

■ Artículo 92. Numeración

La inscripción de la numeración se realiza en mérito a la resolución o al certificado de numeración expedidos por la municipalidad distrital respectiva.

La inscripción de la fábrica no constituye acto previo para la inscripción de la numeración, salvo que se trate de numeración interna.

Comentado por:

Blas Humberto Ríos Gil

1. Introducción

El artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la inscripción de la numeración de un predio urbano. Los predios rurales, en principio y por sus características, no tienen número municipal.

El acto administrativo municipal de numeración es un acto registrable inscribible en el Registro de Predios. Esta inscripción se sustenta en el principio de especialidad. La idea básica de este principio es la claridad que debe tener toda inscripción registral; y, específicamente, en el Registro de Predios distinguir un predio de otro.

El artículo que comentamos tiene concordancia con el inciso "c" 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.

2. Antecedentes del artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

La inscripción de la numeración de un predio 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)²⁹⁵.

- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de fecha 21-11-2003 (art. 88).
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de fecha 28-08-2008 (art. 58).
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de fecha 03-05-2013 (art. 92) 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 92 es claro y no ha causado controversias en su aplicación en los operadores jurídicos.

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 9.º 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. (...)".

295 "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 estuviere, el número si lo tuviera y los que haya tenido antes, y si no estuviere 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. (...)".

3. Fundamento

El tema de la inscripción de la numeración es un acto registrable inscribible en el Registro de Predios. Esta inscripción tiene su fundamento en el principio de especialidad, conocido también doctrinariamente como principio de determinación. La idea básica de este principio es la claridad que debe tener toda inscripción registral.

En efecto, el profesor español García García señala que “El principio de especialidad es aquel principio hipotecario en virtud del cual todos los elementos de la publicidad inmobiliaria, la finca, el derecho, el titular, el título y el asiento están sujetos a la idea de claridad, de tal modo que han de estar perfectamente identificados y clarificados²⁹⁶”.

El artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. Registro General de los Registros Públicos señala en su primer párrafo 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”.

El principio de especialidad es, pues, el fundamento del sistema de folio real que ha adoptado el sistema registral peruano para registrar inmuebles desde su creación a fines del siglo XIX. El actual reglamento de inscripción del registro de predios tácitamente señala en su artículo 4 que el registro de predios se organiza en base al principio de especialidad y que la organización de las partidas registrales se hace a través del folio real.

En efecto en el segundo párrafo del artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que “Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a este correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. (...)”.

Asimismo, el artículo 5 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que “La partida registral tendrá seis rubros conforme a las seis primeras letras del alfabeto en los que se inscribirán o anotarán: A. Antecedente dominial (...); B. Descripción del Predio (...); C. Títulos de Dominio (...); D. Cargas y gravámenes (...) E. Cancelaciones (...); F. Otros (...)”.

4. Análisis del artículo 92 del RIPR

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 numeración se realiza en mérito a la resolución de numeración expedida por la municipalidad distrital respectiva. La inscripción de la fábrica no constituye acto previo para la inscripción de la numeración, salvo que se trate de numeración interna.

Segunda norma: La inscripción de la numeración se realiza en mérito al certificado de numeración expedida por la municipalidad distrital respectiva. La inscripción de la fábrica no constituye acto previo para la inscripción de la numeración, salvo que se trate de numeración interna.

Lo que nos dicen estas dos normas es que la inscripción de la numeración en el Registro de Predios se hace en mérito a Resolución o Certificado de Numeración expedido por autoridad municipal y que esta inscripción no requiere que se inscriba previamente la edificación que se ha ejecutado sobre en el predio. El artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios habla técnicamente de fábrica. Aunque esta expresión es incompleta, pues la “fábrica” a que se refiere este artículo es a la declaración que hace el propietario del predio de que sobre ella ha construido una edificación, llámese casa, quinta, edificio de departamentos, etc.

296 GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo III. Calificación. Tracto, Especialidad y Otros principios. Madrid, CIVITAS, 2002, pág. 1471.

Interpretación del artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Qué quiere decir la norma).

El artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala de manera literal que para inscribir la numeración de un predio se presenta al registro de predios la resolución o certificado de numeración expedido por la municipalidad distrital.

Análisis de términos

En este artículo se debe precisar qué se entiende por “numeración”. El Diccionario de la Lengua Española dice en su primera acepción que “numeración” significa “acción y efecto de numerar”. “Numerar”, a su vez significa para el mismo diccionario, “marcar con números”. Lo que conlleva a señalar que la numeración de un predio que efectúan las municipalidades es un acto administrativo que consiste en marcar con números las casas o edificaciones para distinguirlas unas de otras con fines catastrales y sobre todo para cobrar de manera ordenada el impuesto predial y los arbitrios municipales.

Por otro lado, los términos “resolución”, “certificado” y “municipalidad distrital” requieren de una breve explicación.

El término “resolución” es un término que tiene muchas acepciones. Una de ellas nos dice que es “aquello que se debe decidir”. Desde el punto de vista jurídico, por ejemplo, puede significar “fallo” o “decreto” emanada 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 gobiernan 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 pueden crearse por ordenanza municipal “municipalidades de centros poblados”.

Luego de este breve análisis de algunos términos que contiene el artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios podemos concluir que literalmente este artículo quiere decir que “la numeración de un predio se inscribe en mérito a resolución o certificado de numeración expedido por la municipalidad distrital, provincial o, eventualmente, por la municipalidad de un centro poblado”.

5. Concepto y elementos de la numeración

Concepto

Es un acto administrativo municipal inscribible de naturaleza declarativa. Significa que la autoridad municipal en el ejercicio de sus atribuciones otorga una identificación numérica a una finca o predio. Arévalo León y Vásquez Villar señalan que el fundamento de este acto “(...) radica en una mejor y más fácil ubicación física de tales inmuebles que se encuentran en una particular jurisdicción municipal²⁹⁷”.

Elementos

Presupone la existencia del nombre del pasaje, calle o avenida donde se encuentra ubicada el inmueble, el predio o la finca.

Presupone, además, la existencia de la fábrica (construcción de material noble o rústico) que contiene el predio o finca. Aunque como lo señala el artículo 92 para inscribir la numeración no es necesario que se inscriba de declaratoria de fábrica, es decir de la casa o edificación.

297 ARÉVALO LEÓN, Julio y Jaime J. VÁSQUEZ VILLAR. *Derecho Registral Inmobiliario. Doctrina, Actos Inscribibles, Jurisprudencia, Modelos*. Lima, Ediciones Forenses, pág. 401.

6. Requisitos y costos de la inscripción

Requisitos

La inscripción de numeración se realiza en mérito a la resolución o al certificado de numeración expedidos por la municipalidad distrital respectiva.

La inscripción de la fábrica no constituye acto previo para la inscripción de la numeración, salvo que se trate de numeración interna.

Costo de Inscripción

El costo de inscripción se sujeta a lo previsto en el arancel aprobado por la Sunarp. La numeración paga el 0.97% de una UIT Discriminado por calificación e inscripción sería por derecho de calificación el 0.77% de la UIT y por derecho de inscripción el 0.19 % de la UIT.