

Resoluciones del Tribunal Registral Febrero 2023

1. Resolución No. 429-2023-SUNARP-TR TÍTULO PARA EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN

No resulta procedente efectuar la inscripción del cierre de partida, en virtud a una resolución emitida por esta instancia o por el ex Tribunal Registral Regional de la Oficina Registral Regional Los Libertadores Wari, en tanto esta no constituye el título o documento en virtud del cual se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible.

2. Resolución No. 487-2023-SUNARP-TR HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO CON RECTIFICACIÓN DE ÁREA

Las tolerancias registrales no son aplicables en un procedimiento de habilitación urbana de oficio cuando éste conlleva la rectificación de área linderos y medidas perimétricas del predio.

3. Resolución No. 621-2023-SUNARP-TR COMPRAVENTA CELEBRADA POR SOCIEDAD EN SITUACIÓN DE CONCURSO

Resulta procedente la inscripción de la compraventa celebrada por una sociedad en cuya partida registral consta que se encuentra en situación de concurso, cuando aún no se haya registrado ningún acto posterior que dé lugar a la suspensión de funciones del representante con mandato vigente. Debe considerarse que según los artículos 19 y 20 de la Ley N° 27809 – Ley General del Sistema Concursal – la declaración de ineficacia de los actos del deudor corresponde al juez en el procedimiento judicial respectivo.

4. Resolución No. 622-2023-SUNARP-TR SUBDIVISIÓN DE PREDIO URBANO

El requisito del FUHU y Anexo F para la subdivisión de predio urbano, previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un requisito mínimo, por lo que los defectos formales advertidos en su presentación no impiden la inscripción rogada cuando también se ha presentado la resolución municipal que aprueba el trámite administrativo, por ser un instrumento público de mayor formalidad, en aplicación del acuerdo aprobado en el CXXXII Pleno del Tribunal Registral.

5. Resolución No. 628-2023-SUNARP-TR**CALIDAD DE BIEN MUEBLE DE LAS EMBARCACIONES PESQUERAS DURANTE LA VACTIO LEGIS DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1400**

Se seguirá considerando a las embarcaciones pesqueras como bien mueble, hasta que la aplicación del Decreto Legislativo N° 1400 sea efectiva conforme su Octava Disposición Complementaria Final que señala, que recién son aplicables y exigibles las disposiciones del Decreto Legislativo a partir del día hábil siguiente del funcionamiento del Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias y de Contratos SIGM.

6. Resolución No. 764-2023-SUNARP-TR**RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN**

No pueden acogerse al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común las edificaciones que carecen de áreas comunes. La existencia de un cimiento monolítico no constituye elemento suficiente que por sí solo pueda sustentar la constitución de dicho régimen.

7. Resolución No. 786-2023-SUNARP-TR**INDEPENDIZACIÓN DE AIRES SOBRE AIRES**

Procede la independización de aires sobre aires siempre que se proyecte un área de acceso independiente y se asigne un porcentaje de participación a cada unidad a independizar. El reglamento interno y los planos deben contener las medidas proyectadas de cada unidad, incluyendo su altura.

8. Resolución No. 805-2023-SUNARP-TR**ÁREA DE PLAYA VISACIÓN MUNICIPAL**

El documento expedido por la autoridad marítima nacional que acredite que el área materia de independización no afecta el área de restricción absoluta de playa, debe solicitarse solo cuando existan elementos razonables que permitan suponer que el predio se ubica dentro de dicha zona.

VISACIÓN MUNICIPAL

La visación municipal tiene la calidad de acto administrativo y como tal, las instancias registrales no pueden cuestionar sus fundamentos de hecho y de derecho, siendo este el caso de la verificación en campo efectuada por la autoridad edil de la proximidad del área a independizar con los 50 metros de línea de alta marea.

9. Resolución No. 842-2023-SUNARP-TR LEVANTAMIENTO DE CARGA TÉCNICA

En el levantamiento de las cargas técnicas inscritas al amparo de la Ley No. 27157, el verificador responsable reemplaza a la municipalidad en la verificación de la adecuación de la edificación a la normativa urbanística y edificatoria, razón por la que no corresponde a las instancias registrales formular observaciones a los aspectos técnicos del informe técnico de verificación que da mérito al levantamiento de las cargas.

10. Resolución No. 848-2023-SUNARP-TR SUBDIVISIÓN DE UN PREDIO DOMINANTE

Siendo que el área afectada con la servidumbre (predio sirviente) consta en partida distinta a la partida donde ha de efectuarse la inscripción de subdivisión e independización, no corresponde que en los planos pertinentes al acto solicitado se grafique dicha servidumbre de paso.

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

- rossananatteri@esola.com.pe
- albertomeneses@esola.com.pe
- palomahoyos@esola.com.pe



Rossana Natteri



Alberto Meneses



Paloma Hoyos



Lorena Alvarado



Italo Armas