

## Resoluciones del Tribunal Registral Enero 2023

### 1. Resolución No. 026-2023-SUNARP-TR

#### INSCRIPCIÓN DE TRANSFERENCIAS REALIZADAS POR EL CAUSANTE A FAVOR DE TERCEROS

De conformidad con el artículo 98 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios procede inscribir la transferencia de dominio de un predio realizada por el causante, no obstante, se encuentre inscrita su sucesión en la partida del predio, siempre y cuando no se afecten derechos de terceros.

### 2. Resolución No. 049-2023-SUNARP-TR

#### EXTINCIÓN DE SERVIDUMBRES CONVENCIONALES

La Ley de Concesiones Eléctricas y su reglamento contemplan dos modalidades de constitución de servidumbres, las convencionales y las impuestas por dicha autoridad en favor de los concesionarios; siendo el caso, que para extinción de la servidumbre convencional el artículo 217 del reglamento ha previsto que se regirá por las normas legales que regulan el instrumento de su constitución, como tal, en dicho supuesto basta la sola exteriorización de la manifestación de voluntad de las partes contratantes sin requerir de la autorización del Ministerio de Energía y Minas.

### 3. Resolución No. 071-2023-SUNARP-TR

#### APROBACIÓN PREVIA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Cuando se produce la ampliación de fábrica de una casa en quinta, no corresponde aplicar el segundo párrafo del artículo 133 del reglamento de la ley No. 27157, dado que no se altera la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección o edificación, que requiera la aprobación de la junta de propietarios; situación que sí podría presentarse en edificios de departamentos u oficinas.

### 4. Resolución No. 086-2023-SUNARP-TR

#### CONTRATO DE OPCIÓN MINERA

No corresponde a las instancias registrales cuestionar la cláusula por la cual se otorga al optante la potestad de dar por terminado el contrato de opción minera de forma unilateral sin expresión de causa, en razón que dicha decisión está enmarcada dentro de la autonomía privada de los contratantes.

**5. Resolución No. 096-2023-SUNARP-TR****INMATRICULACIÓN DE PREDIO ADJUDICADO POR LA REFORMA AGRARIA A TÍTULO ONEROSO Y CON RESOLUCIÓN DE CONDONACIÓN DE DEUDA A PARTICULARES**

Para la inscripción de predios adjudicados por la ex Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural a favor de particulares a título oneroso y con condonación de deuda, debe adjuntarse el título de propiedad emitido por la autoridad competente. Además, se deberá adjuntar el certificado de información catastral regulado por el Reglamento de la Ley N° 31145 el cual es requisito para la inmatriculación de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, siendo exigible para aquellos títulos presentados a partir de la entrada en vigor de dicho reglamento.

**6. Resolución No. 240-2023-SUNARP-TR****DECLARACIÓN DE VERDADERO PROPIETARIO**

La declaración de verdadero propietario conlleva la transferencia de propiedad del mandatario sin representación a favor de su mandante o verdadero propietario, por tanto, requiere un acto posterior en el que intervengan mandante y mandatario, salvo que el poder conste en instrumento público o que se encuentre inscrito, en cuyo caso basta la intervención del mandatario.

**7. Resolución No. 281-2023-SUNARP-TR****CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE USUFRUCTO POR ACTO JURÍDICO UNILATERAL**

El supuesto de constitución del derecho de usufructo por acto jurídico unilateral, contemplado en el numeral 2 del artículo 1000 del Código Civil, se circunscribe al caso de la reserva del usufructo, en el cual constituyente y beneficiario es la misma persona. En tal sentido, no es procedente la constitución del derecho de usufructo por acto jurídico unilateral inter vivos a favor de persona distinta del constituyente, ya que la atribución de un derecho patrimonial en esfera jurídica ajena al de éste, requiere del consentimiento del beneficiario.

**8. Resolución No. 293-2023-SUNARP-TR****PARED O MURO MEDIANERO**

La existencia de una pared medianera no constituye impedimento para que los predios separados por este elemento puedan independizarse por subdivisión mediante el procedimiento de regularización previsto en la Ley No. 27157.

**9. Resolución No. 364-2023-SUNARP-TR****CAMBIO DE USO DE UN PREDIO EN MÉRITO AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS**

Procede la inscripción del cambio de uso de un predio rústico a urbano en mérito al certificado de zonificación y vías expedido por la autoridad municipal correspondiente, por cuanto el carácter urbano del predio viene también dado de hecho, lo cual se acredita con la zonificación o el uso concreto asignado por la municipalidad competente en ejercicio de las potestades conferidas por ley para regular el uso del suelo.

**10. Resolución No. 382-2023-SUNARP-TR****FAJA MARGINAL**

No constituye requisito para la independización de un predio colindante con el río la demarcación de su faja marginal por la autoridad competente, ya que conforme a las normas vigentes dicho trámite puede efectuarse con posterioridad sin enervar el derecho de propiedad ganado.

Para cualquier consulta respecto a esta información, puedes comunicarte con nosotros a:

- [rossananatteri@esola.com.pe](mailto:rossananatteri@esola.com.pe)
- [albertomeneses@esola.com.pe](mailto:albertomeneses@esola.com.pe)
- [palomahoyos@esola.com.pe](mailto:palomahoyos@esola.com.pe)



Rossana Natteri



Alberto Meneses



Paloma Hoyos



Lorena Alvarado



Italo Armas