



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 2307 -2023-SUNARP-TR

Lima, 26 de mayo del 2023

**APELANTE** : KRISNA LORENA GARCÍA CHÁVEZ  
**TÍTULO** : N° 3118553 del 18/10/2022.  
**RECURSO** : Escrito ingresado al Registro el 19/4/2023.  
**REGISTRO** : Predios de Chincha.  
**ACTO** : Prescripción adquisitiva de dominio.

**SUMILLA** :

#### SEGUNDO RECURSO DE APELACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

La competencia del Tribunal Registral cuando se pronuncia en segunda apelación se restringe a verificar si la observación advertida o confirmada en la primera apelación ha sido subsanada o si los derechos registrales han sido debidamente liquidados.

#### DOCUMENTACIÓN TÉCNICA EN MANDATO JUDICIAL

No procede inscribir un mandato judicial de prescripción adquisitiva de dominio en mérito a documentación técnica (planos y memoria descriptiva) que no ha sido valorada en el proceso judicial.

#### I. ANTECEDENTES

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio del predio de 4,353.27m<sup>2</sup> a favor de Miguel Domingo Herrera Gonzales.
2. La inscripción fue denegada por el registrador del Registro de Predios de Chincha, Wilmer Luis Guzmán Altamirano quien formuló observación, la cual fue apelada mediante HTD N° 000917 del 16/1/2023, y resuelta por esta instancia mediante la Resolución N° 1062-2023-SUNARP-TR del 10/3/2023, que resolvió:

“CONFIRMAR los numerales 1, 2, 3 y 5 con la precisión señalada en último considerando, REVOCAR el numeral 4 de la observación

## RESOLUCIÓN No. -2307 -2023-SUNARP-TR

formulada por el registrador público del Registro de Predios de Chincha al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución”.

3. En ejecución de Resolución la registradora a través de esuela de observación del 3/4/2023 comunica al interesado la decisión de la segunda instancia.

4. El 12/4/2023 se realiza el reingreso del título acompañando documentación subsanatoria:

- Escrito de subsanación suscrito por Krisna Lorena García Chávez.
- Memoria descriptiva del área de 4,353.27m<sup>2</sup>
- Plano de ubicación y Localización (Lámina UL-01).
- Plano Perimétrico (Lámina P-01).

La memoria y planos se encuentran suscritos por la verificadora Melissa Edith Taipe Madrid.

5. La registradora calificando la documentación subsanatoria formula observación el 13/4/2023.

6. Mediante escrito ingresado al Registro el 19/4/2023 la presentante del título interpone un segundo recurso de apelación.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Chincha Paula Vanessa Yataco Ramos, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

De la documentación que se adjunta al reingreso, se advierte lo siguiente:

Para efectos de la emisión del Informe Técnico del área de catastro, es preciso se sirva adjuntar la copia certificada por el auxiliar jurisdiccional correspondiente de la documentación técnica que se adjuntó en el respectivo expediente judicial, toda vez que la memoria descriptiva y los planos presentados al reingreso no cuentan con sello y firma alguna del respectivo auxiliar jurisdiccional correspondiente. Asimismo, cabe señalar que al reingreso no se ha presentado documentación alguna para efectos de subsanar el punto 5 de la observación formulada.

Por tanto, subsiste la observación anterior, en todos sus extremos:

Habiéndose expedido la Resolución N° 1062-2023-SUNARP-TR de fecha 10/03/2023, que confirma los numerales 1, 2, 3 y 5 (con la precisión

## RESOLUCIÓN No. -2307 -2023-SUNARP-TR

señalada en el último considerando) de la observación formulada, se advierte que SUBSISTE LA OBSERVACIÓN primigenia, en los siguientes extremos:

Corresponde a las instancias registrales confrontar la adecuación de los títulos con el asiento de inscripción de la partida registral en que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. Por tanto, estamos en la obligación de cautelar, en la medida de lo posible, que no se produzcan inexactitudes registrales a través de la incorporación o inmatriculación de predios que generen una duplicidad total o parcial de partidas, por la falta de una búsqueda adecuada de sus antecedentes.

1.- En ese sentido, de la calificación realizada- se presenta Sentencia Judicial contenida en la Resolución N° 25 de fecha 03.05.2022 referente a la Prescripción Adquisitiva de dominio seguida por MIGUEL DOMINGO HERRERA GONZALES contra DONATO SABINO MEDINA GONZALES y esposa ANA ROBLES PALOMINO. Entre los fundamentos esgrimidos (2.1.) del predio rústico ubicado en Pampa de Ñoco altura del Km 05, del distrito de Alto Larán, provincia de Chíncha del departamento de Ica, con un área de 4,353.27 m<sup>2</sup>.

De la Resolución, se menciona que los demandados adquieren la propiedad y el derecho de VICENTE CUETO DIAZ y esposa JUANA ROSA HERRERA GONZALES y estos a su vez adquieren la propiedad y posesión del inmueble en cuestión mediante título supletorio otorgado por el Juez de Tierras, según escritura pública extendida por el Notario Público de entonces Dr. García Agurto de fecha 01.09.1988.

Al respecto, cabe precisar lo siguiente, que realizada la búsqueda se ubicó:

- Partida Registral N° 40003737, en la que corre inscrito el predio rústico, Lote de terreno ubicado en el Milagro -La Conquista- del distrito de alto Larán con un área originaria de 8.5000 Has., hoy con el área reducida de 51,367.35 m<sup>2</sup>. cuyo Titular es la sociedad conyugal conformada por CUETO DIAZ VICENTE y HERRERA GONZALEZ JUANA ROSA quienes adquieren el derecho de dominio mediante Resolución Judicial de fecha 09.08.1988 expedida por el Juzgado de Tierras sobre Título Supletorio Protocolizada por escritura pública de fecha 01.09.1988 por el notario de Chíncha Ernesto García Agurto.

En ese sentido, el predio materia de prescripción ya se encuentra inscrito, formando parte de otro de mayor extensión, conforme a lo antes señalado, siendo así se requiere de una aclaración por parte del juzgado confirmando lo antes señalado.

2.- Asimismo, en tal caso, corresponderá independizar el inmueble, debiendo el interesado adjuntar los requisitos o documentos siguientes:

a) El Formulario Único de Habilitación Urbana el Anexo F y el Plano de subdivisión, debidamente sellados y visados. Donde debe de precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes.

## RESOLUCIÓN No. -2307 -2023-SUNARP-TR

b. Plano y código de referencia catastral, o la Constancia Negativa de Catastro, según sea el caso.

Documentos que deben de contar con la certificación judicial de que éstos forman parte del expediente de Prescripción.

3. De otro lado, la Sentencia que se presenta no consta que el procedimiento judicial se ha seguido contra los titulares registrales inscritos. No se establece de manera expresa si han sido notificados; o en su defecto, previamente se deberá regularizar la inscripción del derecho de propiedad de los demandados. Sírvase aclarar.

5. En la declaración de Prescripción, no se ha consignado el ESTADO CIVIL DEL DEMANDANTE o en todo caso, la calidad del bien adquirido (propio o social); así como el número de su documento nacional de identidad. Sírvase ACLARAR.

Previamente deberá de adjuntarse los documentos solicitados a efectos de proseguir con la calificación del presente título y la liquidación definitiva de los derechos registrales.

Resolución N° 619-2017-SUNARP-TR-A de fecha 13.10.2017:  
PRESCRIPCIÓN SOBRE PARTE DE PREDIO INSCRITO

“Son requisitos para la inscripción de la prescripción adquisitiva sobre parte de predio inscrito, la presentación del plano de independización y memoria descriptiva del área a independizar así como del área remanente y la presentación del Certificado de Parámetros Urbanísticos (...)”.

### CITA LEGAL:

Artículo 5.5. de la Directiva N° 013-2013-SUNARP/SN, artículo 13 de la Ley N° 27333. Inciso a) del artículo 32 y artículo 40 del TUO del Reglamento General de los Registros.

\*\*Dentro de este contexto, el XXVII - XXVIII Pleno del Tribunal Registral, realizada en sesión ordinaria realizada los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007, se estableció como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio:

### EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO:

"Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito, para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo."

## RESOLUCIÓN No. -2307 -2023-SUNARP-TR

### IV. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su segundo recurso manifestando lo siguiente:

- Por segunda vez se deniega la inscripción manifestando que el predio ya se encuentra inscrito formando parte del inscrito en la partida N° 40003737, debiendo acompañarse los requisitos para la independización.
- La observación constituye una rebeldía al cumplimiento de las resoluciones judiciales ya que el Registro al amparo del artículo 4 de la LOPJ no tiene competencia para calificar el procedimiento ni los motivos que el órgano jurisdiccional ha considerado al momento de expedir al momento de expedir la resolución.
- En el proceso judicial se ha evaluado la participación del demandante, demandados y la condición jurídica del predio teniendo en cuenta el Certificado de Búsqueda Catastral N° 4231 expedido en el año 2016 por el mismo Registro en el que se indica que el predio no se encuentra inscrito; por lo que como usuario del sistema no entiende porque ahora después de haberse seguido un proceso judicial, el Registro desconozca lo afirmado en el certificado, afirmando que el predio registrado en la partida N°40003737 se encuentra inscrito a favor de Vicente Cueto Díaz y Juana Rosa Herrera Gonzales.
- La registradora afirma que el predio a favor de los citados señores tiene un área de 51,367.35m<sup>2</sup> de la que forma parte el predio objeto de prescripción, lo cual es errado porque el hecho de que dichos señores sean titulares registrales de un predio de mayor extensión no importa que el predio objeto de prescripción sea parte de éste.
- Siendo así, las búsquedas a nombre de los titulares registrales y el hallazgo de un predio de mayor extensión, son una forma de contravenir las resoluciones judiciales afectando la tutela jurisdiccional del demandante.
- En esta segunda apelación solicita que el Tribunal se pronuncie expresamente sobre el Certificado de Búsqueda Catastral, caso contrario se interpondrá la acción contencioso administrativa sin perjuicio de iniciar las acciones por abuso de autoridad.

### IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes. Con el informe oral de la abogada Krishna Lorena García Chávez mediante la plataforma *zoom*, llevado a cabo el 24/5/2023.

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

- ¿Cuál es la competencia del Tribunal Registral al resolver un segundo recurso de apelación?

## RESOLUCIÓN No. -2307 -2023-SUNARP-TR

- Si la documentación técnica no valorada judicialmente, puede complementar el mandato judicial y por tanto, dar mérito a su inscripción.

### V. ANÁLISIS

1. De conformidad con el artículo 142 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), procede interponer recurso de apelación contra: las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los registradores; las decisiones de los registradores y abogados certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados; las resoluciones expedidas por los registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos; y las demás decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral; no procede interponer dicho recurso contra los asientos de inscripción.

El recurso de apelación es resuelto por el Tribunal Registral, que constituye la última instancia registral de conformidad con el artículo 3 del RGRP, por lo que contra lo resuelto por dicha instancia sólo procede la interposición de la acción contenciosa administrativa ante el Poder Judicial. En este sentido, el Tribunal Registral es el órgano de segunda y última instancia registral.

2. En lo que corresponde al segundo recurso de apelación, el artículo 162<sup>1</sup> del RGRP, dispone que cuando el Tribunal Registral confirme la observación u observaciones formuladas por el registrador o advierta nuevos defectos subsanables u obstáculos salvables que emanen de la partida conforme a los supuestos de excepción previstos en los literales c.2 y c.3 del artículo 33 (del mismo RGRP), el interesado tendrá quince (15) días, contados desde la notificación de la resolución respectiva, para cumplir con subsanar dichos defectos u obstáculos y, en su caso, efectuar el pago del mayor derecho.

Efectuada la subsanación o pagado el mayor derecho, el registrador tendrá cinco (05) días para extender los asientos de inscripción. Asimismo, si el registrador no hubiera efectuado la liquidación con anterioridad a la interposición de la apelación en ejecución, procederá a efectuarla y, en su caso, requerirá el pago del mayor derecho liquidado, a efectos de ser abonada por el interesado en el plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento.

---

<sup>1</sup> Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN del 14/10/2020, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 15/10/2020, el mismo que entró en vigencia el 1/12/2020.

## RESOLUCIÓN No. -2307 -2023-SUNARP-TR

De otro lado, si el registrador considera que los documentos presentados no subsanan las observaciones advertidas, formulará por única vez la observación correspondiente, la que únicamente podrá referirse a dicha circunstancia. El interesado podrá interponer apelación contra la nueva observación formulada, dentro del plazo de cinco (05) días de notificada la esquila respectiva. Dentro del mismo plazo podrá interponer apelación contra la liquidación a que se refiere el segundo párrafo. En ambos casos, el Tribunal Registral resolverá la apelación en el plazo de 15 días. Si el Tribunal Registral resuelve que los nuevos documentos presentados subsanan todas las observaciones, procederá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160. Cuando el Tribunal Registral ordene el pago de un mayor derecho, se procederá de conformidad con lo previsto en el artículo 161.

En el caso de no haberse subsanado las deficiencias advertidas o no haberse pagado el reintegro respectivo dentro de los plazos previstos en el primer y segundo párrafos, respectivamente; o, cuando se hubiera interpuesto segunda apelación, y el Tribunal Registral confirma que los nuevos documentos presentados no subsanan todas las observaciones, el asiento de presentación del título se mantendrá vigente durante el plazo a que se refiere el artículo 164, única y exclusivamente a efectos de anotar la demanda contencioso administrativa que eventualmente interponga el interesado. Durante dicho plazo los documentos integrantes del título presentado serán puestos a disposición del interesado, quien podrá retirarlos bajo cargo, conservándose copia autenticada por fedatario de los mismos hasta que se produzca la caducidad del asiento de presentación y la consecuente tacha del título.

**3.** Como puede advertirse la competencia del Tribunal Registral al conocer un segundo recurso de apelación se encuentra limitada, puesto que se circunscribe a verificar la subsanación de las observaciones confirmadas o decretadas en la resolución emitida con motivo del primer recurso de apelación o si los derechos registrales han sido debidamente liquidados.

**4.** En el presente caso, con el título venido en grado se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio del predio de 4,353.27m<sup>2</sup> a favor de Miguel Domingo Herrera Gonzales

El título fue objeto de observación y siendo apelado fue resuelto por esta instancia mediante Resolución N° 1062-2023-SUNARP-TR del 10/3/2023 en la que se resolvió:

“CONFIRMAR los numerales 1, 2, 3 y 5 con la precisión señalada en último considerando, REVOCAR el numeral 4 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Chincha

## RESOLUCIÓN No. -2307 -2023-SUNARP-TR

al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución”.

Los extremos confirmados de la observación 1, 2, 3 y 5 han sido detallados en la esquila de observación y se encuentran referidos a lo siguiente:

Extremo 1: el predio objeto de prescripción ya se encuentra inscrito, no procediendo su inmatriculación como lo solicita el interesado.

Extremo 2: Falta de documentación técnica para la independización del predio.

Extremo 3: Falta de emplazamiento de los titulares registrales en el proceso judicial.

Extremo 5: Falta de indicación del estado civil del demandante.

**5.** A efectos de levantar la observación, en ejecución de la citada resolución, el interesado acompaña documentación subsanatoria consistente en:

- Escrito de subsanación suscrito por Krisna Lorena García Chávez.
  - Memoria descriptiva del área de 4,353.27m<sup>2</sup>
  - Plano de ubicación y localización (Lámina UL-01).
  - Plano Perimétrico (Lámina P-01).
- Estos 3 últimos elaborados por la verificadora Melissa Edith Taipe Madrid.

Así también, en el escrito de subsanación se reitera igual argumento que en el primer recurso de apelación, señalándose que el proceso judicial se siguió asumiendo que el predio no se encontraba inscrito puesto que así lo señaló la publicidad expedida a través del Certificado de Búsqueda Catastral en el año 2016 y que no existe un informe técnico que concluya que el predio objeto de prescripción forma parte del inscrito en la partida N° 40003737.

Consecuentemente, corresponde determinar si la documentación presentada subsana las observaciones confirmadas en la Resolución N° 1062-2023-SUNARP-TR del 10/3/2023, las que han sido reproducidas en la esquila del 3/4/2023 y reiteradas luego del reingreso, en la esquila apelada del 13/4/2023.

**6.** Los planos y memoria acompañados en ejecución de resolución se encuentran suscritos por la verificadora común Melissa Edith Taipe Madrid.

## RESOLUCIÓN No. -2307 -2023-SUNARP-TR

En la Resolución 1062-2023-SUNARP-TR-L al amparo del artículo 505 inciso 2 del Código Procesal Civil<sup>2</sup>, se señaló lo siguiente:

“(…)

13.(…)

Cabe indicar que **en el trámite registral sólo debe requerirse la documentación técnica que se presentó en el expediente judicial como planos y memorias descriptivas**. Si la documentación técnica presentada con la demanda sólo se refiere al área materia de prescripción mas no al área remanente del predio, entonces el administrado podrá complementar el requisito previsto para la independización adjuntando planos visados por la autoridad municipal o acogiéndose a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del RIRP.

(Énfasis añadido).

Como se aprecia respecto del predio objeto de prescripción, en la citada resolución se hizo referencia a la documentación técnica obrante en el expediente judicial.

Asimismo, en la sentencia contenida en la Resolución 25 del 3/5/2022 se indica:

“(…)

3.4 En cuanto al animus dominio

(…)

Asimismo, la adenda del contrato de compraventa de fecha 31 de agosto de 1988, obrante a fojas 04 del expediente celebrada en fecha 25 de julio de 2000, de una parte por Vicente Cueto Díaz y su esposa Juana Rosa Herrera Gonzales y de la otra parte Donato Sabino Medina Gonzales y esposa Ana Robles Palomino, en cuya cláusula segunda señala que: La presente adenda, tiene por finalidad la modificación de la cláusula segunda del contrato suscrito entre las mismas partes contratantes. En el sentido que el área total es de 4,253.23m<sup>2</sup>, con los linderos por el Norte con una línea recta de 41.60ml con propiedad de Vicente Cueto Díaz. Por el Este con una línea recta de 120.00ml con camino público y por el Oeste con una línea recta de 133.30ml con propiedad de Piero Murgueytio Del Ben, con un perímetro de 326.30ml. La citada adenda fue suscrita el 25

---

<sup>2</sup> **Artículo 505.-** Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

“(…)

2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.

El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien.

(…)”.

## RESOLUCIÓN No. -2307 -2023-SUNARP-TR

de julio de 2000 por las partes. Quede claro, no obstante que la diferencia de aproximadamente 100 metros cuadrados entre este importante antecedente (porque le agrega antigüedad a la posesión alegada por el demandante) **con la memoria descriptiva y el Plano Perimétrico obrantes a fojas 07 y 08 del expediente que refieren un área de 4,357.27m<sup>2</sup>** coincidiendo con la pretensión, no constituye un impedimento para estimar la demanda dado a que no solo que se trata de un mínimo porcentaje tolerado por las normas correspondientes sino que **en este caso debe prevalecer lo que se indica en los Planos y Memoria Descriptiva en tanto constituyen documentos elaborados por un profesional dentro de sus competencias y además que tales documentos, por su naturaleza, como requisitos ineludibles para este tipo de procesos, son visados por la autoridad administrativa correspondiente.**

Así, vemos que el juez ante la discrepancia de información referida al área del predio a prescribir señalada en la documentación presentada en el proceso, realiza una valoración de la documentación, haciendo prevalecer la información obrante en la memoria y planos que corren a fojas 7 y 8 del expediente judicial en tanto considera que serían los documentos técnicos idóneos para determinar el área y que además coinciden con la señalada en la pretensión del demandante: 4,357.27m<sup>2</sup>.

7. Siendo ello así, la documentación técnica a presentar debe estar conformada por la memoria y planos que obran en el expediente judicial del proceso de prescripción adquisitiva, en tanto es en ésta en la que el juez ha identificado el predio objeto de pretensión declarado el dominio a favor del demandante; por tal motivo no podría acompañarse una documentación distinta como es la que se adjunta al reingreso del 12/4/2023.

Por las consideraciones expuestas, la información técnica no es la adecuada al no formar parte del expediente judicial y por ende no podría ser derivada al área de catastro.

**Se confirma el extremo de la observación formulada por la registradora en ejecución de la Resolución 1062-2023-SUNARP-TR.**

8. En cuanto al argumento de la apelante que señala que denegar la inscripción por parte del Registro ante la falta de emplazamiento de los titulares registrales en el proceso, es una desobediencia a lo resuelto por la autoridad judicial, cabe indicar que la Resolución N° 1062-2023-SUNARP-TR del 10/3/2023 emitió pronunciamiento en el sentido que el proceso se siguió considerando que el predio no se encontraba registrado; no obstante ello, amparándose en lo dispuesto en la misma sentencia que señaló que ello no implica que se puedan obviar los requisitos formales del Registro; es que haciendo un análisis de las inscripciones realizadas

## RESOLUCIÓN No. -2307 -2023-SUNARP-TR

en la partida N° 40003737 y los documentos que sustentan el dominio de la sociedad conyugal conformada por Vicente Cueto Díaz y Juana Rosa Herrera Gonzales<sup>3</sup>, que son los mismos que se cita en la sentencia para describir de donde proviene el dominio del prescribiente, es que concluyó que el predio objeto de prescripción formaba parte del inscrito en la citada partida, razón por la que a efectos de dar cumplimiento al principio de especialidad solicitó se cumpla con presentar los requisitos para la independización del predio.

**9.** Ahora en cuanto a que el proceso judicial se siguió considerando que el predio no se encontraba inscrito porque se acompañó un Certificado de Búsqueda Catastral expedido por el mismo Registro que así lo señaló, y ahora es el propio Registro que concluye lo contrario y desconoce dicho pronunciamiento debe decirse lo siguiente:

El certificado de búsqueda catastral es un certificado compendioso que se encuentra regulado en el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral aprobado por Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN<sup>4</sup> (en adelante, el Reglamento) y en la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, aprobada por Resolución N° 178-2020-SUNARP-SN, “Directiva que regula la emisión de los informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo registrales” (en adelante, la Directiva).

Conforme al citado Reglamento, el certificado de búsqueda catastral -en adelante el CBC-, es definido en el artículo 85 de la siguiente manera:

**“Artículo 85.- Certificado de búsqueda catastral**

El certificado de búsqueda catastral tiene la calidad de compendioso y acredita si el polígono descrito en el plano presentado se encuentra inmatriculado o si parcial o totalmente forma parte de un predio ya inscrito que conste incorporado a la Base Gráfica Registral”.

Esta clase de certificación es relevante especialmente cuando se pretende inmatricular un predio (pues es presupuesto de la inmatriculación que el bien no se encuentre inscrito como tal o formando parte de otro de mayor superficie), aunque la solicitud también puede tener otros fines según el interés del usuario.

**10.** Ahora, dada la naturaleza evidentemente técnica del certificado de búsqueda catastral, su expedición requiere de la intervención de los

---

<sup>3</sup> Como es la Resolución del 9/8/1988 expedida por el Juzgado de Tierras, sobre título supletorio de dominio, consentida por Resolución del 18/8/1988 por el mismo juzgado que despacha el Dr. Oswaldo Chirinos Bustamante y secretario Alberto Ramos Aquije Escritura del 1/9/1988 ante notario Ernesto Garcia Agurto.

<sup>4</sup> Publicado el 3/11/2015 en el diario oficial “El Peruano”.

## RESOLUCIÓN No. -2307 -2023-SUNARP-TR

profesionales del área técnica de apoyo a la función registral, es decir de la oficina de Catastro<sup>5</sup>; no obstante ello, al encontrarse la base gráfica en continua actualización debido a la inscripción de títulos, la información contenida en esta no puede ser estática, por lo que en tal sentido, ante la expedición de un certificado con información contraria al contenido de las partidas, el artículo 71 del Reglamento del Servicio de Publicidad, establece que prevalece el contenido de las partidas:

Artículo 71.- Discrepancia entre el contenido de la partida registral y el certificado compendioso

Cuando el certificado compendioso no se encuentre conforme con las partidas registrales, prevalecerá el contenido de estas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que pueda determinarse respecto al registrador o abogado certificador y demás personas que intervinieron en su expedición.

11. Distinto es el caso del Certificado de Búsqueda Catastral, expedido en el marco del Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, porque en el Título II sobre Predios Estatales, Capítulo V sobre Procedimiento Especial de Saneamiento Físico Legal se ha establecido lo siguiente:

“Artículo 248.- Carácter vinculante del certificado de búsqueda catastral  
248.1 El certificado de búsqueda catastral, solicitado por la entidad que efectúa cualquier acto de saneamiento físico legal, debe ser emitido por la SUNARP en un plazo no mayor de quince (15) días, al cual se anexan el informe técnico y la información gráfica que lo sustentan, en coordenadas UTM, del predio y ámbito geográfico materia de consulta, en formato digital y precisando el Datum utilizado.

248.2 **El citado certificado y la información que contiene, tienen carácter vinculante en el aspecto técnico, para la posterior inscripción del acto materia de saneamiento físico legal, siempre que no se haya extendido una inscripción con fecha posterior a la expedición del certificado respecto de algún predio o inmueble comprendido en el mismo.**” (Énfasis añadido).

Por tanto, en dicho marco normativo el certificado de búsqueda catastral emitido con relación al predio que se solicita inmatricular, en el que se haya señalado que este no se encuentra inmatriculado, sí es vinculante para las instancias registrales para la posterior inmatriculación del predio. Sin embargo, esta es una norma excepcional aplicable únicamente al caso que regula.

---

<sup>5</sup> Así, conforme el artículo 86 del Reglamento: “El registrador o el abogado certificador son los competentes para expedir los certificados de búsqueda catastral, **previo informe técnico del área de catastro competente.** (...)”. (El resaltado es nuestro).

## RESOLUCIÓN No. -2307 -2023-SUNARP-TR

Siendo que en el presente caso no nos encontramos frente a predios estatales, la vinculatoriedad descrita no resulta aplicable. Ello sin perjuicio de que en el presente caso, no forma parte del expediente el certificado de búsqueda catastral al que la apelante hace referencia.

Por tanto, si se ha determinado que el derecho del prescribiente proviene del predio inscrito en la partida N° 40003737 al existir coincidencia en el título de dominio del propietario original del predio, se concluye que el predio objeto de prescripción ya se encuentra inscrito y lo que corresponde para acceder al Registro es una independización, tal y conforme se concluyó en la Resolución N°1062-2023-SUNARP-TR.

**12.** Asimismo, la interesada argumenta que el CBC ha servido de base para que el juez concluya que el predio no se encuentra inscrito, sin embargo no podemos concluir de los actuados judiciales obrantes en el parte judicial que forma parte del título (Resoluciones 25 y 26 referidos a la sentencia y la resolución que la declara consentida respectivamente) que el Certificado de Búsqueda Catastral haya sido el determinante para lo afirmado por la apelante, en tanto en la sentencia no existe referencia alguna a dicho documento.

Además, habiendo la primera instancia remitido pedido de aclaración al juez de la causa mediante Oficios N° 0455-2023-SUNARP/ZRXI/UREG/ORCH del 4/4/2023 y N° 0511-2023-SUNARP/ZRXI/UREG/ORCH del 15/4/2023 suscritos por la registradora Paula Vanesa Yataco Ramos y recepcionados por el Poder Judicial el 12/4/2023 y 17/4/2023 respectivamente, no se ha acompañado resolución que dé respuesta a lo solicitado, o que aun conociendo la situación de que el predio se encuentre inscrito, el juez reitere su mandato y disponga la inscripción del título.

Cabe señalar que también consta en este expediente el cargo de recepción del Oficio N° 1325-2022-SUNARP remitido por la primera instancia al Poder Judicial e ingresado al expediente judicial N° 00065-2017-0-1408-JR-CI-01, el cual tampoco ha tenido respuesta.

**13.** En consecuencia, siendo que la información técnica acompañada en ejecución de la Resolución N° 1062-2023-SUNARP-TR del 10/3/2023 no da mérito para derivarla a la oficina de catastro, la situación presentada inicialmente y analizada en la citada resolución se mantiene, por lo que subsisten todos los extremos confirmados por esta instancia (1, 2, 3 y 5).

Cabe señalar que ha quedado agotada la vía administrativa, debiendo tenerse en cuenta que conforme al artículo 148 de la Constitución Política del Perú, las resoluciones administrativas que causan estado son susceptibles de impugnación mediante la acción contencioso-

## **RESOLUCIÓN No. -2307 -2023-SUNARP-TR**

administrativa, por lo que en el presente caso, sólo corresponde ir a la vía judicial.

Con la intervención de la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada mediante Resolución N° 087-2023-SUNARP/PT del 24/4/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### **VII. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR** todos los extremos de la observación formulada por la registradora del Registro de Predios de Chincha al título referido en el encabezamiento de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.-**

**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**

Vocal del Tribunal Registral

**ROCIO ZULEMA PEÑA FUENTES**

Vocal (s) del Tribunal Registral

P. bri