



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2198 -2023-SUNARP-TR

Lima, 19 de mayo del 2023

APELANTE : **GLÁCIDO ABELINO ARCE VICENTE**
TÍTULO : 3651204 del 5/12/2022.
RECURSO : H.T.D. 8426 del 22/3/2023.
REGISTRO : Predios de Tacna.
ACTO : Transferencia interestatal.
SUMILLA :

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto de transferencia, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación de este.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia de dominio interestatal efectuada por el Ministerio de Aeronáutica a favor del Ministerio de Educación Pública respecto de los terrenos e instalaciones de la Base Aérea de Calana ubicada en el distrito, provincia y departamento de Tacna, inscrita en la partida 05115003 del Registro de Predios de Tacna.

Para dicho efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Copia simple de la Resolución Suprema 145 del 13/4/1957 emitida por el presidente de la República.
- Copia simple del Oficio 707 del 15/4/1957 emitido por el encargado de la Secretaría General de la Presidencia de la República.
- Copia simple del extracto de la publicación de la Resolución Ministerial 145 realizada el 15/5/1957 en el diario oficial El Peruano.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Tacna Edilberto Cabrera Ydme formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

[Se enumera para mejor resolver]
"ESQUELA DE OBSERVACIÓN

RESOLUCIÓN No. 2198 - 2023-SUNARP-TR

[...]

SE SOLICITA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE AERONÁUTICA (1957) – INSTALACIONES DE LA BASE AEREA DE CALANA A FAVOR DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA (1957) – INSTITUTO NACIONAL AGROPECUARIO N° 25, [1] se adjuntaron copias simples de resolución suprema N° 145 del 13/04/1957, OF. 707 del 15/04/1957, copia diario el peruano, y plano.

2. ANÁLISIS

Prevé el art. 32 del RGRP: Alcances de la calificación.- El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos...”

En este contexto, [2] el predio inscrito en la partida 05115003 del Registro de predios obra a favor del Supremo Gobierno. Sin embargo, [3] en la Resolución 145, del 13 de abril de 1957, no se identifica el predio con aquel número. Tampoco se señalan áreas, linderos u otras características que permitan deducir que se trata de aquel predio. Simplemente se dispone AUTORIZAR AL MINISTERIO DE AERONÁUTICA a transferir un predio, sin indicarse el número de la partida donde corre inscrito. Únicamente se señala “terrenos e instalaciones de la Base Aérea de Calana, distrito de Tacna. Sírvasse aclarar con las formalidades que corresponda.

Se procede a la tacha de conformidad con el artículo 43 a) del RGRP contempla la tacha especial de títulos cuando se presentan copias simples de los documentos que de manera inmediata fundamenten la inscripción. [...]”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando, fundamentalmente, lo siguiente:

- Desde el 13/4/1957 en el distrito de Calana no existe ninguna construcción o infraestructura de la base aérea de Tacna ni oficina administrativa o cualesquiera de su naturaleza, lo que es de público conocimiento de la ciudadanía del distrito de Calana y de la colectividad de la provincia de Tacna, siendo extraño que el funcionario desconozca el hecho y derecho real de propiedad materia de regularización.

- Al emitirse la eschuela de observación y carta no se ha tomado en cuenta ni se ha meritudo debidamente que se ha sustentado la petición cumpliendo estrictamente con los requisitos señalados tanto en las normas vigentes invocadas en la LPAG, anteponiéndose a todo ello una apreciación arbitraria y carente de sustento de derecho real de propiedad del Estado que pertenece al Ministerio de Educación – Instituto Nacional Agropecuario 25 (1957), hoy Sub Sede Fundo Calana del Instituto de Educación Superior Tecnológico Público Francisco de Paula Gonzáles Vigil donde se desarrollan las actividades de educación agropecuaria y sus prácticas profesionales.

RESOLUCIÓN No. 2198 - 2023-SUNARP-TR

- La decisión del registrador priva a su representada la posibilidad de iniciar las actividades de inversión pública por la falta de regularización de la titularidad registral, a pesar de cumplir plenamente con las exigencias legales correspondientes.
- Al calificar el expediente y según la observación, el registrador se atribuye la actuación de un juez al determinar la validez o invalidez de la resolución administrativa que legitima el traslado o transferencia de dominio del predio en cuestión para su regularización de inscripción en los Registros Públicos y en forma tajante y determinante alude como inválidos ni acreditativos, es decir, la Resolución Suprema 145 y el Oficio 707 no es suficiente para su inscripción.
- Si bien es cierto que la directiva es clara respecto de los plazos establecidos para solicitar el referido traslado de dominio del predio Fundo Calana hoy IES Vigil, de asiento en forma definitiva, los Registros Públicos no ha tomado en consideración dicho procedimiento vulnerando sus derechos, los cuales corresponden cumpliendo a cabalidad y legalidad con los procedimientos que la misma directiva exige y los cuales obligan a dejar sin efecto un procedimiento por una responsabilidad ajena.
- El registrador no consideró lo dispuesto en el segundo párrafo del literal b) del numeral 5.5 de la referida directiva.
- Han transcurrido más de 73 años desde que se inscribió la anotación registral en la Oficina Registral de Tacna de la construcción de la Base Aérea de Tacna (Ministerio de Aeronáutica) y estando a los requisitos, recaudos y gestión a niveles ministeriales y presidenciales se decidió trasladar el dominio y transferencia del predio a favor del Ministerio de Educación.
- La publicación en el diario oficial El Peruano, diario local y en la página web institucional del IES Vigil tiene la formalidad consignada en el Gobierno Regional de Tacna, considera que el procedimiento debe continuar como lo establece la jurisprudencia del Tribunal Registral plasmada en la Resolución 399-2018-SUNARP-TR-A.
- En el año 2018 se realizaron las publicaciones de acuerdo con los numerales 5.5 sobre notificación del procedimiento de saneamiento catastral y registral a los titulares registrales y catastrales de los predios colindantes y publicación en el diario oficial El Peruano y otro diario de mayor circulación en expedientes vinculantes mediante títulos procesados en la Oficina Registral de Tacna, como en la Resolución 399-2018-SUNARP-TR-A.
- A través del Informe 242-2020-UIE-DGIE-DRET/GOB.REG.TACNA se concluye que en la unidad de infraestructura de la Dirección Regional de Educación de Tacna no tiene ningún contrato y/o similar de cesión de uso del predio que ocupa las oficinas administrativas de la DRE Tacna, por lo

RESOLUCIÓN No. 2198 - 2023-SUNARP-TR

que, se presume que están en calidad de invitados sin autorización oficial del ente regulador y pliego principal.

- El registrador fuera de su atribución señala que no son verdaderos los documentos presentados, que corresponde dilucidar en el fuero judicial y que por ello es improcedente el pedido de inscripción definitiva, por lo que, esta deviene en errónea, no por emitirse fuera de plazo, sino por no haber cumplido con la prerrogativa de presentación documentaria a manera de declaración jurada.

- El Director Regional de Educación de Tacna expide una declaración jurada de posesión pacífica y continua a favor del Ministerio de Educación/Instituto Superior Tecnológico Público Francisco de Paula Gonzáles Vigil, en consecuencia, el derecho real, por lo que se solicita que se disponga la inscripción definitiva del área, linderos y medidas perimétricas según las pruebas documentales y evaluar en cuanto los requisitos para la inscripción de la resolución administrativa mencionada con arreglo a ley, correspondiendo el traslado de dominio e inscripción de la rectificación que corresponda.

- Se indica que la inscripción del dominio del predio a favor del Supremo Gobierno y que solo se trata de una simple autorización, esto desnaturaliza la invocación de la resolución administrativa válida, pues el predio es del Ministerio de Aeronáutica y el registrador niega modificar la titularidad a favor del Ministerio de Educación – Instituto Nacional Agropecuario 25 de Tacna (1957), toda vez que el predio estaba debidamente registrado a favor del Estado, lo cual viene causando un perjuicio de carácter patrimonial al Gobierno Regional de Tacna al privarse la administración del mismo.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha 2240 que continúa en la partida 05115003 del Registro de Predios de Tacna

En esta partida obra inscrito el predio rústico situado en el Pago de Piedra Blanca de la campiña de Tacna de la provincia y departamento del mismo nombre. Área: 340,900.00 m².

En el asiento 1-c) de la ficha señalada se registró el dominio a favor del Supremo Gobierno por cesión y transferencia que realiza el Concejo Provincial de Tacna para que sea destinado a la construcción de la Base Aérea de Tacna, según consta de la escritura pública del 6/11/1943 otorgada ante notario Manuel F. Chepote.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Rosa Isabel Quintana Livia. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

RESOLUCIÓN No. 2198 - 2023-SUNARP-TR

- Si existen suficientes elementos de conexión para determinar que el inmueble indicado en la rogatoria es el mismo que el descrito en el título presentado.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹ concordado con el artículo 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos² (RGRP), los Registradores y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En este mismo sentido, el segundo y tercer párrafo del artículo V del Título Preliminar del RGRP establece que la calificación comprende la verificación de lo siguiente: (i) Del cumplimiento de las formalidades propias del título; (ii) de la capacidad de los otorgantes; (iii) de la validez del acto contenido en el título que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; (iv) de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales; y, (v) de la condición de inscribible del acto o derecho.

Asimismo, de acuerdo con la mencionada disposición normativa, la calificación de los aspectos señalados se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, de manera complementaria, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. De esta manera, el artículo 32 del RGRP³ regula los alcances de la calificación registral señalando que las instancias registrales, entre otros aspectos, deberán:

Artículo 32.- Alcances de la calificación

¹ Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley 31309, publicada el 24/7/2021 en el diario oficial El Peruano.

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

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

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

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

² Aprobado por Resolución 126-2012-SUNARP-SN publicada el 19/5/2012 en el diario oficial El Peruano.

³ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución 042-2021-SUNARP-SA, publicada el 26/3/2021 en el diario oficial El Peruano.

RESOLUCIÓN No. 2198 - 2023-SUNARP-TR

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

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. [...]
- c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; [...].

En ese sentido, la calificación registral supone verificar la adecuación del título con lo que obra en el Registro, así como la evaluación formal y de fondo de los títulos presentados al Registro.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la transferencia de dominio interestatal efectuada por el Ministerio de Aeronáutica a favor del Ministerio de Educación Pública respecto de los terrenos e instalaciones de la Base Aérea de Calana ubicada en el distrito, provincia y departamento de Tacna, inscrita en la partida 05115003 del Registro de Predios de Tacna.

El registrador formula observación señalando que se adjuntaron documentos en copia simple (numeral 1), que el predio obra inscrito a favor del Supremo Gobierno (numeral 2), y que en la Resolución 145 del 13/4/1957 no se identifica al predio con el número de partida señalado en la rogatoria, sin que consten características que permitan deducir que se trata de dicho predio (numeral 3).

Cabe hacer énfasis, que el registrador emitió tacha especial por la presentación de copias simples al amparo del artículo 43 -A inc. e) del RGRP, como señala al final de la esquila; sin embargo, su esquila la denominó de observación y anotó la apelación, lo que no corresponde hacerlo cuando se emite tacha especial, por lo que esta instancia en aras de no perjudicar al usuario, procederá a emitir pronunciamiento considerando que se está frente a una observación; debiendo señalar al registrador, que tenga más cuidado y rigor al emitir sus denegatorias de inscripción.

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

4. Al respecto, debe tenerse presente que el artículo 2010 del Código Civil, concordado con el numeral III del Título Preliminar del RGRP, establece que toda inscripción se hace en virtud del título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

RESOLUCIÓN No. 2198 - 2023-SUNARP-TR

Es decir, de conformidad con lo señalado por este precepto legal - que consagra el principio de titulación auténtica - las inscripciones se realizan en mérito de instrumento público o, cuando exista disposición expresa, en mérito de un instrumento privado.

5. En ese orden de ideas, el artículo 7 del RGRP señala que constituye título para efectos de la inscripción el documento o documentos en los cuales se fundamente inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia. También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.

Señala también dicha norma, que no constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyunen a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptibles de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario.

En esa línea, el artículo 9 del citado RGRP señala lo siguiente:

Artículo 9.- Traslado o copias de instrumentos públicos
Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario.

De ahí que, las inscripciones se realizan principalmente en mérito de instrumento público, debiendo presentarse traslados o copias certificadas expedidas por el notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz correspondiente y, no en mérito de copias simples, ni tampoco en mérito de fotocopias certificadas por notario que no conserve en su poder la matriz.

Cabe hacer énfasis, que el registrador emitió tacha especial por la presentación de copias simples al amparo del artículo 43 inc. e) del RGRP, como señala al final de la esquila; sin embargo, su esquila la denominó de observación y anotó la apelación lo que no corresponde hacerlo cuando se emite tacha especial, por lo que esta instancia en aras de no perjudicar al usuario, procederá a emitir pronunciamiento considerando que se está frente a una observación; debiendo señalar al registrador, que tenga más cuidado y rigor al emitir sus denegatorias de inscripción.

6. Específicamente, respecto a la inscripción en mérito de acto administrativo, como es el caso, el artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), establece lo siguiente:

Artículo 10.- Inscripción en mérito a acto administrativo
En los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, salvo disposición en contrario, se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por funcionario

RESOLUCIÓN No. 2198 - 2023-SUNARP-TR

autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. Se exceptúan los supuestos en los que tales actos administrativos, conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo General, no tengan carácter ejecutorio inmediato.
[...].

Así, en caso la inscripción en el Registro de Predios se sustente en una resolución administrativa del gobierno central, regional o municipal, corresponde presentar copia certificada o autenticada por funcionario autorizado de la entidad pública que conserva en su poder la matriz.

7. En este caso, se acompañan al presente título los documentos indicados en el rubro I de esta resolución, encontrándose entre ellos la copia simple de la Resolución Suprema 145 del 13/4/1957 emitida por el presidente de la República y copia simple del extracto de su publicación realizada el 15/5/1957 en el diario oficial El Peruano.

Cabe señalar que su presentación en copia simple no le resta eficacia probatoria, pues su publicación en el diario oficial El Peruano garantiza el grado de autenticidad necesario para dar mérito a una inscripción registral, de acuerdo con el artículo 109 de la Constitución Política del Perú⁴⁻⁵.

Ahora bien, en este caso, no ha sido posible verificar la autenticidad de la publicación que se acompaña, lo cual resulta indispensable a efectos del presente procedimiento registral, por lo que corresponde al administrado acreditar la veracidad de la Resolución Suprema 145 del 13/4/1957, sea a través de la copia certificada de la misma, o a través de la acreditación de la veracidad de su publicación en el diario oficial El Peruano.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 1 de la observación** formulada, en atención de los fundamentos indicados en este numeral.

8. Por otro lado, cabe señalar que el artículo 2015 del Código Civil, reconoce el principio de tracto sucesivo, el cual consiste en que “Ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”.

La aplicación de este principio en los sistemas registrales basados en el folio real es universalmente aceptada. Concordante con ello, el RGRP, en el artículo VI de su Título Preliminar establece que “Ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”.

⁴ Artículo 109.- La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte.

⁵ Cabe señalar que la misma regla regía al momento de la emisión de la Resolución Suprema bajo análisis, pues el artículo 132 de la Constitución de 1933 contenía la misma disposición.

RESOLUCIÓN No. 2198 - 2023-SUNARP-TR

Según las disposiciones citadas, un título presentado no podrá inscribirse si primero o simultáneamente no se registra el derecho del transferente.

9. Sobre el tema, Roca Sastre⁶ señala que el principio de tracto sucesivo o de continuidad registral consiste “[e]n procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio o derechos reales sobre la misma, figuren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana”.

Este principio es de carácter formal, pues sólo exige que el derecho de quien ha realizado un acto inscribible se encuentre inscrito o, en su defecto, se inscriba previa o simultáneamente. Así lo reconoce la doctrina registral al analizar el carácter eminentemente formal del tracto sucesivo, como señala Díez-Picazo⁷ “El tracto sucesivo no es [...] un requisito necesario para disponer del derecho, desde el punto de vista material o sustantivo, sino solamente un requisito de tipo formal para permitir que el acto dispositivo tenga acceso al Registro”.

No obstante, no debemos dejar de reconocer su carácter material. Al respecto, José Manuel García García⁸ expone que no se debe exagerar el carácter formal del tracto sucesivo, porque al fin y al cabo “[l]a preexistencia del derecho en el patrimonio del causante y la subsistencia del derecho con posterioridad al acto adquisitivo, demuestra que tiene aspectos de fondo importantes que no se deben ignorar”, además de que tiene su fundamento en el principio “*nemo dat quod non habet*”.

De acuerdo con las consideraciones expuestas, el registrador se encuentra obligado a verificar si quien efectúa el acto de disposición o de quien deriva el derecho aparece como titular registral del derecho, correspondiendo evaluar si los actos dispositivos provienen o tengan como fuente al titular inscrito.

10. En este caso, de acuerdo con los antecedentes registrales reseñados en el rubro IV de esta resolución, el dominio de la partida registral indicada en la rogatoria corresponde al Supremo Gobierno (Estado⁹) en virtud de la transferencia efectuada por el Concejo Provincial de Tacna.

No obstante, la Resolución Suprema 145 del 13/4/1957 señala lo siguiente:

⁶ Roca Sastre, Ramón (1995) Derecho Hipotecario, Barcelona. Bosch Casa Editorial S.A., p. 87.

⁷ Díez - Picazo, Luis (1995) Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Tomo 3. Editorial CIVITAS. Madrid, (pp 400).

⁸ Citado por García Goyeneche, Pilar. El principio de tracto sucesivo. Cadri 2007.

⁹ De conformidad con la Tercera Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley 29151 aprobado por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, se tiene que “Los títulos otorgados a nombre del [...] Supremo Gobierno [...] debe considerarse como extendidos a favor del Estado [...]”.

RESOLUCIÓN No. 2198 - 2023-SUNARP-TR

[S]E RESUELVEN

1º.- Autorizar al Ministerio de Aeronáutica a transferir al Ministerio de Educación Pública, los terrenos e instalaciones de la Base Aérea de Calana, ubicada en el distrito de Tacna, jurisdicción de dicha provincia, para que en ella funcione el Instituto Nacional Agropecuario No. 25 de Tacna.

2º.- El Ministerio de Educación Pública transferirá a su vez al Ministerio de Aeronáutica, un lote de terreno en la ciudad de Chiclayo manzana No. 45 de la "Urbanización Constructora Chiclayo" propiedad de ese Portafolio, que colinda con el Centro Escolar, frente al Parque Infantil, ubicada en la carretera a Pimentel, para la construcción de Casas para Oficiales de la Guarnición Aérea de Chiclayo.

3º.- Las Direcciones de Bienes y Rentas, y de Educación Técnica del Ministerio de Educación Pública, quedan encargadas de los trámites necesarios para el cumplimiento de la presente Resolución.

[...].

Como se puede apreciar, entre otros, se efectúa la transferencia por parte del Ministerio de Aeronáutica a favor del Ministerio de Educación Pública de los terrenos e instalaciones de la Base Aérea de Calana; sin embargo, como se señaló, la titularidad registral del inmueble cuya partida se indica la rogatoria corresponde al Supremo Gobierno, por lo que previamente, de corresponder, debe regularizarse la titularidad del inmueble a efectos que exista adecuación entre el titular disponente (Ministerio de Aeronáutica) y el titular registral (Supremo Gobierno/ Estado).

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

11. Sin perjuicio de lo señalado, cabe precisar que la Resolución Suprema 145 del 13/4/1957 no contiene un acto dispositivo, sino un acto autoritativo ("Autorizar al Ministerio de Aeronáutica a transferir"), el cual está sujeto a ejecución, lo cual se aprecia con mayor claridad de la lectura del artículo 3 de la parte resolutive, en tanto serán las Direcciones de Bienes y Rentas y de Educación Técnica del Ministerio de Educación Pública las encargadas de los trámites para dar cumplimiento a la resolución.

Por ello, debe acompañarse el acto que ejecuta dicha autorización, ya que en la documentación presentada no se acredita un acto dispositivo del dominio del bien.

En consecuencia, corresponde **señalar que el título adolece del defecto subsanable** indicado en este numeral.

12. Cabe señalar que en el ámbito registral la necesidad de la determinación de los bienes y derechos que son objeto del tráfico jurídico está amparada en el principio registral de "especialidad" o

RESOLUCIÓN No. 2198 - 2023-SUNARP-TR

“determinación”, recogido por el artículo IV¹⁰ del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante el RGRP).

En opinión de García y García¹¹ “[e]ste principio está relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro [...] La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación”.

Agrega el citado autor que “[e]n cuanto a la finca, se trata de que conste perfectamente descrita, con todos sus datos que lleven a su plena identificación”.

13. De este modo, es obligación del registrador al ejercer la función de calificación registral, “confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. [...]”, como lo señala el literal a) del artículo 32 del RGRP.

La confrontación referida supone determinar con total certeza, en el caso de transferencia del derecho de propiedad respecto de un predio, cuál es el predio objeto de transferencia y cuál es la partida registral en la que obra inscrito. A partir de estos datos el registrador efectuará la confrontación del título con los asientos de la partida registral (propietario inscrito, obstáculos en la partida, etc.).

La identificación del predio se verifica a partir de su descripción, la misma que debe constar en el título traslativo de dominio dado que es requisito sustancial del contrato de compraventa determinar el bien, descripción que se confronta con la que consta en la partida registral.

14. Para identificar al predio objeto de transferencia lo usual es consignar su ubicación. Así, tratándose de predios urbanos, el predio quedará identificado si se indica la calle y numeración o lote, manzana y urbanización, además de precisar el distrito y provincia en que se ubica. El predio también quedará identificado si en el título se indica la partida registral en la que obra inscrito, siempre que se trate de predios independizados. Tratándose de predios rústicos, quedará identificado si se consigna el nombre del predio, el valle en el que se ubica y/o accidentes geográficos que determinen su ubicación.

¹⁰ 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 [...].

¹¹ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I. Editorial Civitas S.A., Madrid, 1999, pág. 552.

RESOLUCIÓN No. 2198 - 2023-SUNARP-TR

En lo que respecta a la indicación de la partida registral, si bien este dato puede omitirse en el título, por regla general debe consignarse en la solicitud de inscripción, tal como lo dispone el artículo 12 del RGRP. La norma añade que este requisito puede omitirse por razones justificadas, con autorización del funcionario encargado del Diario.

Para describir al predio también puede consignarse su área, linderos y medidas perimétricas. Sin embargo, estos datos por sí solos no identificarán plenamente al predio, pudiendo emplearse de manera complementaria. Igualmente, en ocasiones se consignan en el título de transferencia datos relativos al modo en que el transferente adquirió la propiedad, datos que también se pueden emplear de manera adicional para la identificación del predio.

15. Ahora bien, en ocasiones existen discrepancias entre la descripción del bien en el título y en la partida registral. Sobre la materia, el Tribunal Registral aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005:

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo.

Este precedente encontró sustento en las Resoluciones N° 507-2001-ORLC/TR del 14/11/2001, 464-1997-ORLC/TR del 12/12/1997, 305-2000-ORLC/TR del 28/9/2000 y 45-2002-ORLC/TR del 24/1/2002.

Por el indicado criterio interpretativo de observancia obligatoria se estableció una pauta a seguir en la labor de verificar la adecuación del título con la partida registral, concordante con la obligación de las instancias registrales de propiciar y facilitar las inscripciones como dispone el segundo párrafo del artículo 31 del RGRP y el artículo 2011 del Código Civil.

Conforme a ello, no se exigirá que la descripción del bien objeto de la transferencia contenida en el título sea idéntica a la inscrita, sino que dentro de los márgenes de razonabilidad y en el marco de la discrecionalidad de la función registral, el registrador puede concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar de que se trata del mismo predio.

16. Asimismo, el referido precedente de observancia obligatoria ha sido materia de precisión en el CIX Pleno del Tribunal Registral realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013, aprobándose el siguiente acuerdo plenario:

PRECISIÓN DE PRECEDENTE APROBADO EN X PLENO. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, no será

RESOLUCIÓN No. 2198 - 2023-SUNARP-TR

objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación. Cuando los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente para determinar si requieren ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes.

Este acuerdo posibilita, en caso exista discrepancia respecto a la identificación del bien objeto de transferencia, se busquen elementos suficientes que permitan su identificación y si los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título fueran el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepan con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente. Es decir, que los márgenes de tolerancia se aplicarán, siempre y cuando los únicos datos consignados en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y los mismos discrepen con el antecedente registral.

17. En este caso, en el asiento 1-c) de la ficha 2240 que continúa en la partida señalada en la rogatoria, se visualiza que el dominio de este inmueble fue transferido por el Concejo Provincial de Tacna a favor del Supremo Gobierno para la construcción de la “Base Aérea de Tacna”.

Por su parte, en la Resolución Suprema 145 del 13/4/1957 se autoriza la transferencia de “los terrenos e instalaciones de la Base Aérea de Calana”.

18. En este caso, no es posible establecer la identificación del inmueble señalado en la Resolución Suprema 145 con el que obra inscrito en la partida 05115003 señalada en la rogatoria, por cuanto, en el primero se identifica como “Base Aérea de Calana” y en el segundo como “Base Aérea de Tacna”.

Este dato es relevante porque al momento en que se celebra el acto dispositivo a favor del Supremo Gobierno según la partida registral (escritura pública del 6/11/1943) ya existía el distrito de Calana, el cual es producto de la división del distrito de Pachia de la provincia del Cercado de Tacna, según lo dispuesto por la Ley del 30/8/1872, y a pesar de ello, se identificó como “Base Aérea de Tacna (y no de Calana)”, además de consignarse en la partida como jurisdicción el distrito de Tacna.

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

19. Sin perjuicio de lo señalado, en el recurso de apelación y en la documentación del título se aprecia que el usuario pretende la inscripción definitiva a favor de una institución educativa y la rectificación del área, linderos y medidas perimétrica, es decir, sanear el inmueble a favor del Ministerio de Educación – Instituto Nacional Agropecuario 25, pudiendo apreciarse incluso declaraciones juradas al amparo del derogado Decreto

RESOLUCIÓN No. 2198 - 2023-SUNARP-TR

Supremo 130-2001-EF en las que sostiene encontrarse en posesión del inmueble por varios años.

Frente a ello, debe precisarse que, de considerarlo pertinente, para solucionar su problemática tiene como alternativa el procedimiento especial de saneamiento de predios estatales regulado hoy por los artículos 242 al 262 del Reglamento de la Ley 29151 aprobado por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, para lo cual debe tener en cuenta a su vez los artículos 21 al 23 del TUO de la Ley 29151 aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA.

En tal sentido, en una nueva presentación puede acompañar la documentación que exige dicha normativa, encontrándose sujeto a la calificación registral correspondiente.

Por lo tanto, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de la vocal (s) Rosa Isabel Quintana Livia autorizada por Resolución N° 105-2023-SUNARP/PT del 17/5/2023.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Tacna, con la precisión efectuada en el séptimo numeral de la presente resolución. Además, señalar que el título adolece del defecto subsanable indicado en el décimo primer considerando de esta resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Presidente (e) de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA

Vocal (s) del Tribunal Registral

/FEC