



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1013 -2019-SUNARP-TR-L

Lima, 16 ABR. 2019

APELANTE : **MARÍA DEL SOCORRO DÍAZ FEIJOO VIUDA DE ANGULO.**

TÍTULO : N° 2862045 del 18/12/2018.

RECURSO : H.T.D. N° 09-01-2019 002924 del 16/1/2019.

REGISTRO : Predios de Lima.

ACTO (s) : Compraventa de cuotas ideales.

SUMILLA :



INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 45 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

Las áreas sujetas a futura compensación mencionadas en el artículo 45 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios constituyen área útil.

TRANSFERENCIA DE ÁREA SUJETA A FUTURA COMPENSACIÓN

Procede inscribir la transferencia de área sujeta a futura compensación, siempre que se inscriba además la carga consistente en que se trata de un predio que no tiene las características de un lote normativo. Dicha carga sólo podrá levantarse si se acumula el área que complete las medidas de lote normativo, o se presente certificado de parámetros urbanísticos que acredite su calidad de lote normativo.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa de la totalidad de las cuotas ideales de un área de 383.57 m² correspondientes al área de compensación de la manzana D-5 de la urbanización Santa Anita, Quinta Etapa, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, que otorga la Compañía Haaker Velaochaga Sociedad Anónima – Contratistas Generales a favor de Ricardo Li Suarez y otros.

Para tal efecto, se adjuntó el parte notarial de la escritura pública del 16/1/1986 otorgada ante notario de Lima Gustavo Correa Miller, expedido el 13/12/2018 por notario de Lima Roque Alberto Díaz Delgado.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Bernita Vergara Soria observó el título en los siguientes términos:

Acto: Compraventa de acciones y derechos

1.- Revisada la escritura pública de fecha 16/01/1686, clausula primera, señala la ficha 145097 que continúa en la partida 49074733 del Registro de Predios, sin embargo no se desprende cuál es el inmueble materia de transferencia por lo que a



efectos de una adecuada calificación registral sírvase indicar el antecedente registral. Asimismo en la solicitud (hoja verde) indica la partida 44963264 del Registro de Predios, revisada la misma se aprecia que el vendedor no tiene dominio inscrito a su favor y el área discrepa con lo señalado en la escritura pública. Sírvase aclarar con las formalidades de ley.

2.- Sírvase tener en cuenta que no procede la inscripción de actos de disposición referidos a los lotes que corresponden a áreas de compensación de la habilitación urbana, en tanto dicha situación corresponde una restricción a la libre transferibilidad de los mismos.

3.- Dentro de los alcances de la calificación del registrador, en aras de brindar la seguridad jurídica de las inscripciones, se encuentra la de verificar la autenticidad de documentos, debiendo entenderse por esta la verificación de sellos y firmas de notario, la competencia del funcionario y que el documento auténtico no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado... (...) en consecuencia se oficia al Notario a fin que se pronuncie respecto a dicha autenticidad del instrumento.



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Nuestra parte asume legítimo interés en señalar que si es posible realizar la inscripción solicitada en razón que esta habilitación contempla un área de compensación con el objeto de saldar posibles áreas no previstas; sin embargo no existe restricción alguna que el propietario pueda disponer de ellas, toda vez que las mismas están bajo su dominio y que a la fecha no existe requerimiento de autoridad municipal alguna que lo prive de este derecho; y en todo caso ya habría operado la caducidad sobre cualquier acto extraño o de terceros.

- Es responsabilidad del registrador señalar la partida que corresponda al predio sin embargo como lo ha indicado en la esquila de observación el predio tiene su dominio inscrito en la partida 44963264 del Registro de Predios de Lima.

- En referencia a la transmisibilidad del terreno en compensación, cabe señalar que mis condóminos María Luisa Torres Ali Guillén, ya han registrado sus acciones y derechos, de igual forma Germán Luciano Torres Ali Guillén en las partidas números 44831163 y 44831155 del Registro de Predios de Lima.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 145097 que continúa en la partida electrónica N° 49074733 del Registro de Predios de Lima

En la ficha y partida citadas se registró el terreno situado en el Valle de Ate de la provincia de Lima y departamento de Lima, constituido por parte del lote 3 del sector A de la Zona Baja de los fundos Inquisidor y Pulido, a favor de Haaker Velaochaga Sociedad Anónima – Contratistas Generales.

En el asiento 2-b de la ficha citada se registró la acumulación del predio *submateria* con el inscrito en la ficha N° 78930, formando así una sola unidad inmobiliaria con un área total de 59,480.00 m2.



RESOLUCIÓN No. - 1013 -2019-SUNARP-TR-L

En el asiento 3-b de la ficha citada consta que sobre la integridad del predio *submateria* se implantó la urbanización Santa Anita, Tercera Zona – Segundo Sector, aprobada por la Resolución N° 804-77-DGIU-/OPL del 17/11/1977 expedida por el Consejo Provincial de Lima, obrante en el título archivado N° 2538 del 19/01/1978.

Cabe mencionar que dicha urbanización comprende las manzanas A-5 (9 lotes), B-5 (11 lotes), C-5 (15 lotes), D-5 (8 lotes), E-5 (9 lotes), F-5 (21 lotes), G-5 (22 lotes), H-5 (28 lotes), I-5 (21 lotes) y J-5 (18 lotes).

En dicho asiento registral consta que forma parte de la referida urbanización el lote 5 de la manzana D-5, que cuenta con un área de 139.50 m², que se independizó en la ficha N° 148852. Asimismo, se aprecia que comprende un área de compensación de 978.60 m².



Posteriormente, se aprecia que del área de compensación se han independizado 234.73 m² y 320.50 m² en las fichas N° 373923 y 334393, respectivamente.

Ficha N° 148852 que continúa en la partida electrónica N° 44963264 del Registro de Predios de Lima

En la ficha y partida citadas se independizó el lote 5 de la manzana D-5 de la urbanización Santa Anita, Tercera Zona – Segundo Sector, ubicada en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, que cuenta con un área de 139.50 m².

En el asiento 1-c de la ficha citada se registró el dominio del predio *submateria* a favor de Israel Angulo Santillán y su esposa María Socorro Díaz Feijoo.

En el asiento C00001 de la partida citada se registró el traslado de dominio por sucesión de la cuota ideal que sobre el predio *submateria* le correspondían al causante Ysrael Angulo Santillán a favor de María del Socorro Díaz Feijoo en calidad de cónyuge supérstite y de sus hijos Carlos Francisco Angulo Díaz, Jorge Eduardo Angulo Díaz y Roxana del Carmen Angulo Díaz.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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

- ¿Las áreas sujetas a futura compensación constituyen área útil?
- ¿Procede la transferencia de área sujeta a futura compensación?

VI. ANÁLISIS

1. Morón Urbina¹ manifiesta que los recursos administrativos son “la manifestación unilateral y recepticia del administrado por la cual dentro de un procedimiento iniciado contesta una decisión de la Administración que le

¹ MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica. Segunda Edición- Agosto 2003. Lima. p. 446.



causa agravio, exigiéndole revisar tal pronunciamiento, a fin de alcanzar su revocación o modificatoria”.

La doctrina y legislación comparada consignan como elementos fundamentales de todo recurso administrativo:

- a) La voluntad de recurrir y exteriorización documental.
- b) Indicación de la decisión contestada.
- c) Fundamentación de la controversia. Lo cual de ordinario se cumple, incorporando al escrito las razones de la discrepancia.
- d) Constitución del domicilio.



La doctrina también es uniforme cuando se refieren al sujeto activo o recurrente “con esa denominación los autores identifican al administrado que interpone el recurso, cuestionando y argumentando con legítimo interés un acto administrativo que le ocasiona agravio y, consecuentemente, es quien promueve el procedimiento recursal”².

2. Consecuente con la doctrina, el artículo 218 del T.U.O. de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 006-2017-JUS³, vigente a la fecha de presentación del título venido en grado de apelación, señalaba: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”.

Dicho tenor se mantiene en el nuevo T.U.O. de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 25/1/2019.

Conforme a ello, para interponer un recurso de apelación debe haber una disconformidad con la decisión del órgano administrativo de primera instancia.

3. El recurso de apelación en el procedimiento registral se encuentra regulado en el Título X del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, RGRP).

Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142, 143 y 144 del mencionado Reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso, y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del recurso.

El precitado artículo 142 del RGRP prescribe que procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;

² *Ibidem*. p. 450.

³ Publicado en el diario oficial *El Peruano* el 20/3/2017.



RESOLUCIÓN No. - 1013 -2019-SUNARP-TR-L

- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

De lo regulado en el citado reglamento, se desprende que el apelante debe estar en desacuerdo con la decisión emitida por el registrador Público, siendo su pretensión que el Tribunal Registral las revoque, por ello es que constituye un requisito de admisibilidad que el recurrente fundamente su impugnación, de lo contrario el recurso no podrá ser admitido.



4. En el recurso de apelación interpuesto, la recurrente cuestiona únicamente los extremos 1 y 2 de la observación, referidos a la identificación del predio *submateria submateria* y a la procedencia de la inscripción de transferencia de áreas sujetas a futura compensación, por lo que se puede concluir que los demás extremos de la observación no son materia de cuestionamiento ante la segunda instancia registral.

En consecuencia, el pronunciamiento de esta instancia registral versará únicamente respecto a los extremos 1 y 2 de la observación formulada por la registradora, aspectos cuestionados por la interesada en el recurso de apelación interpuesto, **dejando subsistente** el punto 3 de la denegatoria de inscripción.

5. Ahora bien, conforme a la definición contenida en el artículo único de definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones y el artículo 3 de la nueva Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley 29090, la habilitación urbana constituye el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones.

El proceso de habilitación urbana implica, por regla general, la lotización o subdivisión de un predio rústico de mayor extensión en porciones menores de lotes urbanos destinados a vivienda, comercio o industria, áreas destinadas para recreación pública como parques y plazas, áreas destinadas como aportes reglamentarios para servicios públicos complementarios y otros fines y, finalmente, porciones destinadas para circulación constituidas por las vías públicas.

Entonces, se tiene que el diseño de la urbanización o lotización deberá encajar dentro de los límites del predio matriz de naturaleza rústica que será objeto de habilitación urbana, diseño que además deberá adecuarse a las habilitaciones urbanas colindantes a fin de que haya continuidad en la trama o diseño urbano. En otras palabras el diseño de la urbanización no deberá exceder, en principio, los límites del predio rústico que es objeto de habilitación y, además, deberá adecuarse al diseño de las urbanizaciones colindantes a fin de no afectar el desarrollo armónico de la ciudad.

6. Sin embargo, tal como ha expresado esta instancia en reiterados pronunciamientos⁴, no siempre será posible que la lotización proyectada

⁴ Véase las Resoluciones N° 1536-2013-SUNARP-TR-L del 20/9/2013, N° 1919-2014-SUNARP-TR-L del 10/10/2014, entre otras.



encaje perfectamente dentro de los límites del predio matriz y, además, que se adecúe con el diseño de las urbanizaciones colindantes, ello debido principalmente a la irregularidad de las dimensiones de los predios rústicos objeto de habilitación urbana.

Para salvar estos obstáculos, en la práctica se ha implementado el sistema de compensación de áreas a través del cual los propietarios de los predios colindantes objeto de habilitación urbana se transfieren recíprocamente las porciones del predio excedentes en su habilitación urbana que son necesarias para que el propietario de la habilitación urbana colindante complete el diseño de su urbanización.



7. Dicho lo anterior, el proceso de habilitación urbana podrá comprender áreas de compensación, las mismas que a su vez podrán encontrarse identificadas en lotes determinados, los que de acuerdo al artículo 45⁵ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, serán objeto de suspensión en cuanto a su inscripción, circunstancia que implica que no podrá practicarse acto alguno sobre él, salvo el acuerdo de compensación o modificación de la habilitación urbana que varíe la condición de dicha área a fin de no considerarla como futura compensación.

Así, pues, de acuerdo al segundo párrafo del citado artículo 45, tal suspensión concluirá cuando sea inscrita la compensación de áreas, siendo que los lotes o áreas destinadas a ella se integrarán a la habilitación urbana, siempre que hubiesen sido comprendidos dentro del área útil aprobada.

En dicho sentido, esta instancia⁶ ha sostenido reiteradamente que cuando se produzca la compensación de áreas, los lotes incompletos pendientes de compensación automáticamente se integran a la habilitación urbana, siempre que hubiesen sido comprendidos dentro del área útil aprobada. La interpretación a contrario de dicho precepto es que si los lotes destinados a futura compensación no han sido considerados dentro del área útil de la habilitación urbana, además de la compensación se requerirá de un acto administrativo que integre los lotes compensados a la habilitación urbana en la etapa en la que ésta se encuentre.

8. Esta Sala consideró que debía apartarse del criterio interpretativo antes señalado, por lo que se solicitó la convocatoria a pleno del Tribunal Registral para que se debata acerca de la naturaleza de las áreas de compensación de una habilitación urbana y si son transferibles o no.

Así, en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria los días 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

TRANSFERENCIA DE ÁREA SUJETA A FUTURA COMPENSACIÓN

Procede inscribir la transferencia de área sujeta a futura compensación, siempre que se inscriba además la carga consistente en que se trata de un predio que no tiene las características de un lote normativo. Dicha carga sólo podrá levantarse si se acumula el área que complete las medidas de lote normativo, o

⁵ Artículo 45.- Compensación de áreas

Cuando la habilitación urbana comprenda áreas sujetas a futura compensación, ésta no constituye acto previo para la inscripción de la aprobación del proyecto o de la recepción de obras. El Registrador suspenderá la inscripción de los lotes comprendidos dentro del área destinada a futura compensación que se encuentren total o parcialmente fuera del perímetro del predio inscrito, debiendo dejar constancia de la suspensión en el asiento respectivo.

⁶ Tal como se puede apreciar en la Resolución N° 774-2016-SUNARP-TR-L del 15/4/2016.



RESOLUCIÓN No. - 1013 -2019-SUNARP-TR-L

se presente certificado de parámetros urbanísticos que acredite su calidad de lote normativo.

Asimismo, en la referida sesión se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

INTERPRETACIÓN DEL ART. 45 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

Las áreas sujetas a futura compensación mencionadas en el art. 45 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios constituyen área útil.

El sustento del referido precedente de observancia obligatoria y acuerdo plenario se encuentra en los siguientes fundamentos:

- La interpretación que anteriormente ha tenido el Tribunal Registral no se condice con la doctrina ni con la normativa urbanística.
- No existe norma que limite la facultad de los propietarios de transferir las áreas de futura compensación.
- En doctrina se habla que las normas administrativas municipales imponen cargas, limitaciones y obligaciones pero no prohíben la transferencia de la propiedad predial.
- Los aportes reglamentarios y vías forman parte del proceso urbanístico y una obligación del propietario para transformar su predio rústico en terreno urbanizado. Una vez aportados estos predios, se convierten en intransferible por ser de dominio público; sin embargo, las áreas de compensación no son aportes.
- Las áreas de compensación son porciones de terreno que, por sus dimensiones o ubicación, no reúnen las características de lotes normativos. Por ese motivo, siendo área útil, no pueden ser considerados dentro del perímetro del área urbanizada.
- Algunos podrían asimilarlas a la situación de los lotes no recepcionados; sin embargo, ello no podría ser porque las áreas de compensación no son propiamente lotes y, por tanto, no tienen el mismo tratamiento.

Como se puede apreciar, esta instancia ha concluido que resulta procedente la inscripción de las transferencias de las áreas de compensación por constituir área útil de la habilitación urbana. Además, se estableció que en dichos casos también debe procederse a la inscripción de la carga consistente en que se trata de un predio que no tiene las características de un lote normativo.

9. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa de un área de 383.57 m² correspondientes al área de compensación de la manzana D-5 de la urbanización Santa Anita, Quinta Etapa, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima.

La registradora denegó la inscripción solicitada al afirmar que no procede la inscripción de actos de disposición referidos a los lotes que corresponden a áreas de compensación de la habilitación urbana, en tanto dicha situación corresponde una restricción a la libre transferibilidad de los mismos.

Sin embargo, tal como se manifestó en el considerando que antecede, resulta procedente la inscripción de las transferencias de las áreas de compensación por constituir área útil de la habilitación urbana, en cuyo caso también debe procederse a la inscripción de la carga consistente en que se trata de un predio que no tiene las características de un lote normativo.





En caso el interesado requiera que no se inscriba la carga antes indicada, deberá previamente acumular el área que complete las medidas de lote normativo o presentar el correspondiente certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios que acredite su calidad de lote normativo, tal como se estableció en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral, citado en el considerando 8 que antecede.

Por lo expuesto, corresponde **revocar** el extremo 2 de la observación formulada por la registradora, con la precisión antes señalada.



10. Por otro lado, se debe indicar que el registrador – al ejercer la función de calificación registral – debe 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 Reglamento General de los Registros Públicos.

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 dado que es requisito sustancial determinar el bien objeto de transferencia, descripción que se confronta con la que consta en la partida registral.

11. Para identificar el 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. En el caso de predios sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, el predio se identificará conforme a la numeración interna u otro modo de individualización que conste en el Reglamento Interno. 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.

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 Reglamento General de los Registros Públicos. 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 complementaria para la identificación del predio.



RESOLUCIÓN No. - 1013 -2019-SUNARP-TR-L

12. Ahora bien, en ocasiones existen discrepancias entre la descripción del bien en el título, y la descripción del bien en la partida registral. Sobre la materia, el Tribunal Registral aprobó el decimoctavo precedente de observancia obligatoria en el X Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 9 de junio de 2005, cuyo tenor es el siguiente:

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".

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



Mediante el indicado criterio 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 Reglamento General de los Registros Públicos.

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 que se trata del mismo predio.

13. 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 DEL 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 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".

El acuerdo se sustenta en los siguientes fundamentos:

- Las transferencias no modifican las características del predio, sólo modifican al titular de dominio.
- Cuando se realiza una transferencia de bienes, se describe tanto el predio inscrito en la partida como el área del predio, por lo tanto, se aplica el precedente de identificación de un bien objeto del contrato de transferencia; sin embargo, cuando la discrepancia sea en razón a la descripción del predio y no exista otro elemento suficiente que permita la identificación del mismo, se aplica de manera restringida la directiva de las tolerancias catastrales.
- Al existir una discrepancia entre el predio inscrito y la transferencia materia de solicitud de inscripción, debe primar la voluntad de las partes de transferir el bien, conforme al Código Civil.



Entonces, el citado acuerdo posibilita que, 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 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. Es decir, que los márgenes de tolerancia se aplicarán, siempre que los únicos datos que sean consignados en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y los mismos discrepen con el antecedente registral.



14. En el presente caso, en la solicitud de inscripción del título (hoja verde) se consigna la **partida N° 44963264** como antecedente registral sobre la cual recaerá la inscripción de la compraventa materia de rogatoria.

Sin embargo, de la revisión del instrumento público presentado, es decir, la escritura pública del 16/1/1986 otorgada ante notario de Lima Gustavo Correa Miller, correspondiente a la compraventa de cuotas ideales que otorga Haaker Velaochaga Sociedad Anónima – Contratistas Generales a favor de Ricardo Li Suarez y otros, se aprecia lo siguiente:

"(...)

Primero: La vendedora es propietaria única y exclusiva del **área de compensación de la manzana D-5 de la urbanización Santa Anita, Quinta Etapa, la misma que tiene un área oficial de 383.57 m²**, cuyos linderos y demás detalles constan del **plano de urbanización adjunto que suscrito por ambas partes forma parte integrante de este contrato.**

El terreno que constituye dicha área de compensación lo adquirió la vendedora con mayor extensión de su anterior propietario Agrícola Lotizadora Santa Anita Sociedad Anónima, según escritura del cuatro de julio de mil novecientos setenta y cinco, ante el notario doctor Correa Miller, corriendo su inscripción a nombre de la propietaria en la **ficha ciento cuarenta y cinco mil noventa y siete asiento 3-D del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. Las obras de urbanización fueron autorizadas por licencia municipal número cero diez setenta y cinco – IU del veinticuatro de abril de mil novecientos setenta y cinco, y recepcionadas según Resolución de Alcaldía número ochocientos cuatro – setenta y siete – DGIU – OPL del diecisiete de noviembre de mil novecientos setenta y siete.**

Segundo: Por el presente contrato, la vendedora da en venta real y enajenación perpetua a los compradores todas las acciones y derechos que por cualquier motivo o concepto les corresponda o pueda corresponder sobre el área de compensación descrita en este contrato, renunciando a cualquier acción por diferencia o exceso de metraje, etcétera.

(...)" (El resaltado es nuestro).

Como se puede apreciar, en el instrumento público presentado consta que Haaker Velaochaga Sociedad Anónima – Contratistas Generales vende el **área de compensación** de la manzana D-5 de la **urbanización Santa Anita, Quinta Etapa, la misma que tiene un área oficial de 383.57 m²**, cuya **recepción de obras fue aprobada por Resolución de Alcaldía N° 804-77-DGIU-OPL del 17/11/1977**, inscrita en el **asiento 3-d de la ficha N° 145097** (que continúa en la partida N° 49074733).

Cabe mencionar que no forma parte del instrumento público presentado ni del título venido en grado de apelación, el plano de urbanización descrito en la cláusula primera, de tal manera que no resulta posible identificar el predio materia de transferencia mediante sus linderos y/o medidas perimétricas.



RESOLUCIÓN No. -1013 -2019-SUNARP-TR-L

15. Si bien es cierto en la solicitud de inscripción de título (hoja verde) se indicó un antecedente registral distinto (partida N° 44963264), esta Sala considera que debe prevalecer la información contenida en el instrumento público presentado, es decir, la ficha N° 145097 (que continúa en la partida N° 49074733). Ello por cuanto el título que daría mérito a la eventual inscripción es el instrumento público presentado.

Más aún, si se considera que existen otros elementos que permiten identificar al predio materia de transferencia con el antecedente registral consignado en el instrumento público presentado y no con el que consta en la solicitud de inscripción de título (hoja verde), tales como: la resolución municipal así como el asiento registral en donde consta registrada la recepción de obras de habilitación urbana, el hecho que el área materia de transferencia es parte del área de compensación de la referida habilitación urbana (y no el lote 5 de la manzana D-5), la cual se encuentra registrada en la ficha N° 145097 (que continúa en la partida N° 49074733), el nombre de la urbanización, y el hecho que el predio matriz se encuentra registrado a favor de Haaker Velaochaga Sociedad Anónima – Contratistas Generales, quien interviene como vendedor en el instrumento público presentado.

16. Ahora bien, de la revisión de la ficha N° 145097 que continúa en la partida N° 49074733, de titularidad de Haaker Velaochaga Sociedad Anónima – Contratistas Generales (quien interviene como vendedora en el instrumento público presentado), se aprecia lo siguiente:

- En el asiento 3-b de la ficha citada consta que sobre la integridad del predio *submateria* se implantó la urbanización Santa Anita, Tercera Zona – Segundo Sector, aprobada por la Resolución N° 804-77-DGIU-/OPL del 17/11/1977 expedida por el Consejo Provincial de Lima, obrante en el título archivado N° 2538 del 19/01/1978.

Cabe mencionar que dicha urbanización comprende las manzanas A-5 (9 lotes), B-5 (11 lotes), C-5 (15 lotes), D-5 (8 lotes), E-5 (9 lotes), F-5 (21 lotes), G-5 (22 lotes), H-5 (28 lotes), I-5 (21 lotes) y J-5 (18 lotes).

En dicho asiento registral consta que forma parte de la referida urbanización el lote 5 de la manzana D-5, que cuenta con un área de 139.50 m², que se independizó en la ficha N° 148852. Asimismo, se aprecia que comprende un área de compensación de 978.60 m².

- Posteriormente, se aprecia que del área de compensación se han independizado 234.73 m² y 320.50 m² en las fichas N° 373923 y 334393, respectivamente.

De los citados antecedentes registrales, se advierte que el área de compensación de la habilitación urbana recepcionada (inscrita en la ficha N° 145097 que continúa en la partida N° 49074733) contaba inicialmente con un área de 978.60 m², del cual se han independizado 234.73 m² y 320.50 m² en las fichas N° 373923 y 334393, respectivamente. En tal sentido, el área de compensación que aún queda en la partida matriz asciende a **423.37 m²**.

17. Ahora bien, con el presente título se adjuntó la escritura pública del 16/1/1986 correspondiente al contrato de compraventa de un lote denominado "área de compensación de la manzana D-5" que comprende **383.57 m²**, área menor a la que obra como área de compensación remanente en el predio matriz inscrito en la ficha N° 145097 que continúa en la partida N° 49074733.



Ante ello, se procedió a revisar el título archivado N° 2538 del 19/01/1978 (que diera mérito a la recepción de obras de habilitación urbana), apreciándose que no obra el plano de la urbanización inscrita. De igual manera, en la memoria descriptiva anexada en dicho título archivado, no se especifica qué lotes o en qué manzanas se ubican las áreas de compensación de la habilitación urbana, mucho menos sus áreas, linderos y medidas perimétricas. En consecuencia, conforme a la documentación presentada y los antecedentes registrales, no se puede identificar plenamente el área materia de transferencia.



En tal sentido, a efectos de identificar plenamente el predio materia de transferencia, deberá presentarse el plano de la urbanización así como su respectiva memoria descriptiva, en la que se precise el área, medidas perimétricas y linderos del área de compensación de la manzana D-5, debidamente visados por funcionario autorizado de la Municipalidad Metropolitana de Lima (ante quien se siguió la referida habilitación urbana).

Por tal motivo, corresponde **confirmar** el extremo 1 de la observación, por los fundamentos antes expuestos.

18. Finalmente, debe indicarse que el matrimonio determina el nacimiento de una serie de derechos y obligaciones referentes al ámbito personal como al ámbito patrimonial.

Reconociendo esta situación, nuestra legislación ha establecido la existencia de dos regímenes patrimoniales⁷ denominados:

- Régimen de sociedad de gananciales; y,
- Régimen de separación de patrimonios.

19. Conforme al artículo 302 del Código Civil, en el régimen de sociedad de gananciales, son bienes propios de cada cónyuge, entre otros, los siguientes.

1. Los que aporte al iniciarse el régimen.
2. Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de la adquisición ha precedido a aquélla.
3. Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título gratuito.

El artículo 303 precisa que cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios y puede disponer de ellos o gravarlos.

Por su parte, son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos o productos de los bienes propios y de la sociedad, y las rentas de los derechos de autor e inventor. Asimismo, los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonando a éste el valor del suelo.

El artículo 311 establece las reglas que rigen para la calificación de los bienes, siendo una de ellas que todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.

20. Una de las reglas que rige en el régimen de sociedad de gananciales es la establecida en el artículo 315 del Código Civil, cuyo tenor es el siguiente:

⁷ Así lo establece en el artículo 295 y siguientes del Código Civil.



RESOLUCIÓN No. - 1013 -2019-SUNARP-TR-L

“**Artículo 315.-** Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales”.

Como puede apreciarse, la norma distingue entre los bienes inmuebles y los bienes muebles.



Así, para todo acto de disposición de inmuebles, se requiere la intervención del marido y la mujer. Esto es, se requiere de la intervención de ambos cónyuges ya sea para adquirir, enajenar o gravar, o cualquier otra forma de disponer de bienes sociales.

En el caso de bienes muebles, se requiere también de la intervención de ambos cónyuges para disponer de ellos, con excepción de los actos de adquisición de los mismos. Para adquirir bienes muebles sociales, basta la intervención de uno de los cónyuges.

21. En el caso concreto del Registro de Predios, podemos apreciar que el artículo 14 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha recogido la norma contenida en el artículo 315 del Código Civil anteriormente glosado señalando lo siguiente:

Artículo 14.- Intervención conjunta de los cónyuges

Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por sí o mediante representación”.

Por lo tanto, es deber de las instancias registrales, verificar que en todo acto de adquisición, disposición o gravamen de predios de propiedad de la sociedad conyugal, hayan intervenido ambos cónyuges.

22. En el presente caso, en la compraventa materia de rogatoria, uno de los compradores es Ricardo Li Suárez, quien manifestó ser casado con Carmen Matilde Silva Piscoya; sin embargo, en el instrumento público presentado, no se aprecia que dicha cónyuge haya comparecido en la referida compraventa.

Dicho lo anterior, se puede afirmar que no se ha cumplido con lo establecido en el artículo 14 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, concordante con el artículo 315 del Código Civil, que prevé que para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por sí o mediante representación.

En consecuencia, al amparo del literal c.2 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde **señalar** que el título presentado adolece del defecto antes indicado.

Estando a lo acordado por mayoría;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el extremo 1, **REVOCAR** el 2, con las precisiones señaladas en los considerandos 9 y 17, **DEJAR SUBSISTENTE** el extremo 3 de la



observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, y señalar que adolece del defecto advertido en el considerando 22, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral


MILAGRITOS ELVA AURORA LÚCAR VILLAR
Vocal (s) del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2019\2862045-2018.doc
P.JA

legis.pe