



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 456-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 19 de octubre de 2020.

APELANTE : **LUDGARDO LEONIDAS ASTORGA FEBRES.**
TÍTULO : **N° 347542 DEL 07.02.2020.**
RECURSO : **N° 7876 DEL 19.08.2020.**
REGISTRO : **PREDIOS – CUSCO**
ACTO : **JURISDICCIÓN**

SUMILLA :

INSCRIPCIÓN DE CAMBIO DE JURISDICCIÓN

“Al encontrarse registrada la jurisdicción de un predio, la inscripción del cambio de jurisdicción o su rectificación a un distrito distinto que no sea uno nuevo, procede en mérito de resolución judicial que resolvió el conflicto de competencia entre las municipalidades conjuntamente con cualquiera de los documentos señalados en los literales a), b) y c) del artículo 90 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de jurisdicción al distrito de San Sebastián, respecto del predio registrado en la partida electrónica N°02019829 del Registro de Predios de Cusco.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- a) Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- b) Certificado de jurisdicción N°001-2018-SGPCU-GPUR-MDSS de fecha 25.06.2018 expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural de la Municipalidad Distrital de San Sebastián Cusco.
- c) Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N°010-2020-SGAUR-GDUR-MDSS/C-INFORMATIVO de fecha 31.01.2020 expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de San Sebastián Cusco.

RESOLUCIÓN N° 456-SUNARP-TR-A

- d) Formulario Único de Edificación – FUE Conformidad de Obra y Declaratoria de edificación, sellado y suscrito por la Gerencia de Desarrollo urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de San Sebastián, bajo el expediente 1146-2018.
- e) Plano de localización y ubicación (demolición) aprobado por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Sebastián.
- f) Certificado expedido por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Sebastián de fecha 25.06.2018.
- g) Certificado expedido por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Sebastián de fecha 02.08.2019.
- h) Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público Wilber Álvarez Monterola:

“(…)

De la calificación del presente título se advierte que se pretende inscribir un cambio de jurisdicción del predio inscrito en la PE N° 02019829 vistos los antecedentes registrales y revisado los documentos adjuntos al título materia de presentación se puede advertir la existencia de un conflicto de competencias entre las municipalidades de Wanchaq y San Sebastian; el mismo que se ha puesto de conocimiento ampliamente por parte del Tribunal Registral al resolver la apelación del título N°2019-436099.

Por tanto, en ese sentido y conforme a lo establecido en el artículo 90 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la rectificación de jurisdicción se tiene que dar por pronunciamiento judicial mediante resolución debidamente motivada; tomese en cuenta que la naturaleza del procedimiento registral es especial y no contenciosa.

SUGERENCIA: Se debe previamente resolver el conflicto de competencias de municipalidades en sede judicial.

“(…)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

RESOLUCIÓN N° 456-SUNARP-TR-A

- El predio conforme a su inscripción primigenia e inscripciones posteriores tiene señalado como su jurisdicción el distrito de San Sebastian Cusco, faltando consignar el dato que haga referencia a la jurisdicción distrital en la inscripción contenida en la partida electrónica N°02019829 del Registro de Predios de la Oficina Registral Cusco, en la que se ha registrado el lote de terreno N°03 de la Manzana I, de la Urbanización Santa Mónica.
- Siendo tal la situación del predio respecto a su jurisdicción, en nuestra condición de propietarios venimos tributando en la Municipalidad del Distrito de San Sebastian, conforme se demuestra fehacientemente con la Certificación expedida por el Gerente de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Sebastian, Sr. Mariano Baca Anaya, de fecha 06 de setiembre de 2016 siendo contribuyentes con código predial N°30036. La condición de contribuyentes data desde hace más de 20 años.
- Nuestro propósito es que se inscriba la jurisdicción distrital, mas no así propiamente un cambio de jurisdicción; por cuanto, según se ha hecho notar nuestro predio conforme a los antecedentes registrales y la abundante documentación presentada tiene determinado como jurisdicción el distrito de San Sebastián Cusco.
- Si bien la norma hace referencia como títulos inscribibles a los certificados de jurisdicción, resolución municipal o la resolución judicial que pone fin a un conflicto de competencia, ello no significa que no existan documentos con los que pueda determinarse la jurisdicción distrital que corresponde a un predio urbano determinado.
- Es de conocimiento público la existencia de un conflicto limitrofe entre los distritos de San Sebastian y Wanchaq que data de hace más de 40 años y cuya solución es de carácter indefinido, que ha dado mérito a la existencia de un litigio sobre fijación de límites que debe ser resuelto según la Ley de Demarcación Territorial Nro. 27795 y su Reglamento, en las instancias de la Oficina Territorial del Gobierno Regional, Presidencia del Consejo de

RESOLUCIÓN N° 456-SUNARP-TR-A

Ministros y Congreso de la Republica, porque el problema de demarcacion a la fecha aun persiste.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida N° 02019829 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco se independiza el lote 03 de la manzana I de la Urbanización Santa Mónica de la ciudad del Cusco, siendo su titular registral la sociedad conyugal formada por Martha Moreno Flores y Ludgardo Leónidas Astorga Febres.
 - ❖ En el asiento 3 aclarado por asiento 4 de la partida se publicita la inscripción de la declaratoria de fábrica del predio.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTION

Interviene como ponente la Vocal (s) Fanny Tintaya Feria.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:

- ¿Cómo debe efectuarse la calificación en segunda instancia respecto de un título cuya rogatoria ya ha sido objeto de pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral?

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de cambio de jurisdicción al distrito de San Sebastián respecto del predio registrador en la partida electrónica N°02019829 del Registro de Predios de Cusco.

Para la inscripción del título se ha presentado la documentación contenida en el numeral I (acto cuya inscripción se solicita y documentación presentada de la presente Resolución)

2. Ahora bien, sobre el acto solicitado mediante el título impugnado es preciso indicar que esta instancia ya emitió pronunciamiento sobre los puntos que son materia de apelación, mediante la Resolución N° 562-

RESOLUCIÓN N° 456-SUNARP-TR-A

2019-SUNARP-TR-A de fecha 12.07.2019 en cuyo análisis se señaló textualmente lo siguiente:

“(…)

3. El artículo 90 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP) regula **la inscripción de la jurisdicción distrital** de un predio, señalando lo siguiente:

“La inscripción de la jurisdicción distrital de un predio se efectuará, alternativamente, en mérito a:

- a) Resolución Municipal*
- b) Certificado de Jurisdicción expedido por la municipalidad competente.*
- c) Otros, según disposiciones especiales vigentes.*

Inscrita una resolución o certificado de jurisdicción, cualquier cambio posterior se sujetará a lo previsto en el párrafo siguiente, salvo el caso en que el mismo esté sustentado en Ley posterior que haya creado un nuevo distrito.

Asimismo, es inscribible la rectificación de jurisdicción a solicitud de la Municipalidad a favor de quien se resolvió un conflicto de competencia, acompañando cualquiera de los documentos que dan mérito para inscribir la jurisdicción y la copia certificada de la resolución judicial correspondiente. La rectificación de jurisdicción municipal inscrita en estos términos, impedirá la inscripción de cualquier otro acto otorgado por Municipalidad no competente y dará mérito para cancelar las inscripciones anteriores de jurisdicción distrital a favor de Municipalidad distinta a la favorecida con el conflicto de competencia”.

El numeral citado regula los siguientes supuestos:

- a) Inscripción de jurisdicción distrital de un predio cuando no aparece registrada ésta en el Registro de Predios.*
- b) Rectificación de jurisdicción, cuando apareciendo registrada una jurisdicción, se pretende su cambio, para cuyo efecto deberá presentarse la resolución judicial que resuelve el conflicto de competencia.*
- c) Cambio de Jurisdicción, en los supuestos de creación de nuevo distrito, bastando para ello la presentación del respectivo certificado de jurisdicción expedido por la Municipalidad que por Ley asume la nueva competencia.*

4. Es necesario precisar que, si bien la norma hace referencia como títulos inscribibles a los certificados de jurisdicción, resolución municipal o la resolución judicial que pone fin a un conflicto de competencia, ello no significa que no existan

RESOLUCIÓN N° 456-SUNARP-TR-A

otros documentos con los que pueda determinarse la jurisdicción distrital que corresponde a un predio urbano determinado.

En efecto, la municipalidad ejerce sus atribuciones y potestades a través de diferentes certificaciones o a través de resoluciones. Así, mediante la visación de planos, aprobación de habilitación urbana, emisión de certificación de nomenclatura, zonificación y vías, y parámetros urbanísticos entre otros, las municipalidades distritales y las provinciales asumen competencia sobre un determinado territorio.

5. Es menester señalar que el certificado de jurisdicción no constituye ni constituyó un requisito para la inmatriculación de predios urbanos, siendo que los predios incorporados al Registro fueron inmatriculados con la jurisdicción distrital indicada por los interesados en los títulos sustentatorios de las inscripciones. A partir de la aprobación del D. S. 002-89-JUS, esto es 28 de enero de 1989, se estableció como requisito para inscribir la primera de dominio, subdivisión o acumulación, la presentación de la copia del plano catastral emitido por la Oficina del catastro distrital o el certificado negativo de catastro.

Tanto los planos y los certificados relativos a catastro son expedidos por la municipalidad distrital que asume competencia. Esta competencia tiene que ser asumida en sede registral y vale como antecedente registral que pueda contrastarse. En aplicación del artículo 90 antes aludido, si se produce un cambio de jurisdicción con posterioridad a la inmatriculación debe sustentarse en la creación de un nuevo distrito, salvo que se trate de una rectificación en cuyo caso debe presentarse la resolución judicial que resuelve el conflicto de competencia.

*6. Queda entonces por determinar la situación de los predios inmatriculados sin planos catastrales o sin constancia negativa de catastro. En estos casos, es válida la inscripción de los certificados de jurisdicción con posterioridad a la inmatriculación, **salvo que preexista un pronunciamiento de autoridad municipal u otra autoridad competente respecto a otros actos de índole urbanístico como subdivisión, habilitación urbana, nomenclatura vial o declaratoria de fábrica.***

Debe tenerse por cierta y exacta la jurisdicción consignada por la autoridad administrativa, aunque esta no sea municipal que aprobaron las habilitaciones urbanas o declaratoria de fábrica en mérito a leyes o normas especiales. Se trata de un pronunciamiento de la autoridad administrativa y por tanto se presume válido y no puede dejarse sin efecto en la vía administrativa sino en la vía judicial.

7. En el presente caso, en la partida N° 02019829 (antes Tomo 172, foja 323) se ha independizado el lote 03 de la manzana I de la Urbanización Santa Mónica de la ciudad de Cusco.

RESOLUCIÓN N° 456-SUNARP-TR-A

En el asiento 3 de la partida se publicita la inscripción de la declaratoria de fábrica del predio, con una edificación de 3 niveles.

Revisado el título archivado (Legajo N° 45 del año 1988) que dio origen a la inscripción de la fábrica señalada en el párrafo que antecede, advertimos que la fábrica se efectuó en mérito al Formulario de Declaratoria de Fábrica de Vivienda Única al amparo de la Ley N° 23625 y Decreto Supremo N° 025-84-VC.

La Ley N° 23625 estableció que era posible inscribir en el Registro de Propiedad Inmueble, sin necesidad de escritura pública, las declaraciones de fábrica de vivienda única que autoricen las municipalidades provinciales. El Decreto Supremo citado en el párrafo que antecede y que reglamentó la Ley N° 23625, señaló en el artículo 8 que en la declaratoria de fábrica debería utilizarse de manera obligatoria el formulario “Declaratoria de Fábrica de Vivienda Única – Ley N° 23625”; indicándose además en el artículo 9 que las declaraciones autorizadas por la municipalidad respectiva tenían mérito suficiente para su inscripción.

Respecto a su tramitación previa ante el Concejo provincial correspondiente, el artículo 15 del Reglamento de la Ley N° 23625 estimó:

Artículo 15.- La tramitación de las declaratorias de fábrica acuerdo a la Ley N° 23625, se efectuará de la siguiente forma:

El interesado adquirirá seis ejemplares del formulario “Declaratoria de Fábrica de Vivienda Única-Ley N° 23625”, con el concejo provincial en cuya jurisdicción se encuentra ubicado el inmueble que será materia de la declaratoria de fábrica;

El recurrente presentará dos ejemplares de dicho formulario, debidamente llenados, al mismo concejo provincial, acompañando los siguientes documentos:

1.- Título de Propiedad:

Testimonio o copia simple de la escritura pública mediante la cual el propietario adquirió el terreno.

De haberse adquirido el terreno por documento privado que la Ley determine como suficiente para su inscripción registral, se presentará dicho documento con legalización de firmas, en original o copia legalizada.

De no contener los documentos antes indicados información suficiente sobre la ubicación, el área y las medidas perimétricas del terreno, se complementarán con los instrumentos que permitan verificar dicha información.

En el caso de declaratoria de ampliación de fábrica, se presentará, además, el testimonio o la copia simple de fábrica anterior o, de haberse tramitado la misma al amparo de los Decretos Leyes N°. 21192, 21567, y 22385, copia de dicho documento autenticada por la entidad otorgante.

2.- Licencia de Construcción de la fábrica que se declara:

(...)

5.- Planos (2 juegos de copia):

RESOLUCIÓN N° 456-SUNARP-TR-A

- De ubicación del inmueble, o escala 1/500, indicando el distrito, lugar (urbanización, pueblo joven u otros), manzana, lote, numeración municipal, nombres de las calles circundantes de la manzana, medidas perimétricas del lote y distancia a la esquina. Se indicará la zona techada de un piso con achurado a 45, la de dos pisos superponiendo otro achurado a 135 y la de tres pisos o más, añadiendo un tercer achurado horizontal. Se incluirá en la misma lámina un esquema de ubicación del inmueble referido a vías principales o puntos notables, así como un cuadro de áreas en el que se consignará el área del tercero, el área libre y las áreas techadas por piso y total. En el caso de ampliación de fábrica, se diferenciará en dicho cuadro las áreas techadas originales y de ampliación, y la acumulación de las mismas, por piso y totales.

- De distribución, por pisos a escala 1/50 ó 1/100, contenido las cotas que permitan verificar las áreas techadas y libres que aparezcan en el cuadro de áreas antes referido; y la denominación de cada uno de los ambientes que componen la vivienda. En el caso de ampliaciones, se diferenciarán claramente la zona ampliada de la original.

En los planos se consignará los nombres de los propietarios y del profesión constataador, con indicación del número de registro en el colegio correspondiente, cada una de las copias será suscrita por el propietario y por el constataador, quien, además, estampará su sello profesional.

Los condóminos que soliciten autorización de declaratoria de fábrica de acuerdo a este Decreto Supremo, presentarán, además, un documento con firmas legalizadas designado a uno de ellos como su representante para dicho efecto.

8. Ahora bien, visto el Formulario de Declaratoria de Fábrica de Vivienda Única – Ley N° 23625 citado en el numeral que antecede, el cual se encuentra **visado y suscrito** por la Oficina de Infraestructura Urbana - División de Desarrollo Urbano del **Concejo Provincial del Cusco**, en el numeral 3 se señaló lo siguiente:

“3. TERRENO:

3.1 UBICACIÓN:

HUANCHAC		URB. SANTA MONICA
-----------------	--	--------------------------

DISTRITO

DENOMINACIÓN

CALLE RICARDO PALMA			I	03	
----------------------------	--	--	----------	-----------	--

AV., JR., CALLE O PASAJE

N° INT.

MZ.

LOTE SUB

LTE

(...)”

De lo expuesto, podemos colegir que existe pronunciamiento por parte de la Municipalidad Provincial de Cusco, en el procedimiento de declaratoria de fábrica seguido al amparo de la Ley N° 23625, respecto a que el predio se encuentra ubicado

RESOLUCIÓN N° 456-SUNARP-TR-A

en el distrito de Huanchac. Es decir, existe un pronunciamiento de autoridad municipal respecto al distrito donde se encuentra ubicado el predio.

*9. Por lo tanto, siendo que **de acuerdo a los antecedentes registrales se aprecia que el predio inscrito en la partida electrónica N° 02019829 se encuentra bajo la jurisdicción del distrito de Huanchac, competencia que ha sido reconocida por la autoridad administrativa** según consta de los antecedentes registrales, se concluye que la Municipalidad Distrital de San Sebastián no es la entidad municipal competente para aprobar la demolición de fábrica del predio (...). (resaltado nuestro)*

*A ello se agrega, si tenemos que **entre ambas municipalidades existe conflicto de competencia, tal como lo señala el apelante**, en cuyo caso de conformidad con el art. 90 del RIRP para efectos de proceder con la inscripción de la demolición, se requiere que, como acto previo, se inscriba la rectificación de jurisdicción para lo cual como ya se le ha señalado no basta con la presentación del certificado de jurisdicción, sino la resolución judicial que resuelve el conflicto de competencia.*

En tal sentido corresponde revocar la tacha dispuesta por el Registrador y disponer que el tritulo adolece del defecto subsanable señalado precedentemente (...)"

3. Ahora bien, el Tribunal Registral es el órgano de segunda instancia que se encarga de resolver los recursos de apelación respecto de las decisiones del Registrador emitidas en primera instancia.

El Reglamento General de los Registros Públicos ha establecido ciertas reglas respecto de la calificación registral, así, en el literal a.3) del artículo 33 señala que: *“cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refieren sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión”.*

Asimismo, el literal b.2) del citado artículo señala que *“cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquella deberá sujetarse al criterio establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo”.*

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que

RESOLUCIÓN N° 456-SUNARP-TR-A

debe prevalecer. La Resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.

4. En tal sentido, los criterios establecidos en las Resoluciones emitidas por esta instancia constituyen criterios jurisprudenciales a tomar en cuenta en la calificación registral, resultando incluso vinculantes en el supuesto que nos encontremos frente al mismo título o uno con las mismas características.

Habiéndose emitido ya un pronunciamiento por esta instancia respecto al acto solicitado con el título impugnado, en cuanto a los puntos que son materia de apelación, en mérito al principio de predictibilidad que rige el procedimiento registral, debemos sujetarnos al criterio ya establecido por lo que, en el presente caso, solo corresponde dilucidar si en esta nueva presentación del título apelado se han adicionado documentos que permitan al Tribunal Registral emitir un nuevo pronunciamiento distinto al ya realizado en la presentación anterior.

De la revisión de la documentación presentada, se aprecia que únicamente se han acompañado 3 documentos adicionales como son: Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N°010-2020-SGAUR-GDUR-MDSS/C-INFORMATIVO de fecha 31.01.2020 expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de San Sebastián Cusco, Certificado expedido por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Sebastián de fecha 25.06.2018 y Certificado expedido por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Sebastián de fecha 02.08.2019, documentos que por sí mismos no dan mérito a realizar una calificación diferente a la expuesta anteriormente. Ello, en tanto se entiende que la rogatoria es la contenida en su solicitud presentada de fecha 06.02.2020 cuál es la inscripción de jurisdicción.

5. En ese sentido, encontrándose el inmueble, en el presente caso, dentro de la jurisdicción de la Municipalidad Distrital de Wanchaq nos encontramos frente al segundo de los supuestos de inscripción de jurisdicción regulado en el artículo 90 del Reglamento de Inscripciones

RESOLUCIÓN N° 456-SUNARP-TR-A

del Registro de Predios. Por lo cual, en cumplimiento de dicha norma, para el cambio de jurisdicción o su rectificación a un distrito distinto que no sea uno nuevo (en este caso, distrito de San Sebastián), no basta con la presentación del certificado de jurisdicción, sino que también dicha rectificación procederá a mérito de la copia certificada de la resolución judicial que resolvió el conflicto de competencia entre las municipalidades.

En consecuencia, corresponde **confirmar la observación formulada.**

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 152-2020-SUNARP-TR-PT de fecha 02.10.2020, expedida por la Presidenta del Tribunal Registral.

Asimismo, para el cómputo respectivo se ha considerado la suspensión del plazo dispuesta mediante las siguientes normas legales: Resolución Jefatural N° 079-2020-ZRN XII-JEF de fecha 20.07.2020.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de la vocal (s) Fanny Tintaya Feria autorizada por Resolución N° 046-2020-SUNARP/PT de fecha 21.02.2020.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Cusco al título apelado por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

RESOLUCIÓN N° 456-SUNARP-TR-A

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

FANNY TINTAYA FERIA

Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral