



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 580 - 2009 - SUNARP-TR-L

Lima, 04 MAYO 2009

APELANTE : MERLY ESTRELLA VÁSQUEZ DULANTO.
TÍTULO : N° 729370 del 30-10-2008.
RECURSO : N° 8509 del 4-2-2009.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : RESERVA DE ÁREA PARA VÍAS.

SUMILLA

CARÁCTER NO INSCRIBIBLE DEL ÁREA DE RESERVA PARA VÍAS

"La condición de área reservada para vías respecto de un bien no es un acto inscribible en el Registro."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la carga administrativa correspondiente a "Área de Reserva para Vías" respecto de los inmuebles inscritos en la partida matriz N° 11070881 y sus desmembraciones inscritas en las partidas N° 11276107 a la 11276119 (Unidades Inmobiliarias N° 1 al 13 - Agencia Comercial), 11276120 (Unidad N° 14), 11276121 (Unidad Inmobiliaria N° 15 - Almacén), 11276122 al 11276166 (Estacionamientos N° 1 al 45) del Registro de Predios de Lima.

Al efecto se adjunta la documentación siguiente:

- Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 196-2008-MML-GDU del 27/10/2008.
- Memoria descriptiva de la sección que afecta a la vía metropolitana del sub lote G-2-3-4-A-3-1, visada por el Jefe de División de la Sub Gerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras - División Técnica, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, Ing. Freddy A. Quispe Calderón.
- Plano de Afectación de Predios - Ordenanza N° 341 visado por el Jefe de División de la Sub Gerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras - División Técnica, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, Ing. Freddy A. Quispe Calderón y por la Gerenta de la Gerencia de Desarrollo Urbano, Mariella Bueno Otiniano.
- Oficio N° 815-2008-MML-GDU del 12/12/2008 expedido por la Gerenta de la Gerencia de Desarrollo Urbano, Mariella Bueno Otiniano.
- Oficio N° 43-2009-MML-GDU del 16/1/2009 expedido por la Gerenta de la Gerencia de Desarrollo Urbano, Mariella Bueno Otiniano.
- Copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 401 del 10/10/2008 expedida por la Gerenta de la Gerencia de Desarrollo Urbano, Mariella Bueno Otiniano.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Yesenia del Carmen Campos Salazar, observó el título en los siguientes términos:

"Visto el reingreso, en el cual se adjunta copia certificada de la Resolución de Alcaldía 401 se verifica que firma el Teniente Alcalde de la Municipalidad, de quien se deberá acreditar sus facultades, por cuanto la Ley Orgánica de Municipalidades establece que el Teniente Alcalde reemplaza al alcalde en caso de ausencia o vacancia (Art. 24 de la Ley Orgánica de Municipalidades).

Asimismo, el quinto considerando de la mencionada resolución establece que: "se hace necesario acatar lo dispuesto en el artículo 13 de la Ordenanza 341-MML ... lo cual permitirá conocer al propietario y/o a los futuros adquirentes de dichos terrenos, la restricción de uso de suelo que tiene que ser respetada al momento de habilitarlo como tal ...". Lo cual no coincide con lo inscrito en las partidas registrales, ya que en la partida matriz inscrita a fs. 573 del folio 1876, consta inscrita una subdivisión autorizada por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, en consecuencia, constan actos de habilitación urbana sobre la referida partida, producto del cual con fecha 27/1/1998 se inscribe nuevamente una subdivisión en mérito al título 141728-1998 que da origen al inmueble materia de carga administrativa de un área de 10,438.27.

Por lo que se servirá aclarar al respecto ya que habiéndose consignado en los fundamentos que se encuentran pendientes de habilitación urbana se entiende que se estará aplicándoles lo dispuesto en la Ley 29090 - Ley de Habilitaciones Urbanas, la cual prevé que los certificados de zonificación y vías son inscritos solamente a solicitud del propietario.

Sírvase subsanar con las formalidades de ley (art. 2011 Código Civil, art. 31 y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN del 19/7/2001. Sujeto a calificación según reingreso."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- Mediante la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 196-2008-MML-GDU del 27/10/2008 se establece la reserva vial en el predio inscrito en las partidas N° 11070881, 11276107 al 11276119, 11276120, 11276121, 11276122 al 11276166 del Registro de Predios de Lima.

- Mediante solicitud de inscripción N° 2008-729370 del 30/10/2008 se solicitó la inscripción de la carga administrativa en las partidas anteriormente citadas, cuyo objetivo primordial es publicitar a terceros las limitaciones que existen sobre el derecho de propiedad, relacionado con la afectación vial respecto al predio superpuesto con el derecho de vía.

- La petición debe considerarse como acciones propias de un gobierno local, establecido en la Constitución, que otorga a las municipalidades autonomía económica, financiera y política en los asuntos de su competencia dentro de su jurisdicción, concordante con lo establecido en lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades; así como las normas con

RESOLUCIÓN No. - 580 - 2009 - SUNARP-TR-L

rango de ley que aprueban el plano del sistema vial metropolitano, la misma que se encuentra debidamente publicada y es de conocimiento público, como es el caso de la Ordenanza N° 341 que aprueba un ancho de 120 ml., de sección vial normativa.

- En cuanto al área materia de controversia se precisa que se trata de un inmueble con características de predio urbano, sin embargo, según los antecedentes registrales se verifica que tiene la condición de predio rústico, no constando resolución administrativa que modifique la condición de rústico la cual procede solamente mediante resolución administrativa.

- La rogatoria debe considerarse como un acto de administración local dirigido a la publicidad de la afectación vial respecto a un predio superpuesto con el derecho de vía que forma parte del sistema vial metropolitano de Lima, independientemente de su titularidad registral, la misma que se requerirá durante la etapa de ejecución o ensanchamiento de la vía y/o dentro de un proceso administrativo de habilitación urbana.

- La inscripción de la carga administrativa busca publicitar frente a terceros las limitaciones que existen sobre el derecho de propiedad, evitando de esta forma la constitución de más actos contrarios a derecho y amparables jurídicamente por el Registro, convalidándose a través del Principio de Legitimación, en perjuicio de los intereses de la mayoría y del mismo Estado en sí.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Terreno matriz inscrito en la partida N° 11070881 correspondiente a las zonas comunes del inmueble levantado sobre el sub lote G-2-3-4-A-3-1 ubicado en la avenida Alfredo Mendiola y avenida Tomás Valle, del distrito de San Martín de Porres.

Asimismo, las desmembraciones de esta partida matriz correspondientes a las partidas N° 11276107 al 11276119 (Unidades Inmobiliarias N° 1 al 13 - Agencia Comercial), 11276120 (Unidad N° 14), 11276121 (Unidad Inmobiliaria N° 15 - Almacén), 11276122 al 11276166 (Estacionamientos N° 1 al 45) del Registro de Predios de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Elena Rosa Vásquez Torres. Con el informe oral de la abogada Merly Estrella Vásquez Dulanto.

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

- Si la restricción al derecho de propiedad porque el área esta reservada para vías, constituye acto inscribible en el Registro.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en alzada se solicita inscribir una carga administrativa correspondiente al "Área de Reserva para Vías" respecto de los inmuebles inscritos en la partida matriz N° 11070881 y sus desmembraciones inscritas en las partidas N° 11276107 a la 11276119 (Unidades Inmobiliarias N° 1 al 13 - Agencia Comercial), 11276120 (Unidad

Nº 14), 11276121 (Unidad Inmobiliaria Nº 15 - Almacén), 11276122 al 11276166 (Estacionamientos Nº 1 al 45) del Registro de Predios de Lima.

La apelante, señala que, -entre otros fundamentos- la inscripción de la carga administrativa (área de reserva para vías) busca publicitar frente a terceros las limitaciones que existen sobre el derecho de propiedad, evitando de esta forma la constitución de más actos contrarios a derecho y amparables jurídicamente por el Registro, convalidándose a través del Principio de Legitimación, en perjuicio de los intereses de la mayoría y del mismo Estado.

En este sentido, a esta instancia le corresponde analizar si la restricción al derecho de propiedad porque el área esta reservada para vías, constituye acto inscribible en el Registro.

2. Esta instancia en reiterada jurisprudencia como las Resoluciones Nº 327-2006-SUNARP-TR-L y Nº 29-2008-SUNARP-TR-L había establecido que si resultaba procedente la inscripción en el Registro del área de reserva.

Estos pronunciamientos se sustentaban en que al tratarse la reserva de vías de una limitación a la propiedad, constituía título suficiente para la inscripción el Certificado de Zonificación y Vías en el que se determine el bien y se precise la limitación.

3. Dichos pronunciamientos, señalaron que el artículo 957 del Código Civil establece que la propiedad predial se sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas. Asimismo, que el artículo 2019 del Código Civil considera entre los actos inscribibles a los actos que limiten los derechos reales sobre inmuebles.

Se estableció que si bien la Exposición de Motivos Oficial del Libro de Registros Públicos del Código Civil de 1984 señaló que no se requería la inscripción de las restricciones legales de la propiedad, por ser suficiente la publicidad legal, también es cierto que existen supuestos admitidos por el legislador, que permiten la inscripción de actos emanados de la Ley, como es el caso de las empresas de derecho público, habiéndose expuesto igualmente en la Exposición de Motivos que en estos casos la publicidad registral no sustituía a la publicidad legal; no siendo por tanto incompatibles.

4. La afectación de áreas para vías es aprobada mediante Ordenanza por la autoridad municipal correspondiente, acompañada del Plano respectivo, en la cual se grafican las áreas sujetas a la afectación. En tal sentido, se expresó que dicha afectación se produce desde la publicación de la Ordenanza, sin que se requiera de intervención de los titulares ni de su inscripción para su eficacia. Sin embargo, también es cierto que el medio de publicidad más eficiente para las cargas que afecten a un predio es el Registro Público, en virtud de la especialidad manifestada en la técnica del folio real, lo cual ha dado lugar a la aprobación de disposiciones legales admitiendo a inscripción, entre otros, de la condición de bien público de los predios, acto que no se consideraba admisible con la legislación anterior.



A handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

RESOLUCIÓN No. - 580 -2009 - SUNARP-TR-L

Corroborar esta afirmación en los pronunciamientos anteriores que la Ley N° 29090¹ -Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones- ha considerado como actos inscribibles en el Registro, al Certificado de Zonificación y Vías, al Certificado de Factibilidad de Servicios. De igual manera se plasmó en la Resolución N° 339-2008-SUNARP/SN² relativa a la Adecuación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios a las disposiciones de la Ley N° 29090.

5. Como se puede apreciar de lo concluido en los pronunciamientos reiterados del Tribunal Registral, constituye información relevante respecto de un predio, la circunstancia de encontrarse comprendido dentro del Plan Vial aprobado; en tal sentido, sería susceptible de admitir su inscripción en el registro como una carga; teniendo en cuenta que esta reserva puede concluir con la expropiación del predio, en cuyo caso recién se contará con la intervención del titular registral, con el debido emplazamiento.

6. Es dentro de este contexto que se consideró que al existir reiterada jurisprudencia pronunciándose a favor de la inscripción del área de vías, debía someterse al Pleno los fundamentos esgrimidos en las resoluciones emitidas, a efectos de aprobar un precedente de observancia obligatoria.

Así, se llevó a cabo los días 2 y 3 de abril del 2009, el Cuadragésimo Sexto Pleno Registral, en el que se discutió este tema adoptándose el siguiente acuerdo vinculante para el Tribunal Registral:

"La condición de área reservada para vías respecto de un bien no es un acto inscribible en el Registro."

Este acuerdo se sustentó en que las limitaciones legales del dominio no se inscriben en el Registro por cuanto éstas tienen el carácter de mandatos normativos; por tanto, vinculan y obligan en tanto son normas jurídicas, sin que la voluntad de las partes ni el Registro tengan ninguna incidencia en su oponibilidad. Así tenemos que el artículo 2019 del Código Civil no lo considera acto inscribible. Asimismo, el artículo 957 del mismo Código establece que la propiedad predial está sujeta imperativamente a la zonificación, esto es, a los Planes Urbanos y su desarrollo reglamentario.

También constituyó fundamento de este acuerdo que si se admitiera la posición sustentada por la Municipalidad de Lima conllevaría a admitir la inscripción de actos en donde la publicidad registral no produciría eficacia en el ámbito de la oponibilidad de lo inscrito, o de la inoponibilidad de lo no inscrito, por lo que se trataría de una simple publicidad informativa sin base de norma que regule su acceso al registro.

En consecuencia, en aplicación estricta del acuerdo que esta Sala no puede dejar de aplicar, no resulta procedente admitir la solicitud de inscripción de área para reserva de vías.

7. No obstante los fundamentos expuestos en el análisis de la presente Resolución, es preciso señalar que la calificación registral de un título se realiza en base a las inscripciones que obran en las partidas registrales y complementariamente con lo que obra en los antecedentes registrales, así como se verifica que los actos rogados encuentren sustento en las normas legales vigentes.

¹ Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 25/9/2007.

² Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 26/12/2008.

En este sentido, no podemos remitirnos a situaciones extrarregistrales, como por ejemplo, lo señalado por la apelante en el sentido que los propietarios de los predios están evadiendo deberes y responsabilidades frente al Estado (Gobierno Local) al no haber seguido un procedimiento de habilitación urbana, ya que esta función fiscalizadora no es competencia del Registro.

Asimismo, con relación a lo indicado que con la inscripción de la carga administrativa se busca publicitar frente a terceros que existen ciertas limitaciones sobre el derecho de propiedad, es preciso reiterar, como acordó el Pleno Registral, que la norma misma que dispone considerar una determinada área como vía, así como su publicidad, produce que todos los terceros tomen conocimiento de esta situación, sin necesidad de que exista una doble publicidad a través del Registro. Si admitiéramos su inscripción se desvirtuaría el objetivo de la publicidad registral que es el de publicitar situaciones jurídicas, la oponibilidad de derechos, así como su tutela, esto con la finalidad de que el Registro brinde seguridad jurídica.

8. De conformidad con el inciso b) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador tachará el título presentado cuando advierta que contiene un acto no inscribible en el Registro.

En consecuencia, corresponde dejar sin efecto la observación de la Registradora, careciendo de objeto pronunciarse sobre los defectos advertidos en su denegatoria de inscripción; y disponer la tacha del título conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente Resolución.

Estando a lo acordado por unanimidad;

Interviene en calidad de Vocal (s) Carlos Alfredo Gomez Anaya de conformidad con la Resolución N° 030-2009-SUNARP/PT del 17/2/2009.


VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento y **DISPONER** la tacha conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.



FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Presidente (e) de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral


CARLOS ALFREDO GOMEZ ANAYA
Vocal (s) del Tribunal Registral