



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 874 -2019-SUNARP-TR-L

Lima, 03 ABR 2019

**APELANTE** : JOSE ROLANDO INGA RAMIREZ  
**TÍTULO** : N° 2379018 del 22/10/2018.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 3208 del 17/1/2019.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Numeración.  
**SUMILLA** :

### NUMERACIÓN DE PREDIO

"El certificado o resolución de numeración y/o nomenclatura municipal por el cual se le asigna o cambia la numeración y/o nomenclatura vial de un predio no puede ser objeto de cuestionamiento por tratarse de un acto administrativo.

Asimismo, procede la inscripción de la numeración y/ nomenclatura siempre que se pueda determinar que la numeración y/o nomenclatura corresponden al predio en el que se solicita la inscripción."

### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la numeración del predio inscrito en la partida N° 46661389 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjunta los siguientes documentos:

- Certificado de Numeración N° 1382-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV del 5/10/2018, expedido por Ivonne Janet Flores Aquino en su condición de subgerente de la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano de la Municipalidad de La Victoria.
- Certificado de Numeración N° 1383-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV del 5/10/2018, expedido por Ivonne Janet Flores Aquino en su condición de subgerente de la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano de la Municipalidad de La Victoria.
- Certificado de Numeración N° 1384-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV del 5/10/2018, expedido por Ivonne Janet Flores Aquino en su condición de subgerente de la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano de la Municipalidad de La Victoria.

En el reingreso del 9/1/2019 se adjuntó:

- Certificado de Numeración N° 1666-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV del 14/12/2018, expedido por Ivonne Janet Flores Aquino en su condición de subgerente de la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano de la Municipalidad de La Victoria.

Así también, con el escrito de apelación se adjuntó la siguiente documentación:





## RESOLUCIÓN No. - 874 -2019-SUNARP-TR-L

- Copias del Certificado de Numeración N° 1382-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV del 5/10/2018, Certificado de Numeración N° 1383-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV del 5/10/2018, Certificado de Numeración N° 1384-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV del 5/10/2018 y Certificado de Numeración N° 1666-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV del 5/10/2018, debidamente certificadas ante notaria de Lima Jessica María De Vettori González el día 18/10/2018.
- Copia del plano de ubicación obrante en la partida N° 46661389 del Registro de Predios, debidamente certificada por Abogado Certificador de la Zona Registral N° IX Sede Lima Paúl Martín Callan Issasi el 23/10/2018.
- Originales del PU de la numeraciones Pj. San Germán N° 1409, Pj. San Germán N° 1411 y Pj. San Germán N° 1413.

Ingreso a la Secretaría del Tribunal registral el 22/1/2019 el escrito suscrito por Jorge Gregorio Inga Vásquez y Homero Segura Maciel.

### DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Janice Mamani Paravecino observó el título en los siguientes términos:

#### "NUMERACIÓN

1. Revisada la documentación adjunta en el reingreso, se presenta documentos simples del procedimiento de solicitud numeración ante la Municipalidad La Victoria y Certificado de Numeración N° 1666-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV del 14/12/2018. Al respecto, las copias simples no dan mérito a calificación, procediendo a calificar el certificado de numeración adjunto. En el mencionado certificado de numeración se indica que el predio se ubica "con frente al Jr. Luis Giribaldi y por la derecha con Pasaje San Germán (...) y le corresponde la siguiente numeración: 1409-1411-1413".

Al respecto, dicho certificado no aclara respecto de que vía le corresponde la numeración asignada; no obstante, de reemplazar la numeración inscrita, frente al Jr. Luis Giribaldi, deberá dejarse constancia de dicha circunstancia en el Certificado de Numeración. De otro lado, revisada, la partida N° 46661389 se advierte que el predio colinda por la derecha con el Parque de la Urbanización y con una vía, pública. (Pasaje San Germán), no procediendo su variación mediante certificado de Numeración.

En consecuencia, se reitera la observación anterior: "En el presente título se solicita la inscripción de numeración respecto del inmueble inscrito en el Tomo 971 Foja 277 que continúa en la Partida N° 46661389, presentando los certificados de Numeración N° 01382, 01383 y 01384-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV emitidos por la Municipalidad de la Victoria.

Revisados los mencionados certificados adjuntos se aprecia que al predio en estudio se le asigna las siguientes numeraciones: Calle San Germán N° 1409, 1411 y 1413, señalando a su vez en la cuarta observación de los señalados certificados que: "La Numeración emitida en el presente certificado, se adiciona a la numeración inscrita en la Partida N° 46661389"

Sin embargo, se aprecia que en el asiento 1 del Tomo 971 foja 277 (que continúa en la P.E. 46661389) que el predio se ubica frente al Jirón Giribaldi, así como consta en el asiento B00001 de la partida N° 46661389 que al predio le corresponde la siguiente nomenclatura y numeración: Jirón Luis Giribaldi N° 1113, advirtiéndose que las numeraciones materia de estudio NO se adecuan a los antecedentes registrales. En tal sentido, sírvase aclarar y, subsanar la discrepancia puesto que el predio no puede colindar por el frente con una calle con dos denominaciones distintas, así como las numeraciones internas obrantes en los certificados adjuntos y las inscritas no guardan secuencia o continuidad."



### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Que, si bien en el asiento 1 del Tomo 971 foja 277 (que continúa en la P.E. 46661389 del Registro de Predios de Lima) se establece que el predio colinda por la derecha con el parque de la urbanización, conforme al plano de ubicación obrante en la partida antes referida, se puede observar que el predio colinda por la derecha con el Jr. San Germán, con lo cual queda evidenciado que el referido predio si colinda con una vía pública.
- Es así que, acorde a los antecedentes registrales, mediante el Certificado de Numeración N° 1666-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV del 5/10/2018, la Municipalidad de La Victoria aclaró que las numeraciones, cuya inscripción se pretende, se refieren al Pasaje San Germán N° 1409, 1411 y 1413 (indicando que el predio colinda por el frente con el Jr. Luis Giribaldi y por la derecha con Pasaje San Germán); ello en concordancia con los certificados de Numeración N° 1382-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV, N° 1383-2018-SGOPCYCU-DU-MDLV y N° 1384-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV primigeniamente adjuntados.
- Al respecto, conviene indicar que de acuerdo a los PU registrados en la Municipalidad de La Victoria, las numeraciones 1409, 1411 y 1413 están referidas a Pasaje San Germán conforme a los certificados de numeración cuya inscripción se pretende.
- De otro lado, es preciso señalar que la pretensión solicitada en el presente título no busca reemplazar la numeración ya inscrita en la partida N° 46661389 del Registro de Predios de Lima (Jr. Giribaldi N° 1113, conforme al Certificado de Numeración N° 234-2017-SGOPCYCU-GDU-MDLV); sino adicionar las numeraciones Pasaje San Germán N° 1409, 1411 y 1413 a la numeración ya inscrita.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### Foja 277 del Tomo 971 que continúa en la partida N° 46661389 del Registro de Predios de Lima

A fojas 277 al 278 del tomo 971 que continúa en la partida N° 46661389 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el predio ubicado con frente al Jr. Giribaldi, Mz. D lote 1, de la Urbanización San Germán – Parcela "B", distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1 consta inscrito el dominio del predio a favor de Gregorio Inga Astucuri y su cónyuge Fortunata Vásquez Vera. (T.A. N° 3048 del 22/10/1957)

En el asiento 2 consta inscrita la declaratoria de fábrica del inmueble. (T.A. N° 1930 del 5/11/1979)

En asiento C00001 consta inscrita la rectificación del nombre del cónyuge propietario, siendo el correcto: **Gregorio Inga Astucuri**. (T.A. N° 242912 del 15/12/2003)

En el asiento C00002 consta inscrito la transferencia por sucesión intestada de Fortunata Vásquez Vera, a favor de sus herederos: Paola Vanessa Inga





## RESOLUCIÓN No. - 874-2019-SUNARP-TR-L

Ramírez y **José Rolando Inga Ramírez** en representación de su padre premuerto Rolando Fortunato Inga Vásquez, Jorge Gregorio Inga Vásquez, Elva Ignacia Inga Vásquez, Jacinto Crisanto Inga Vásquez en calidad de hijos y Gregorio Inga Astucuri en calidad de cónyuge. (T.A. N° 518383 del 8/3/2017)

En el asiento B00001 consta inscrita la numeración del inmueble siendo la siguiente: Jirón Luis Giribaldi N° 1113, Urbanización San Germán – Parcela B, distrito de La Victoria. (T.A. N° 1166493 del 2/6/2017).

En el asiento C0003 consta inscrita la transferencia por sucesión testamentaria de Gregorio Inga Astucuri a favor de sus herederos: Paola Vanessa Inga Ramírez y **José Rolando Inga Ramírez** en calidad de nietos, Jorge Gregorio Inga Vásquez, Elba Ignacia Inga Vásquez, Jacinto Crisanto Inga Vásquez en calidad de hijos y su cónyuge Fortunata Vásquez Vera de Inga. (T.A. N° 1166493 del 2/6/2017)

En el asiento C00004 consta inscrito el dominio de la sociedad conyugal conformada por Jorge Gregorio Inga Vásquez e Hilda Marina Iglesias Torres de Inga, respecto de la totalidad de acciones y derechos que sobre el inmueble le correspondía a Fortunata Vásquez de Inga, en mérito al contrato de compraventa celebrado. (T.A. N° 1166493 del 2/6/2017)



### PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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

- Si procede la inscripción de numeración y nomenclatura de un predio mediante certificado que otorga la municipalidad competente.

### VI. ANÁLISIS

1. El artículo 2011 del Código Civil regula la calificación registral estableciendo los aspectos de calificación y sus respectivos alcances, así como los elementos que sirven de base para su ejercicio por las instancias registrales.

Conforme al primer párrafo del referido artículo “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.”

De la indicada norma se desprende que uno de los aspectos es la adecuación del título presentado con el antecedente registral directamente vinculado.

A su vez, el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) indica que la calificación registral comprende, entre otros, el siguiente aspecto: “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. (...)”.



## RESOLUCIÓN No. - 874 -2019-SUNARP-TR-L

2. La inscripción de la nomenclatura y numeración se encuentra regulada en los artículos 91 y 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP), respectivamente, que señala lo siguiente:

### "Artículo 91.- Nomenclatura

La inscripción de la nomenclatura vial se efectúa en mérito a la resolución o al certificado de nomenclatura expedidos por la municipalidad distrital respectiva."

### "Artículo 92.- Numeración

La inscripción de la numeración se realiza en mérito a la resolución o al certificado de numeración expedidos por la municipalidad distrital respectiva.

La inscripción de la fábrica no constituye acto previo para la inscripción de la numeración, salvo que se trate de numeración interna."

Conforme a dichos artículos, entonces, la inscripción de la nomenclatura así como la numeración interna y externa predial se inscribe en virtud del certificado o resolución municipal correspondiente que acredite dichos aspectos.

De acuerdo al inciso 3.4 del artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades es competencia exclusiva de las municipalidades distritales disponer la nomenclatura de avenidas, jirones, calles, pasajes, parques, plazas y la numeración de los predios.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con la Constitución Política del Perú<sup>1</sup>, actualmente son los gobiernos locales, quienes son responsables de planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial; de ahí que la Ley Orgánica de Municipalidades-Ley 27972 establezca que son los gobiernos locales los encargados de la organización del espacio físico y uso del suelo en nuestro país<sup>2</sup>.

Los certificados de numeración son entonces documentos expedidos por la Municipalidad mediante los cuales se certifica la numeración municipal asignada a una unidad catastral cuya finalidad es la de identificación de los ingresos al predio.

4. Ahora, dicho certificado municipal de numeración y/o nomenclatura al ser emitido por la municipal respectiva de acuerdo al procedimiento administrativo previsto en su TUPA tiene la condición de un acto administrativo, cuyos fundamentos y consideraciones para su emisión así como su contenido no pueden ser objeto de cuestionamiento por las instancias registrales, a tenor del siguiente precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIII Pleno de este colegiado llevado a cabo en sesión extraordinaria realizada los días 02 y 03 de agosto de 2012<sup>3</sup>:

### CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

"En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los

<sup>1</sup> Artículo 195 inciso 6 de la Constitución Política de 1993: Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo. Son competentes para: (...) 6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

<sup>2</sup> Paz Maury, Luis Francisco (2014): "Apuntes sobre los certificados municipales como instrumentos de seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria." Revista de Derecho Administrativo- RDA Núm. 14, editada por el Círculo de Derecho Administrativo - CDA, pág.95.

<sup>3</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16 de agosto de 2012.



## RESOLUCIÓN No. - 874 -2019-SUNARP-TR-L

antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado".<sup>4</sup>

Los certificados son, pues declaraciones emitidas por la administración pública<sup>5</sup>, ya que son las municipalidades quienes los emiten. Esto se da en el marco de derecho público, pues la emisión de los certificados deriva de la Constitución, Ley Orgánica de Municipalidades y demás normas legales en materia urbanística<sup>6</sup>. Asimismo, los certificados se dan en situaciones concretas que responden a la solicitud de los administrados y producen efectos jurídicos que recaen sobre los predios de su interés<sup>7</sup>.

Por tal motivo, la calificación jurídica de un determinado instrumento municipal no responde necesariamente a la denominación que pudiese haber recibido del texto normativo, sino que esta vendrá dada por el contenido y efectos que de dicho instrumento se deriven, de acuerdo con la norma que lo tipifica.

Por tanto, el contenido del certificado de numeración y la asignación de determinado número externo y/o interno a un bien no puede ser materia de cuestionamiento por el registrador.

5. No obstante lo expresado en el considerando que precede, debe tenerse presente que si bien no puede calificarse las cuestiones de hecho o de derecho que ha tenido la administración para emitir el certificado de numeración, ello no enerva a las instancias registrales de calificar, entre otros, la adecuación de dicho certificado con el antecedente registral, conforme al inciso a) del artículo 32 del RGRP.

La evaluación de la adecuación del título (certificado de numeración) con el antecedente registral (partida donde se pretende inscribir dicho certificado) implica determinar, entre otros, que el predio cuya numeración se pretenda inscribir sea el inscrito en la partida señalada por el interesado.

6. En el presente caso, se pretende inscribir el Certificado de Numeración N° 1382-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV, N° 1383-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV y N° 1384-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV respecto del predio inscrito en la partida N° 46661389 del Registro de Predios de Lima, adicionándose al mismo la numeración 1409, 1411 y 1413. Cabe precisar que en dicha partida corre registrado el predio ubicado con frente al Jr. Giribaldi, Mz. D lote 1, de la Urbanización San Germán – Parcela "B", distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima.

El certificado de numeración N° 1382-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV del 5/10/2018 expedido por la Municipalidad Distrital de La Victoria, se señala lo siguiente:

"(...)

<sup>4</sup> Criterio adoptado en las Resoluciones N° 014-2007-SUNARP-TR-T del 18.01.2007, 019-2008-SUNARP-TR-T del 31.01.2008, 155-2006-SUNARP-TR-T del 29.09.2006, 048-2005-SUNARP-TR-T del 22.03.2005 y 094-2005-SUNARP-TR-T del 03.06.2005.

<sup>5</sup> Sobre el particular, José Roberto Dromi afirma que la clasificación que la doctrina suele dar a las declaraciones de la administración pública, como base del acto administrativo, son las siguientes: (i) declaraciones decisorias, (ii) declaraciones de opinión, y (iii) declaraciones de conocimiento. Es en el marco de estas últimas donde se encontrarías los certificados municipales bajo comentario. Véase: Dromi, José Roberto (1996). El procedimiento administrativo. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local, pág.16.

<sup>6</sup> Tal como la Ley N° 29090-Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

<sup>7</sup> Paz Maury (2014): pág. 101.



## RESOLUCIÓN No. - 874 -2019-SUNARP-TR-L

En atención a la Solicitud de Certificado de Numeración para el predio inscrito en la **Partida Registra N° 46661389** (...)

Certifica que:

Verificada la base de datos esta comuna correspondiente a la numeración:

Urbanización : **SAN GERMÁN – PARCELA “B”**  
Manzana : **D**  
Lote : **1**  
Dirección :

Se deja constancia que el predio con frente a: **CALLE SAN GERMÁN**, dentro de la jurisdicción del distrito de la Victoria.

Le corresponde la siguiente numeración:  
**Nro. 1409** (UNO-CUATRO-CERO-NUEVE)

Observaciones:

(...)

4.-LA NUMERACIÓN EMITIDA EN EL PRESENTE CERTIFICADO, SE ADICIONA A LA NUMERACIÓN INSCRITA EN LA PARTIDA N° 46661389.”

(Resaltado es nuestro)”

Asimismo, del certificado de numeración N° 1383-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV del 5/10/2018 expedido por la Municipalidad Distrital de La Victoria, se observa la siguiente información:

(...)

En atención a la Solicitud de Certificado de Numeración para el predio inscrito en la **Partida Registra N° 46661389** (...)

Certifica que:

Verificada la base de datos esta comuna correspondiente a la numeración:

Urbanización : **SAN GERMÁN – PARCELA “B”**  
Manzana : **D**  
Lote : **1**  
Dirección :

Se deja constancia que el predio con frente a: **CALLE SAN GERMÁN**, dentro de la jurisdicción del distrito de la Victoria.

Le corresponde la siguiente numeración:  
**Nro. 1411** (UNO-CUATRO-UNO-UNO)

Observaciones:

(...)

4.-LA NUMERACIÓN EMITIDA EN EL PRESENTE CERTIFICADO, SE ADICIONA A LA NUMERACIÓN INSCRITA EN LA PARTIDA N° 46661389.”

(Resaltado es nuestro)

Del certificado de numeración N° 1384-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV del 5/10/2018 expedido por la Municipalidad Distrital de La Victoria, se observa lo siguiente:

(...)

En atención a la Solicitud de Certificado de Numeración para el predio inscrito en la **Partida Registra N° 46661389** (...)





## RESOLUCIÓN No. - 874 -2019-SUNARP-TR-L

Certifica que:

Verificada la base de datos esta comuna correspondiente a la numeración:

Urbanización : **SAN GERMÁN – PARCELA “B”**  
Manzana : D  
Lote : 1  
Dirección :

Se deja constancia que el predio con **frente a: CALLE SAN GERMÁN**, dentro de la jurisdicción del distrito de la Victoria.

Le corresponde la siguiente numeración:  
**Nro. 1413 (UNO-CUATRO-UNO-TRES)**

Observaciones:

(...)

4.-LA NUMERACIÓN EMITIDA EN EL PRESENTE CERTIFICADO, SE ADICIONA A LA NUMERACIÓN INSCRITA EN LA PARTIDA N° 46661389.”

(Resaltado es nuestro)

Del tenor transcrito, se advierte que los certificados de numeración presentados fueron emitidos por la Municipalidad Distrital de La Victoria respecto del predio registrado en la partida N° 46661389, estableciéndose que el predio se encuentra ubicado con **frente a Calle San Germán**. Asimismo, cabe señalar conforme a los certificados adjuntos que lo solicitado es adicionar a la numeración ya inscrita del predio la numeración 1409, 1411 y 1413.

Entonces, conforme a los certificados en mención, queda claro que estos han sido emitidos respecto del predio en cuestión, ya que se ha consignado en ellos que versa sobre el predio de la partida N° 46661389 del Registro de Predios de Lima.

7. Sobre el contenido de dichos certificados, la registradora sostiene que no se adecúa con el antecedente, ya que conforme a la partida del predio *submateria*, este tiene acceso por el frente con: el jirón Giribaldi y no como consta en el citado certificado de numeración (Calle San Germán), por lo que solicita se aclare dicho aspecto.

Por ello, a fin de subsanar la referida observación se adjunta el certificado de numeración N° 1666-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV del 14/12/2018 expedido por la Municipalidad Distrital de La Victoria.

Al respecto, la registradora señala que dicho certificado no aclara la vía a la cual le corresponde la numeración asignada, reiterando la observación antes referida. Asimismo, establece que de reemplazar la numeración inscrita frente al Jr. Giribaldi, deberá dejarse constancia de dicha circunstancia en el certificado de numeración; además que el predio colinda por la derecha con el parque de la Urbanización y con una vía pública (Pasaje San Germán), no procediendo su variación mediante certificado de numeración.

8. Ahora bien, conforme se ha descrito en el rubro IV “Antecedente Registral” de esta resolución, en el Tomo 971 fojas 277 que continúa en la partida N° 46661389 del Registro de Predios de Lima, corre inscrito el predio ubicado ubicado en la Mz. D lote 1, de la Urbanización San Germán – Parcela “B”, distrito de la Victoria, provincia y departamento de Lima.





## RESOLUCIÓN No. - 874 -2019-SUNARP-TR-L

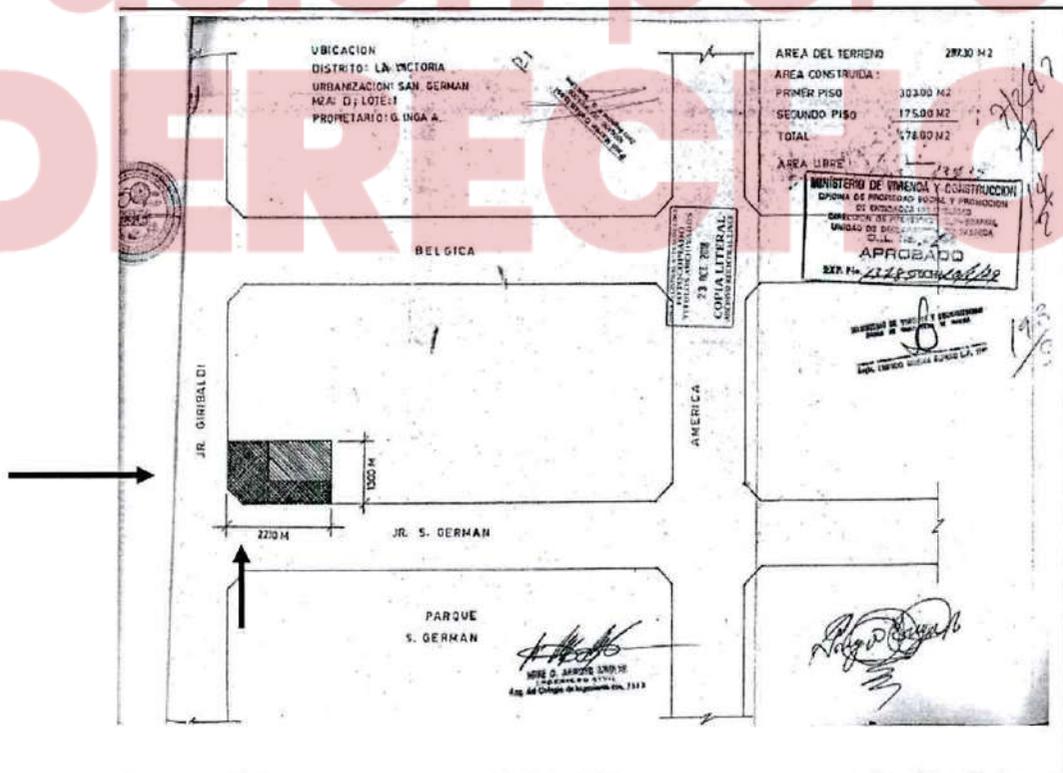
De la revisión del título archivado N° 3048 del 22/10/1957 que diera merito a la extensión del asiento 1, podemos apreciar que en la cláusula segunda de la escritura pública del 13/9/1957 otorgada ante notario de Lima Luis Galindo Pardo se ha descrito al predio *submateria* de la siguiente manera:

“(…) SEGUNDO (…) figura el lote número uno de la manzana “D” cuya área i linderos son los siguientes: a) **frente, el jirón Giribaldi**, con trece metros lineales; b) **por la derecha, entrando, el parque de la Urbanización**, con veintidós metros diez centímetros; c) por la izquierda entrando colinda con el lote número dos de la misma manzana, con veintidós metros diez centímetros ; d) por el fondo, colinda con parte del lote número tres, también de la misma manzana, con trece metros (…).” (el resaltado es nuestro)

Conforme a lo expuesto se determina que el predio tiene los siguientes linderos:

- **Por el frente: el Jr. Giribaldi** con 13 ml.
- **Por la derecha: Parque de la Urbanización** con 22.10 ml.
- Por la izquierda: Lote 2 de la misma manzana “D” con 22.10 ml.
- Por el fondo: Parte del lote 3 de la misma manzana “D” con 13 ml.

Asi también, de la revisión del título archivado N°1930 del 20/9/1979 que diera mérito a la extensión del asiento 2 sobre declaratoria de fábrica, podemos advertir el siguiente plano:



Como puede apreciarse, el predio ubicado en la Mz. D lote 1, de la Urbanización San Germán – Parcela “B”, cuya inscripción de numeración se solicita, **tiene dos ingresos**: uno por el Jirón Giribaldi y otro por el Jr. San Germán, conforme se ha graficado en el plano. Además de ello, se puede determinar que el mismo se ubica al **frente con el Jr. Giribaldi** y a la **derecha con el Jr. San Germán**.

En tal sentido, tenemos que se ha acreditado de los antecedentes registrales que el predio inscrito en la partida N° 46661389 del Registro de Predios tiene



## RESOLUCIÓN No. - 874 -2019-SUNARP-TR-L

dos ingresos: uno por el frente con Jirón Giribaldi N° 1113 (conforme consta del asiento B00001) y otro por la derecha con Jr. San Germán.

9. De la revisión del certificado de aclaración N° 1666-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV del 14/12/2018 expedido por la Municipalidad Distrital de La Victoria, se observa lo siguiente:

"(...)

En atención a la Solicitud de Certificado de Numeración para el predio inscrito en la **Partida Registra N° 46661389** (...)

Certifica que:

Verificada la base de datos esta comuna correspondiente a la numeración:

Urbanización : **SAN GERMÁN – PARCELA "B"**  
Manzana : **D**  
Lote : **1**  
Dirección :

Se deja constancia que el predio con **frente a: JR. LUIS GIRIBALDI**, y por la **derecha con: PASAJE SAN GERMÁN**, dentro de la jurisdicción del distrito de la Victoria.

Le corresponde la siguiente numeración:  
**N° 1409** (UNO-CUATRO-CERO-NUEVE)  
**N° 1411** (UNO-CUATRO-UNO-UNO)  
**N° 1413** (UNO-CUATRO-UNO-TRES)

De lo expuesto, se advierte que el predio se encuentra ubicado **con frente al Jr. Luis Giribaldi** y por la **derecha con Pasaje San Germán**.

10. Entonces, en el presente caso el predio en referencia, según su partida registral, se encuentra ubicado por el frente con el Jr. Luis Giribaldi y a la derecha con el Pasaje San Germán, información que se encuentra adecuada a la contenida en el Certificado de Aclaración N° 1666-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV. En consecuencia, se puede determinar que lo establecido en el certificado de numeración se encuentra conforme a los antecedentes registrales del predio inscrito en la partida N° 46661389 del Registro de Predios de Lima.

Ahora bien, siendo que el predio *submateria* tiene dos ingresos: uno por el Jirón Giribaldi y otro por el Pasaje San Germán, se desprende de los Certificados de Numeración N° 1382-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV, N° 1383-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV, N° 1384-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV y N° 1666-2018-SGOPCYCU-GDU-MDLV adjuntados, que la numeración solicitada (1409, 1411 y 1413) corresponde al ingreso por Pasaje San Germán; adicionándose dichas numeraciones a la que ya consta inscrita por el otro ingreso (Jr. Luis Giribaldi N° 1113). Tales certificaciones dadas por la municipalidad no pueden ser cuestionadas, pues responde a la verificación que ha realizado la entidad edil sobre dicho predio.

Al respecto, debe tenerse presente que el certificado de numeración constituye un acto administrativo emitido por la Municipalidad Distrital luego de haberse seguido un procedimiento establecido a dicho fin, mediante el cual dicha entidad edil certificará la numeración que fue asignada al predio conforme a los accesos o ingresos que tiene identificados de este.



## RESOLUCIÓN No. - 874 -2019-SUNARP-TR-L

Considerando ello, no podría cuestionarse la emisión del certificado de numeración del predio *submateria* respecto de la numeración asignada.

En consecuencia, corresponde **revocar la observación** formulada por la registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
3ra. Presidente de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

  
**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**GUSTAVO RAFAEL ZEVALLOS RUETE**  
Vocal (s) del Tribunal Registral



# Pasión por el **DERECHO**