUELA DE OBSERVACIÓN

[...]

ANÁLISIS

1) Se adjunta copias certificadas de la Escritura Pública N.º 2154 de fecha 10/10/2013, Escritura Pública de Aclaración N.º 1035 del 21/09/2015 y Escritura Pública N.º 870 de fecha 06/06/2022, sin embargo la formalidad requerida de dichos instrumentos públicos son los PARTES NOTARIALES conforme establece la D.L. N.º 1049 “Ley del Notariado”. Subsanan.

2) Sin perjuicio de lo precedentemente señalado, de la Escritura Pública N.º 2154 del 10/10/2013 se advierte que el notario no ha cumplido con efectuar las mismas acciones de control en materia de prevención de lavado de activos, disposición contenida en el artículo 59 inc. K de la Ley del Notariado, exigencia obligatoria desde la entrada en vigencia del D.L. N.º 1106 publicado el 19/04/2012.

- Las acciones de control en materia de prevención de lavado de activos es exigible cuando el acto o contrato está vinculado con fondos, bienes o activos. Involucra tanto a los actos a título oneroso como a título gratuito; comprende no solo enajenaciones, sino también gravámenes. (Criterio sustentado en la Resolución del Tribunal Registral N.º 1460-2016-SUNARP-TR-L).

3) Del contenido de la Escritura Pública de Aclaración N.º 1035 del 21/09/2015 se advierte que se trata de una división y partición de parte del predio Centro de Checcollo, Ccorobotellachayoc y Cruz Mocco Sector de Tancarpata Chima Raurau, donde los beneficiados adquieren fracciones del siguiente modo: Pedro Climaco el lote 4 y sublote A-5, Luis Alfredo el lote 8 y el sublote A-4, Liz Elizabeth el lote 1 y sublote A-3, Kellie Lisbeth el lote 3 y sublote A-8, Hernan Fausto los lotes 6 y 8, y sublote A-6, Mateo Jonari el lote 5 y sublote A-7, Luis Fernando el lote 2 y sublote A-2 y Grissel Jatkeline Raurau Paliza el sublote A-1.

4) Sin embargo, advertimos que Grissel Jatkeline Raurau Paliza, NO comparece en la celebración de la división y partición. Siendo que la división y partición es el acto por el que se pone fin a la copropiedad, resulta necesario que todos los copropietarios beneficiados suscriban el acto jurídico, por lo tanto deberá ratificar el acto jurídico mediante escritura pública.

[4] 5) Por otro lado, se presenta memoria descriptiva y plano suscrito por verificador catastral, únicamente respecto a la propiedad de Hernán

RESOLUCIÓN N.º 4718-2022-SUNARP-TR

Fausto Raurau Paliza, a quien, según la Escritura Pública de Aclaración N.º 1035 del 21/09/2015, le corresponde el lote 6 y lote 8 cada uno con un área de 12.64 has y sublote A-6 con un área de 8.93 Has.

- Sin embargo, deberá remitir la documentación técnica respecto a la totalidad de lotes adjudicados en favor de todos los beneficiados dada la naturaleza del acto jurídico de división y partición, por el que se pone fin a la copropiedad de un predio matriz, NO PROCEDE la reserva de inscripción (o desistimiento parcial de la rogatoria) por no constituir actos separables. (Criterio sustentado mediante Resolución N.º 635-2019-SUNARP-TR-A del 06/08/2019)

[5] 6) Sin perjuicio de lo precedentemente señalado, en dicha escritura pública NO se detallan las características físicas de los lotes materia de adjudicación, por lo tanto para la inmatriculación del predio se deberá tomar en cuenta el Acuerdo Plenario aprobado en el CVI PLENO (96-2013), sesión extraordinaria modalidad presencial realizada el día 24 de mayo de 2013: *“INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO PARA EFECTOS DE SU INMATRICULACIÓN: La individualización del predio en el título de adquisición para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, en base a distintos elementos. No es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro”*.

- Significa que en todos los títulos que se presenten relativos a la inmatriculación de predios urbanos o rurales, deberá constar en el título de adquisición el área, linderos y medidas perimétricas del predio, a no ser o salvo que se adjunte documentación técnica emitida por ente generador de catastro, requisito que solo podría cumplirse para los predios situados en regiones catastradas. Para los predios tanto urbanos como rurales situados en zonas no catastradas tendría que constar de manera obligatoria el área, linderos y medidas perimétricas del predio en el título de dominio, salvo rectificación o determinación de áreas linderos y medidas perimétricas en virtud al procedimiento respectivo.

[6] 7) Por lo tanto, siendo que en el presente caso el título inmatriculante no cuenta con las características físicas de los lotes a inmatricular, deberá remitir obligatoriamente el Certificado de Información Catastral emitido por el Ministerio de Agricultura, o solicitar la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, adjuntando la documentación pertinente según el tipo de rectificación de área que se pretenda inscribir; conforme establece el acuerdo plenario antes transcrito.

[7] 8) Por otro lado, el Artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala: “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 (...)”, por lo tanto el presente título fue remitido a la Oficina de Catastro de la Oficina Registral de Cusco, la que emitió el Informe Técnico N.º 009321-2022-Z.R.NºX-SEDE-CUSCO/UREG/CAT del 01/07/2022, advirtiendo las siguientes observaciones:

* Se superpone parcialmente con el predio inscrito en la partida 11165761, asiento 01, con 3,000.00 m² de área aproximada.

* Verificando los testimonios presentados con el plano presentado del predio a inmatricular no es posible determinar si se trata del mismo predio ya que no hay relación en datos técnicos.

RESOLUCIÓN N.º 4718-2022-SUNARP-TR

9) Que en tanto no se cumpla con subsanar las observaciones advertidas, el registro se reserva la calificación integral y la liquidación definitiva de derechos registrales del presente título.

CONCLUSIÓN: Se procede a OBSERVAR el presente título.

BASE LEGAL: - Art. 32 y 40 del TUO del RGRP.

[...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- Es cierto que el recurrente acompaña para la inscripción de primera de dominio copias certificadas de la escritura pública N.º 2154 y aclaración N.º 1035, así como también la copia certificada del parte notarial de la escritura del 6/6/2022; por ello a fin de levantar las observaciones se adjuntan los partes notariales correspondientes.
- Se ha cumplido con efectuar el control en materia de prevención de lavado de activos, según consta de la foja 2 numeral 2.2.
- En el testimonio N.º 870 - Kardex N.º 19377 se evidencia que la persona de Jatkeline Raurau Paliza interviene junto a los demás copropietarios; este documento ha sido aprobado y aceptado por todos los hermanos y copropietarios del predio matriz, constatándose que la citada persona sí firma al final de este acuerdo; las circunstancias descritas no han sido advertidas por el registrador, por lo que la observación respecto a este extremo debe ser revocada.
- En la esquila de observación solo se basa en el lote remanente, perdiendo de vista que la inscripción se ha solicitado respecto del área del cual adjunta los planos perimétricos; tampoco se ha tomado en cuenta que se adjuntan los pagos de autovalúo a la Municipalidad Distrital de San Sebastián, original de la constancia de no deudos del impuesto predial de la Municipalidad Distrital de San Sebastián, del cerro Checcollo, Ccorobotellachayoc y Cruz Mocco Lt. 6 Sec. Tancarpata Chima Raurau del año 2016 al 2022.
- Al margen de lo antes señalado, se indica que el titular se encuentra en posesión del predio durante 9 años [desde que se dio la donación].
- Sobre la individualización del predio, precisa que su propiedad cuenta con más de 8 años de posesión, según el plano de medidas perimétricas incluidas en la solicitud.
- Habiendo cumplido en demasía los plazos establecidos, pide que se anote la inmatriculación como la norma establece.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Por tratarse de una inmatriculación no tiene antecedente registral.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) Aldo Raúl Samillán Rivera.

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

RESOLUCIÓN N.º 4718-2022-SUNARP-TR

- Para la inmatriculación de predios, tanto urbanos como rurales, situados en zonas no catastradas ¿Debe describirse al inmueble en el título inmatriculador?

VI. ANÁLISIS

1. La rogatoria que es materia del presente título se sustenta -entre otros- en los siguientes documentos:
 - Copia del testimonio de la escritura pública del 10/10/2013 otorgada ante notario de Cusco Nestor Avendaño García, certificada el 7/2/2022 por notario de Cusco Rodolfo Oros Carrasco.
 - Copia del testimonio de la escritura pública del 21/9/2015 otorgada ante notario de Cusco Orlando Pacheco Mercado, certificada el 4/2/2022 por notario de Cusco Rodolfo Oros Carrasco.
 - Copia del parte notarial del acta de aclaración de comparecencia de escritura pública del 6/6/2022 otorgada por notario de Cusco Orlando Pacheco Mercado, certificada el 20/6/2020 por notaria de Cusco Lisbeth Holgado Noa de Cáceres.

En primer término, el registrador público señala que no se ha presentado los partes notariales de las escrituras públicas descritas.

2. Al respecto, la Sétima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N.º 1049¹, modificada por el Decreto Legislativo N.º 1232², dispone:

Sétima. La presentación de partes notariales y copias certificadas en los distintos registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos, según corresponda, deberá ser efectuada por el notario o por sus dependientes acreditados ante la SUNARP. Luego de la presentación, el notario podrá entregar la solicitud de inscripción del título al interesado para que éste continúe la tramitación del procedimiento, bajo su responsabilidad. Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad del interesado, los partes notariales y las copias certificadas podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes. El notario al expedir el parte o la copia certificada deberá consignar en estos instrumentos el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación. Para la presentación de los instrumentos ante el Registro, el notario acreditará a su dependiente a través del módulo “Sistema Notario” que administra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP. Tratándose de la excepción prevista en el párrafo precedente, el notario incorporará en el Módulo “Sistema Notario” los datos de la persona distinta que presentará el parte notarial o la copia certificada. **Las oficinas registrales no admitirán, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios o boletas notariales.** [Énfasis agregado]

La finalidad de la norma citada es la de garantizar la autenticidad de los traslados de los instrumentos públicos y de las copias certificadas que sustentan las inscripciones de los actos o derechos en los diversos

¹ Se dictó el Decreto Legislativo del Notariado, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 26/6/2008, encontrándose vigente desde el 27/6/2008.

² Dicha norma modificatoria fue publicada el 26/9/2015 en el diario oficial “El Peruano”.

RESOLUCIÓN N.º 4718-2022-SUNARP-TR

registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos, ello en atención a que se habían detectado reiterados casos de falsificaciones de títulos con la regla de la libre presentación de títulos que hasta entonces había regido.

A su vez, dicha disposición estableció expresamente en su último párrafo que el traslado notarial que dará mérito a la inscripción en los distintos registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos es el «parte notarial», no pudiendo admitirse, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios u otro documento que no tenga la formalidad legalmente establecida.

En el caso que nos convoca y de acuerdo a señalado al inicio de este análisis, para la inscripción de la inmatriculación ante el Registro de Predios, no se ha presentado los correspondientes partes notariales, sino copias certificadas de testimonios de la escritura pública N.º 2154 y aclaración N.º 1035, así como la copia certificada del parte notarial que contiene la escritura N.º 870, transgrediendo lo señalado en el último párrafo de la Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N.º 1049. Cabe acotar que el recurrente señala en el escrito de apelación que efectivamente la documentación presentada son copias certificadas, y agrega que adjunta los partes notariales solicitados; sin embargo, verificado el recurso los partes mencionados no han sido adjuntados.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 1 de la observación** formulada.

3. En lo que respecta a la constancia notarial de haber realizado las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, es pertinente citar el literal k) del artículo 59 del Decreto Legislativo N.º 1049 - Decreto Legislativo del Notariado, cuyo texto es como sigue:

Artículo 59. Conclusión de la Escritura Pública.

La conclusión de la escritura expresará:

[...]

k) La constancia de haber efectuado las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, especialmente vinculado a la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, respecto a todas las partes intervinientes en la transacción, específicamente con relación al origen de los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha transacción, así como con los medios de pago utilizados.

Por su parte esta instancia en el CLIII Pleno Registral, llevado a cabo en sesión del 18 de julio de 2016, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

Aspectos sujetos a calificación registral

Es materia de calificación por las instancias registrales el verificar que el Notario haya cumplido con dejar constancia de las verificaciones efectuadas relativas a la identidad del otorgante a que se refiere el artículo 55 del Decreto Legislativo del Notariado. También es materia de calificación verificar que el Notario haya dejado constancia de haber efectuado las mínimas acciones de control en materia de prevención de lavado de activos.

RESOLUCIÓN N.º 4718-2022-SUNARP-TR

Conforme al criterio aprobado, corresponde que en la calificación de instrumentos notariales se verifique que el notario haya cumplido con lo previsto en el artículo 55 [hoy 59] del Decreto Legislativo del Notariado, esto es, comprobar que el instrumento cuente con la constancia de verificaciones de identidad de los comparecientes y que se haya dejado constancia de haber efectuado las mínimas acciones de control en materia de prevención de lavado de activos.

4. En el presente caso, estamos frente a una transferencia de un bien inmueble a título gratuito³, por lo que el notario que extendió la escritura pública del 10/10/2013 debió dejar constancia de haber realizado las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, conforme a lo indicado anteriormente.

Cabe señalar que la escritura pública del 10/10/2013 fue otorgada durante la vigencia del D.L. 1106 [20/4/2012], la que exigía que el notario deje constancia de haber efectuado las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, especialmente vinculado a la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, respecto a todas las partes intervinientes en la transacción, específicamente con relación al origen de los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha transacción, lo cual, como puede apreciarse no consta en el instrumento público presentado.

En tal sentido, y a efectos de subsanar el defecto advertido, deberá presentarse un instrumento público aclaratorio conforme a lo establecido en el último párrafo del artículo 48 del Decreto Legislativo del Notariado, en la que se precise la constancia antes referida.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 2 de la observación** formulada por el registrador.

5. En lo que respecta al numeral 3 de la denegatoria de inscripción; en este caso, se cuenta con **(i) la escritura pública del 10/10/2013** que contiene la donación efectuada por Mateo Raurau Olivera y su esposa Delia Dolores Paliza Miranda a favor de Hernán Fausto Raurau Paliza, Luis Alfredo Raurau Paliza, **Grissel Jatkeline Raurau Paliza**, Mateo Jonari Raurau Paliza, Pedro Clímaco Raurau Paliza, Juan Fernando Raurau Paliza, Liz Elizabeth Raur Paliza y Kellie Raurau Paliza; y, **(ii) la escritura pública del 21/9/2015** aclarada por acta de comparencia del 6/6/2022 que contiene la resolución contractual, transacción y partición que celebran Luis Alfredo Raurau Paliza, Pedro Clímaco Raurau Paliza, Mateo Jonari Raurau Paliza, Juan Fernando Raurau Paliza, Liz Elizabeth Raur Paliza, Kellie Lisbeth Raurau Paliza, Hernán Fausto Raurau Paliza, Mateo Raurau Olivera y Delia Dolores Paliza Miranda. Como es de verse, en el instrumento público del 21/9/2015 no ha intervenido la copropietaria Grissel Jatkeline Raurau Paliza.

³ En el numeral 10.4 de la Res. SBS N.º 5709-2012 se enumeran las operaciones materia del Registro de Operaciones, que son las siguientes: a) Transferencia de bienes inmuebles o muebles, a título oneroso o gratuito, con o sin garantía. [...]

RESOLUCIÓN N.º 4718-2022-SUNARP-TR

Ahora, respecto a los actos de disposición el artículo 977⁴ del Código Civil; establece que para disponer de una parte material del bien, o para realizar actos de modificación física del predio [como independizaciones] se requiere la intervención de todos los copropietarios, salvo que previamente se realice la división y partición del bien con la intervención de todos.

Así, el artículo 983⁵ del Código Civil define a la partición como el acto por el cual permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican. En este sentido, a partir del momento de la partición, cada uno de los copropietarios deja de ser titular de cuotas ideales respecto de la totalidad de los bienes para convertirse en propietario de la porción que se le adjudique.

En ese sentido, el artículo 992⁶ del Código Civil establece que el efecto de la partición es la extinción del estado de indivisión del bien común, esto es que ya no existirá copropiedad, pasando a ser cada ex copropietario en único titular de una porción determinada del bien.

De acuerdo a lo anterior, es necesaria la intervención de Grissel Jatkeline Raurau Paliza manifestado su conformidad con la división y partición que consta en la escritura pública del 21/9/2015. Si bien el apelante señala que dicha persona si ha intervenido en el instrumento, esta afirmación se descarta, pues de la verificación de la introducción y conclusión del instrumento se corrobora que no se encuentra como compareciente y firmante Grissel Jatkeline Raurau Paliza, es cierto que en el cuerpo de la escritura evaluada se menciona la existencia de una escritura pública que contiene la transacción extrajudicial de pacto de indivisión y una minuta denominada resolución de anticipo de legítima, transacción, partición y donación, donde consta la intervención de Grissel Jatkeline Raurau Paliza, sin embargo esta afirmación no es pasible de ser corroborada debido a que los documentos mencionados no constan en el presente título y a su vez el segundo de ellos es un documentos privado.

En consecuencia, corresponde **confirma el numeral 3 de la observación** formulada.

6. En lo que concierne al tema de la individualización del predio para su inmatriculación, en el CVI Pleno del Tribunal Registral realizado el 24/5/2013 se aprobó como acuerdo plenario lo siguiente:

Individualización del predio para efectos de su inmatriculación

⁴ **Artículo 977.-** Cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos.

⁵ **Artículo 983.-** Por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican.

⁶ **Artículo 992.-** La copropiedad se extingue por:

- 1.- División y partición del bien común.
- 2.- Reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario.
- 3.- Destrucción total o pérdida del bien.
- 4.- Enajenación del bien a un tercero.
- 5.- Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios.

RESOLUCIÓN N.º 4718-2022-SUNARP-TR

La individualización del predio en el título de adquisición para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, en base a distintos elementos.

No es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro.

Este acuerdo luego fue precisado en el CIX Pleno del Tribunal Registral realizado el 28/8/2013 señalando que:

En todos los títulos que se presenten relativos a la inmatriculación de predios urbanos o rurales, deberá constar en el título de adquisición el área, linderos y medidas perimétricas del predio, a no ser o salvo que se adjunte documentación técnica emitida por ente generador de catastro, requisito que solo podría cumplirse para los predios situados en regiones catastradas.

El Pleno del Tribunal Registral concluyó que para los predios tanto urbanos como rurales situados en zonas no catastradas tendría que constar de manera obligatoria el área, linderos y medidas perimétricas del predio en el título de dominio, salvo rectificación o determinación de áreas, linderos y medidas perimétricas en virtud al procedimiento respectivo, en atención a que en estos casos es necesario que antes de su ingreso al Registro el predio tiene que ser previamente determinado, por exigencia del principio de especialidad.

No obstante, en el presente caso los documentos técnicos presentados [plano y memoria descriptiva] suscritos por verificador catastral describen el predio a inmatricular, en el título de dominio no constan los datos técnicos que permitan individualizar el predio materia de inmatriculación, circunstancia que se evidencia de la conclusión arribada en el Informe técnico N.º 009321-2022-Z.R.NºX-SEDE-CUSCO/UREG/CAT del 1/7/2022 elaborado por técnico del Área de Catastro de la Oficina Registral de Cusco Derling Talavera Miranda que expresa:

III. Conclusiones

[...]

3.5. Verificado los testimonios presentados con el plano presentado del predio a inmatricular no es posible determinar si se trata del mismo predio ya que no hay relación en datos técnicos.

[...]

Por tal motivo, debe determinarse el área, linderos y medidas perimétricas del área a inmatricular, según los procedimientos que señala la ley, o en su defecto, de encontrarse en zona catastrada, debe presentarse el plano catastral correspondiente.

En consecuencia, corresponde **confirmar los numerales 5 y 6 de la observación** formulada.

7. Teniendo en cuenta lo precisado en el considerando anterior y de acuerdo a la rogatoria del presente título, la inscripción está orientada a la inmatriculación del predio que ha sido adjudicado a favor de Hernán Fausto Raurau Paliza en la escritura pública del 21/9/2015, y no de los demás copropietarios ni lotes, en ese sentido, no cabe que se presente documentación técnica de los demás predios que forman parte de la división y partición.

RESOLUCIÓN N.º 4718-2022-SUNARP-TR

Esta instancia en la Resolución N.º 1727-2019-SUNARP-TR-L de 08/07/2019, señaló lo siguiente: «Cuando se celebre una división y partición entre copropietarios respecto de la totalidad de predios, procede la inscripción solamente de alguno de ellos, si se desistió parcialmente de la rogatoria de otros predios».

Si bien, en el formulario de inscripción no consta que el presentante haya formulado reserva de la inscripción de los demás lotes adjudicados, sin embargo, forma parte del título, escrito firmado por Hernán Fausto Raurau Paliza, documento que contiene los pormenores de la rogatoria donde deja claramente expresado que la inmatriculación está referida a los lotes 6 y 8 con un área de 12.54 Has cada uno y el sub lote A-6 con un área de 8.93 Has, que en total conforman un área de 34.21 Ha.

En consecuencia, al haberse delimitado el predio materia de inmatriculación y con ello la rogatoria del presente título, corresponde **revocar el numeral 4 de la observación** formulada.

8. Finalmente en relación a la superposición detectada por la oficina de catastro en su informe técnico; el artículo 11 del RIRP⁷ regula sobre los informes de las Áreas Técnicas de las Zonas Registrales, estableciendo 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.

En relación a ello, en el Décimo Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁸:

Alcances del carácter vinculante del informe emitido por el área de catastro

El informe del área de catastro es vinculante para el registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al registrador público.

⁷ 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 esquila de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

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.

⁸ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9/6/2005.

RESOLUCIÓN N.º 4718-2022-SUNARP-TR

De acuerdo con el artículo 11 del RIRP y el precedente en mención, los informes del Área de Catastro resultan vinculantes para el registrador, siempre que se refieran a aspectos estrictamente técnicos. En este sentido, el registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe técnico de catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que el informe de catastro sólo debe dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción.

9. Por la naturaleza del acto materia de rogatoria -inmatriculación- se remitió el título al área de catastro, emitiéndose el Informe Técnico N.º 9321-2022-Z.R.NºX-SEDE-CUSCO/UREG/CAT del 1/7/2022, según el cual se señala lo siguiente:

III. Conclusiones

[...]

3.3. Se superpone parcialmente con el predio inscrito en la partida 11165761, asiento 01, con 3,000.00 m² de área aproximada.

[...]

Como puede apreciarse, el área de catastro señala que la inmatriculación materia de rogatoria genera superposición con el inmueble inscrito en la partida N.º 11165761, aspecto netamente técnico que las instancias registrales no pueden desconocer, constituyendo un defecto del título, ya que el presupuesto de la inmatriculación es que el área que se pretende incorporar al Registro no se encuentre inscrita, de acuerdo con el artículo 16 del RIRP.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 7 de la observación** formulada.

Con la intervención del vocal (s) Aldo Raúl Samillán Rivera, autorizado mediante Resolución N.º 290-2022-SUNARP/PT del 17 de noviembre de 2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el numeral 4 y **CONFIRMAR** los numerales 1, 2, 3, 5, 6 y 7 de la observación formulada por el registrador público (e) del Registro de Predios de Cusco, conforme al análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA