

■ 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.

Comentado por:

Blas Humberto Ríos Gil

1. Introducción:

El artículo 91 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la inscripción del nombre de la calle, jirón o avenida, etc., frente al cual se ubica un predio urbano. Los predios rurales, en principio y por sus características, no se encuentran ubicados frente a calles o avenidas, pero si pueden ubicarse frente a una vía de acceso, trocha carrozable o carretera.

El artículo que comentamos tiene concordancia con el inciso "d" del artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en cuanto a los requisitos que debe contener los asientos de inmatriculación de un predio. En ella se señala que debe consignarse la calle, entre otros aspectos o circunstancias que permitan distinguirlo de otro predio.

El actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha optado por llamar nomenclatura a la inscripción del nombre del pasaje, calle, jirón o avenida en donde se encuentra el predio urbano. Esta opción legislativa desde nuestro punto de vista no es la más adecuada desde la óptica del lenguaje llano que se debe usar en el Registro incluido las normas más importantes como el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios), esto en atención que los usuarios del registro somos todos los ciudadanos y no exclusivamente los operadores jurídicos, como abogados o notarios. Por ello se debió titular o hacer la sumilla de este acápite como inscripción del nombre de vía, pues el concepto de nomenclatura en una de sus acepciones según el Diccionario de la Lengua Española²⁹³ hace referencia a un listado de nombres de personas o cosas. En este caso la norma está haciendo referencia a la inscripción del listado del nombre vial en donde se encuentra el inmueble.

2. Antecedentes

La inscripción de la nomenclatura de un predio rural o urbano se reguló en los siguientes Reglamentos de Inscripciones del Registro de Predios:

- Reglamento de las Inscripciones de fecha 21-12-1936 (Numeral 3, art. 44)²⁹⁴.
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de fecha 21-11-2003 (art. 87).
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de fecha 28-08-2008 (art. 57).
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de fecha 03-05-2013 (art. 91) VIGENTE.

En los tres últimos artículos de los citados reglamentos, la redacción no ha variado. Es el mismo. Creemos que eso se debe a que la redacción del artículo 91 es claro y no ha causado controversias en su aplicación en los operadores jurídicos, llámese Asistentes Registrales, Registradores, Notarios y Funcionarios de la municipalidades.

293 Diccionario de la Lengua Española, 22 Edición: nomenclatura. "Del lat. *nomenclatura*. 1. f. Lista de nombres de personas o cosas. 2. f. Conjunto de las voces técnicas propias de una disciplina. Nomenclatura química. 3. f. nomenclatura. 4. f. Ling. Conjunto de las voces lematizadas en un diccionario.(...)" Pág. 1076.

294 "Reglamento de Inscripciones de 1936: Art. 44 Toda inscripción además de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá: (...)

3° La situación de la finca si es urbana, indicándose la provincia, distrito, pueblo o calle, plaza o sitio en que estuviese, el número si lo tuviera y los que haya tenido antes, y si no estuviese numerada se hará mención de esta circunstancia, el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio, sus linderos por izquierda (entrando), derecha y fondo, y cualquier otra circunstancia que sirviese para distinguir de otra finca inscrita. (...)"

En el derecho comparado en el Reglamento de la Ley Hipotecaria española se regula en el literal 3 del artículo 51 la circunstancia en que se debe inscribir un predio urbano, esto en concordancia con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria española de 1946 que señala: “Artículo 9º.- Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: 1º La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constara en el título. (...)”.

3. Fundamento del artículo 91 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

El fundamento de la norma es el principio de especialidad. Según el primer párrafo del artículo IV del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se entiende por principio de especialidad a la regla que por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. Esta norma del Reglamento General de los Registros Públicos recoge lo que se llama en doctrina folio real y folio personal.

4. Análisis del artículo 91 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Estructura interna del artículo 91 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (qué dice la norma).

Este artículo en su estructura interna tiene dos normas:

Primera norma: La inscripción de la nomenclatura vial se efectúa en mérito a la resolución de nomenclatura expedida por la municipalidad distrital respectiva.

Segunda norma: La inscripción de la nomenclatura vial se efectúa en mérito al certificado de nomenclatura expedida por la municipalidad distrital respectiva.

Lo que nos dicen estas dos normas es que la inscripción de la nomenclatura en el Registro de Predios se hace en mérito a Resolución o Certificado de Nomenclatura expedido por autoridad municipal.

Interpretación del artículo 91 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Qué quiere decir la norma).

El artículo 91 el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala de manera literal que para inscribir la nomenclatura vial de un predio se presenta al registro de predios la resolución o certificado de nomenclatura expedido por la municipalidad distrital.

5. Análisis de términos

En este artículo se debe precisar qué se entiende por “nomenclatura vial”. Como ya lo dijimos en la introducción, la palabra nomenclatura según el Diccionario de la Lengua Española tiene varios significados. El que nos interesa es el primero, pues hace referencia que nomenclatura significa “Lista de nombres de personas o cosas”; por otro lado la palabra “vial”, en su primera acepción según el DRAE, significa “Perteneiente o relativo a la vía”. Y la palabra vía en su acepción más usual significa “camino”, “tierra por donde se transita”. Entonces, literalmente, “nomenclatura vial” significa “lista de nombres de vías por donde se transita” o más exactamente “nombre de vía por donde se transita”. Y precisando lo que se dice en el art. 91 del RIPR podemos decir “nombre de vía donde se ubica un predio”.

Por otro lado, el término “resolución” amerita algún tipo de explicación. El término resolución es un término que tiene muchas acepciones. Una de ella nos dice que es “aquello que se debe decidir”. Desde el punto de vista jurídico, por ejemplo, puede significar “fallo” o decreto” emanado por una autoridad judicial. Desde el punto de vista de la administración pública significa “orden que dicta un funcionario o servidor en el ejercicio de sus funciones”. Esta orden es de carácter general, obligatorio y permanente.

La palabra “certificado” tiene asimismo varias acepciones en el idioma castellano, una de ellas indica que es el “documento o escrito en el que se certifica o da por verdadera una cosa”. Certificado de nomenclatura es, pues, un documento que alguna autoridad o funcionario da por cierto o cierto un hecho o circunstancia.

Creemos que el término “municipalidad distrital” no acarrea mayor dificultad en interpretación, pues hace referencia a un organismo estatal que gobierna una población o ciudad determinada. Se trata pues de entes estatales que gobiernan una localidad; son en suma “gobiernos locales”. Los municipios pueden ser provinciales y distritales según la Ley N° 27972. Esta misma ley señala que puede crearse por ordenanza municipal “municipalidades de centros poblados”.

Luego de este breve análisis de algunos términos que contiene el artículo 91 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios podemos concluir que literalmente este artículo quiere decir que “el nombre de vía donde se ubica un predio se inscribe en mérito a resolución o certificado de nombre de vía expedido por la municipalidad distrital, provincial o, eventualmente por la municipalidad de un centro poblado”.

6. Concepto y elementos de la inscripción de la nomenclatura

Concepto

Es un acto administrativo municipal inscribible de naturaleza declarativa. Significa que la autoridad municipal en el ejercicio de sus atribuciones otorga un nombre a la calle o avenida donde se encuentra ubicado la finca o predio.

Se dice que es un acto administrativo declarativo, pues la inscripción registral solo declara para efectos de una mejor identificación y ubicación del inmueble lo que el municipio ha dispuesto como nombre de la calle o avenida que queda enfrente del predio. En otras palabras, el nombre de la vía donde se ubica el predio lo otorga el acto administrativo municipal y no la inscripción registral.

Elementos

- a. Presupone la existencia de un inmueble, predio o finca ubicado en un pasaje, calle o avenida de la jurisdicción de la municipalidad provincial o distrital o, eventualmente, la municipalidad de un centro poblado.
- b. Presupone una inadecuación entre la realidad registral con la realidad extra registral, pues puede haber una omisión del nombre de la vía en la partida de la inmatriculación del predio o la disconformidad entre nombre del pasaje, calle o avenida del asiento registral con la realidad extra registral que resulta necesario corregir.

7. Requisitos y costos de inscripción de la nomenclatura

Requisitos

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

Costo de Inscripción

El costo de inscripción es de 0.97% de la UIT según el arancel aprobado por la SUNARP. Desdoblado en dos, se cobra por derecho de calificación el 0.77% de la UIT y por derecho de inscripción el 0.19% de la UIT.