



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 408 -2022-SUNARP-TR

Lima, 04 de febrero de 2022.

APELANTE : **CARLOTA VERA RAMOS.**
TÍTULO : N° 2218542 del 18/8/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 046941 del 10/11/2021.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Ampliación de fábrica, reglamento interno e independización y otros.

SUMILLA :

DETERMINACIÓN DE LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

Para inscribir la regularización de fábrica, no resulta necesario la previa determinación de los linderos y medidas perimétricas, cuando en los antecedentes registrales existiese dicha información.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la ampliación de fábrica, reglamento interno e independización y otros actos, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P03237118 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Solicitud formulada por Carlota Vera Ramos, con firma certificada por el notario de Lima Hugo Echevarría Arellano, el 31/5/2021.
- Declaración jurada formulada por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández, con firma certificada por el notario de Lima Hugo Echevarría Arellano, el 31/5/2021.
- Declaración jurada formulada por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández, con firma certificada por el notario de Lima Hugo Echevarría Arellano, el 31/5/2021.
- Aclaración del artículo 3 del reglamento interno suscrito por Julie Osorio Orfanides, Enrique Samuel Angulo Delgado, Maristela Angulo Delgado, Alejandro Manuel Angulo Delgado, Samuel Enrique Angulo Nieva y Estela Elisa Delgado Motín de Angulo, los dos primeros con firmas certificadas por el notario de Lima Freddy Salvador Cruzado Ríos, el 5/5/2021 y los últimos con firmas certificadas por el notario de Lima Hugo Echevarría Arellano, el 14/5/2021.

RESOLUCIÓN No. - 408 -2022-SUNARP-TR

- FOR N° 1 – Ley N° 27157 y Anexo N° 4 suscrito por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández y por Enrique Samuel Angulo Delgado, Maristela Angulo Delgado, Alejandro Manuel Angulo Delgado, Samuel Enrique Angulo Nieva y Estela Elisa Delgado Motín de Angulo, el primero de ellos con firma certificada por la notaria de Lima María Soledad Pérez Tello, el 31/7/2019 y los últimos de ellos con firmas certificadas por el notario de Lima Hugo Echevarría Arellano, el 7/2/2019.
- FOR N° 1 – Ley N° 27157 y Anexo N° 4 suscrito por Enrique Samuel Angulo Delgado, Alejandro Manuel Angulo Delgado, Maristela Angulo Delgado y por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández, con firmas certificadas por el notario de Lima Hugo Echevarría Arellano, el 10/9/2020.
- Anexo N° 4 –Ley N° 27157 suscrito por Enrique Samuel Angulo Delgado, Alejandro Manuel Angulo Delgado, Maristela Angulo Delgado y por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández, con firmas certificadas por el notario de Lima Hugo Echevarría Arellano, el 10/9/2020.
- Declaración jurada formulada por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández, con firma certificada por el notario de Lima Hugo Echevarría Arellano, el 10/9/2020.
- Declaración jurada formulada por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández, con firma certificada por el notario de Lima Hugo Echevarría Arellano, el 10/9/2020.
- Informe Técnico de Verificación suscrito por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández, con firma certificada por el notario de Lima Hugo Echevarría Arellano, el 10/9/2020.
- Aclaración suscrito por Enrique Samuel Angulo Delgado, Alejandro Manuel Angulo Delgado, Maristela Angulo Delgado y por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández, con firmas certificadas por el notario de Lima Hugo Echevarría Arellano, el 10/9/2020.
- Informe Técnico de Verificación suscrito por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández, con firma certificada por el notario de Lima Igor Sobrevilla Donayre, el 31/7/2019.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 002-2019-SGC-GDUCT-MDPH del 14/1/2019 expedido por la Municipalidad de Punta Hermosa.
- Declaración jurada formulada por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández, con firma certificada por la notaria de Lima María Soledad Pérez Tello, el 31/7/2019.
- Independización suscrita por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández, Enrique Samuel Angulo Delgado, Maristela Angulo Delgado, Alejandro Manuel Angulo Delgado, Samuel Enrique Angulo Nieva y Estela Elisa Delgado Motín de Angulo, el primero de ellos con firma certificada por la notaria de Lima María Soledad Pérez Tello, el 31/7/2019 y los últimos de ellos con firmas certificadas por el notario de Lima Hugo Echevarría Arellano, el 7/2/2019.
- Reglamento suscrito por Enrique Samuel Angulo Delgado, Maristela Angulo Delgado, Alejandro Manuel Angulo Delgado, Samuel Enrique Angulo Nieva y Estela Elisa Delgado Motín de Angulo, con firmas

RESOLUCIÓN No. - 408 -2022-SUNARP-TR

certificadas por el notario de Lima Hugo Echevarría Arellano, el 7/2/2019.

- Plano de localización y ubicación (lámina U-01) suscrito por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández, Julie Osorio Orfanides y Enrique Samuel Angulo Delgado, el primero de ellos con firma certificada por el notario de Lima Hugo Echevarría Arellano, el 31/5/2021 y los últimos de ellos con firmas certificadas por el notario de Lima Freddy Salvador Cruzado Ríos, el 5/5/2021.
- Plano de independización cuarto nivel, quinto nivel, sexto nivel (lámina I-02) suscrito por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández y Enrique Samuel Angulo Delgado, el primero de ellos con firma certificada por la notaria de Lima María Soledad Pérez Tello, el 31/7/2019 y el último de ellos con firma certificada por el notario de Hugo Echevarría Arellano, el 7/2/2019.
- Plano de independización primer nivel, segundo nivel, tercer nivel (lámina I-01) suscrito por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández y Enrique Samuel Angulo Delgado, el primero de ellos con firma certificada por la notaria de Lima María Soledad Pérez Tello, el 31/7/2019 y el último de ellos con firma certificada por el notario de Hugo Echevarría Arellano, el 7/2/2019.
- Plano plantas cuarto nivel, quinto nivel, sexto nivel (lámina A-02) suscrito por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández y Enrique Samuel Angulo Delgado, el primero de ellos con firma certificada por la notaria de Lima María Soledad Pérez Tello, el 31/7/2019 y el último de ellos con firma certificada por el notario de Hugo Echevarría Arellano, el 7/2/2019.
- Plano plantas primer nivel, segundo nivel, tercer nivel (lámina A-01) suscrito por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández y Enrique Samuel Angulo Delgado, el primero de ellos con firma certificada por la notaria de Lima María Soledad Pérez Tello, el 31/7/2019 y el último de ellos con firma certificada por el notario de Hugo Echevarría Arellano, el 7/2/2019.
- Plano de localización y ubicación (lámina U-01) suscrito por el verificador arquitecto Juan José Colmenares Fernández, con firma certificada por el notario de Lima Hugo Echevarría Arellano, el 10/9/2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima José Luis Ortega Laberry observó el título en los siguientes términos:

“Señor(es)

En relación con dicho Título, manifiesto que el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

1.-DETERMINACION DE LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS: Se aprecia que la partida P03237118 no cuenta con linderos y medidas perimétricas inscritas, por lo cual no es posible determinar que el

RESOLUCIÓN No. - 408 -2022-SUNARP-TR

expediente de regularización se refiera al predio inscrito en dicha partida. En tal sentido, sírvase previamente a lo solicitado regularizar dichas medidas en aplicación de la Ley 27333 en la vía notarial correspondiente, o en la judicial o registral, según sea el caso.

2.- FORMULARIO REGISTRAL: Suscriben el formulario registral Samuel Angulo Nieva y Estela Delgado Motín, sin embargo los mismos ya no cuentan con dominio inscrito al haberse anticipado el predio a sus hijos. En todo caso, sírvase aclarar y/o inscribir el dominio correspondiente al predio *submateria*.

3.- DECLARACION JURADA: Se presenta declaración jurada de procedencia del expediente de regularización por no incurrirse en causales de improcedencia de conformidad con la Ley 30830, sin embargo ésta se encuentra referida a un predio ubicado en la urbanización Santa Patricia, La Molina, y no al predio *submateria*.

4.- ACLARAR INTERVENCION: Suscribe y legaliza su firma en parte del expediente de regularización Julia Osorio Orfanides, quien no cuenta con dominio inscrito, por lo que dicha intervención deberá aclararse y/o regularizar el dominio correspondiente.

5.- REGLAMENTO INTERNO: Sírvase aclarar la cláusula de reserva de aires contenida en el artículo 30 del reglamento pues se indica que será un derecho de sobreelevación, sin embargo sigue apareciendo como parte de las secciones exclusivas en la memoria descriptiva de independización lo que genera confusión, debiendo modificarse la memoria de manera que se determine claramente que no se independizará la sección 7 con niveles adicionales así como aclarar la cláusula de reserva en el sentido que se trata de una sola reserva y no de 3 como se indica, además de indicar claramente si el derecho de sobreelevación se inscribiría como reserva de aires en la partida matriz o en la partida a abrirse para la sección 7. Sírvase subsanar”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- En la esquila de observación dice:

En el punto 1.-DETERMINACIÓN DE LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS: Se aprecia que la Partida P03237118 no cuenta con linderos y medidas perimétricas inscritas, por lo cual no es posible determinar que el expediente de regularización se refiera al predio inscrito en dicha partida. En tal sentido, sírvase previamente a lo solicitado regularizar dichas medidas en aplicación de la Ley 27333 en la Vía Notarial correspondiente, o en la judicial o registral, según sea el caso.

- Al respecto, debe señalarse que el predio ubicado en la urbanización Balneario Punta Hermosa Mz. E, lote 4, Zona Sur, se adquirió el 1/8/2000

RESOLUCIÓN No. - 408 -2022-SUNARP-TR

y al momento de inscribir la propiedad los Registros Públicos no se observó la precisión que puntualizan.

- El 31/7/2000 se registra la inscripción de la primera declaratoria de fábrica sin haber observado los linderos y medidas perimétricas.

- Se solicita la ampliación de la rogatoria de inscripción de linderos y medidas perimétricas en la partida P03237118, en virtud a la ubicación del predio que consta en dicha partida.

- Así consta en los documentos presentados en el presente título.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° P03237118 del Registro de Predios de Lima.

En la partida electrónica N° P03237118 del Registro de Predios de Lima, consta inscrito el lote 4 de la Mz. E, Zona Sur, de la urbanización Balneario Punta Hermosa, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, con un área de 312.50 m².

En la citada partida no obra la descripción de los linderos y medidas perimétricas del predio *submateria*.

En el asiento 00001 consta el traslado de la inscripción del plano de trazado y lotización de la Urb. Balneario Punta Hermosa Zona Sur.

En el asiento 00004 se registra la declaratoria de fábrica sobre la integridad del terreno inscrito en esta partida, en virtud a la escritura pública del 21/9/1987 otorgada ante el notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda. (Título archivado N° 33494 del 13/10/1987).

En el asiento 00005 consta inscrito el dominio del predio *submateria* a favor de Enrique Samuel Angulo Delgado, Maristela Angulo Delgado y Alejandro Manuel Angulo Delgado, en virtud al anticipo de legítima otorgado por sus padres Samuel Enrique Angulo Nieva y Estela Elisa Delgado Motín de Angulo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Karina Figueroa Almengor.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si en el presente caso, de los antecedentes registrales, se pueden establecer los linderos y medidas perimétricas del predio objeto de regularización.

VI. ANÁLISIS

RESOLUCIÓN No. - 408 -2022-SUNARP-TR

1. Los recursos administrativos son “la manifestación unilateral y recepticia del administrado por la cual dentro de un procedimiento iniciado contesta una decisión de la Administración que le causa agravio, exigiéndole revisar tal pronunciamiento, a fin de alcanzar su revocación o modificatoria”¹.

La doctrina y legislación comparada consignan como elementos fundamentales de todo recurso administrativo:

- a) La voluntad de recurrir y exteriorización documental.
- b) Indicación de la decisión contestada.
- c) Fundamentación de la controversia. Lo cual de ordinario se cumple, incorporando al escrito las razones de la discrepancia.
- d) Constitución del domicilio.

La doctrina también es uniforme cuando se refiere al sujeto activo o recurrente *“con esa denominación los autores identifican al administrado que interpone el recurso, cuestionando y argumentando con legítimo interés un acto administrativo que le ocasiona agravio y, consecuentemente, es quien promueve el procedimiento recursal”*².

2. Consecuente con la doctrina, el artículo 220 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, señala: *“El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”*.

Conforme a ello, para interponer un recurso de apelación debe haber disconformidad con la decisión del órgano administrativo de primera instancia.

3. El recurso de apelación en el procedimiento registral se encuentra regulado en el Título X del Reglamento General de los Registros Públicos.

Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142, 143 y 144 del mencionado Reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso, y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del recurso.

El precitado artículo 142 del Reglamento General de los Registros Públicos prescribe que procede interponer recurso de apelación contra:

¹ MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios la Ley de Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica. Segunda Edición- agosto 2003. Lima. p. 446.

² Ibídem. p. 450.

RESOLUCIÓN No. - 408 -2022-SUNARP-TR

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

De lo regulado en el citado Reglamento, se desprende que el apelante debe estar en desacuerdo con la observación emitida por el Registrador Público, siendo su pretensión que el Tribunal Registral las revoque, por ello es que **constituye un requisito de admisibilidad que el recurrente fundamente su impugnación**, de lo contrario el recurso no podrá ser admitido.

El art. 198.2 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo establece que *“en los procedimientos iniciados a petición del interesado, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la administración de iniciar de oficio un nuevo procedimiento, si procede”*.

Esto es, la resolución del Tribunal Registral debe ser congruente con las peticiones del interesado formuladas en el recurso de apelación.

Así mismo, el Tribunal Constitucional ha señalado que la competencia de las autoridades administrativas se encuentra sujeta a determinados límites, como el principio dispositivo de los medios impugnatorios denominado “Tantum Devolutum Quantum Appellatum”, que implica que se resuelva solo los aspectos materia de la apelación y aquellos aspectos no impugnados se tienen por consentidos ya sean beneficiosos o perjudiciales para el interesado.

4. En el recurso de apelación interpuesto, el recurrente cuestiona el extremo relativo a la determinación de linderos y medidas perimétricas (punto 1).

Como se puede apreciar, el recurso de apelación interpuesto versa únicamente respecto al punto 1 de la observación formulada por el registrador, por lo que el pronunciamiento de esta instancia registral versará únicamente respecto a dicho extremo. En tal sentido, **quedarán subsistentes los demás extremos de la observación**.

RESOLUCIÓN No. - 408 -2022-SUNARP-TR

5. La regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el Título I de la Ley N° 27157³ y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC⁴, posteriormente, recogido en el TUO aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA⁵, luego modificado mediante Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA⁶.

De conformidad con el artículo 3 de la Ley N° 27157, los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley. Este procedimiento de regularización de edificaciones es un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Así, requiere la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario registral (FOR), con certificación notarial de firmas (entre otros requisitos).

6. En cuanto a la vigencia de esta norma de regularización, el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA señaló que regulaba el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21/7/1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

El artículo 3 de la Ley N° 27157 fue modificado por la Ley N° 30830 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 27/7/2018, precisándose que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, pueden sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la ley.

Así, de acuerdo a esta disposición, se extendió el ámbito de aplicación de la Ley N° 27157 para edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, señalando en su Única Disposición Complementaria Transitoria que los propietarios de predios que se hayan acogido con anterioridad al procedimiento de regularización dispuesto por el artículo 3 respecto a edificaciones terminadas al 20/7/1999 o dentro del plazo establecido por la Disposición Complementaria Décimo Cuarta de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades modificada por la Ley N° 28437, y en los que se hayan efectuado nuevas edificaciones, ampliaciones, demoliciones o remodelaciones en el mismo predio con posterioridad a dicha fecha, pueden acogerse a lo dispuesto en la presente ley.

³ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 20/7/1999.

⁴ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 17/2/2000.

⁵ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 8/11/2006.

⁶ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 12/2/2019.

RESOLUCIÓN No. - 408 -2022-SUNARP-TR

7. De otro lado, el artículo 24 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que el documento que da mérito a la inscripción de la regularización es el FOR (o Formulario Registral) aprobado por la Sunarp, el cual constituye título registral, cuando está debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar.

El artículo 25 de la citada norma, enumera los documentos que se acompañan al FOR, entre los que se encuentran:

- Declaración Jurada del Verificador Responsable, adjunto o inserto en su Informe de Verificación, señalando bajo su responsabilidad, que la edificación materia de regularización cumple los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución, o de lo contrario consigna las observaciones a que hubiere lugar, en la forma que se establece en el artículo 13 del presente reglamento (literal b).
- Plano de localización y ubicación conforme a las características señaladas en el inciso d) del numeral 64.2 de este Reglamento, debiendo indicarse, en forma precisa, los linderos y medidas perimétricas del terreno. De tratarse de un terreno de perímetro irregular o de dimensiones reducidas, se desarrollará, en el mismo plano o en uno anexo, la poligonal a una escala mayor que permita la perfecta lectura de las medidas perimétricas (literal c).
- Planos de plantas de arquitectura (planos de distribución) por pisos, a la menor escala que permita su perfecta lectura, con los nombres de todos los ambientes exteriores e interiores (inclusive los secundarios como closets, despensa, depósitos, piscinas, canchas, etc.), concordados con la memoria descriptiva del FOR (literal d).
- Informe técnico de verificación, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la Verificación Ad Hoc correspondiente (literal e).

Los planos y el Informe Técnico de Verificación deberán estar firmados y sellados por el o los verificadores.

8. En el presente caso, se solicita la inscripción de la ampliación de fábrica, reglamento interno e independización y otros actos, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P03237118 del Registro de Predios de Lima.

El registrador observó el título señalando que la partida P03237118 no cuenta con linderos y medidas perimétricas inscritas, no siendo posible determinar que el expediente de regularización se refiera al predio inscrito en dicha partida; por lo que previamente debe regularizar dichas medidas en aplicación de la Ley 27333 en la vía notarial correspondiente, o en la judicial o registral, según sea el caso.

En tal sentido, corresponde a esta instancia dilucidar si se requiere la determinación de los linderos y medidas perimétricas del predio *submateria* como acto previo para la inscripción del expediente de regularización solicitado.

RESOLUCIÓN No. - 408 -2022-SUNARP-TR

9. Los linderos y medidas perimétricas constituyen datos físicos materiales que son utilizados para delimitar a los predios urbanos, esto es que sirven para describirlos y por medio de los cuales se determina el ámbito y el perímetro del mismo.

Por su parte, el área es la extensión superficial o ámbito físico de la finca, la cual debe ser expresada en el sistema métrico decimal.

Estos datos forman parte del conjunto de requisitos y elementos vinculados al ámbito del principio de especialidad, por el cual los predios deben encontrarse debidamente identificados e inscritos en su respectiva partida registral⁷.

10. Ahora bien, forma parte de la calificación registral, entre otros aspectos, confrontar la adecuación del título con su antecedente registral, tal y como lo dispone el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

En ese sentido, en caso de la calificación de una declaratoria de fábrica, el registrador o, en su caso, el Tribunal Registral, deberá calificar la adecuación de dicha fábrica con la partida registral y para ello resulta necesario que el área, linderos y medidas perimétricas del predio materia de fábrica coincidan con el área, linderos y medidas perimétricas de la partida de dicho predio.

11. De la revisión de los antecedentes registrales descritos en el rubro IV (Antecedente registral), podemos apreciar que el lote 4 de la Mz. E, Zona Sur, de la urbanización Balneario Punta Hermosa, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, tiene un área de 312.50 m². y consta inscrita en la partida N° P03237118 del Registro de Predios de Lima.

En la citada partida no obra la descripción de los linderos y medidas perimétricas del predio *submateria*.

En el asiento 00001 consta el traslado de la inscripción del plano de trazado y lotización de la Urb. Balneario Punta Hermosa Zona Sur.

De los asientos 00002, 00003 y 00004 de la partida N° P03237118 del Registro de Predios de Lima, se aprecia que los mismos se trasladaron del Tomo 1116, fojas 49 del Registro de Predios.

En el asiento 00004 se registra la declaratoria de fábrica sobre la integridad del terreno inscrito en esta partida, en virtud a la escritura pública del 21/9/1987 otorgada ante el notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda. (Título archivado N° 33494 del 13/10/1987).

⁷ Acorde con el Principio de Especialidad, por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a estos les correspondan.

RESOLUCIÓN No. - 408 -2022-SUNARP-TR

En el asiento 00005 consta inscrito el dominio del predio *submateria* a favor de Enrique Samuel Angulo Delgado, Maristela Angulo Delgado y Alejandro Manuel Angulo Delgado en virtud al anticipo de legítima otorgado por sus padres Samuel Enrique Angulo Nieva y Estela Elisa Delgado Motín de Angulo.

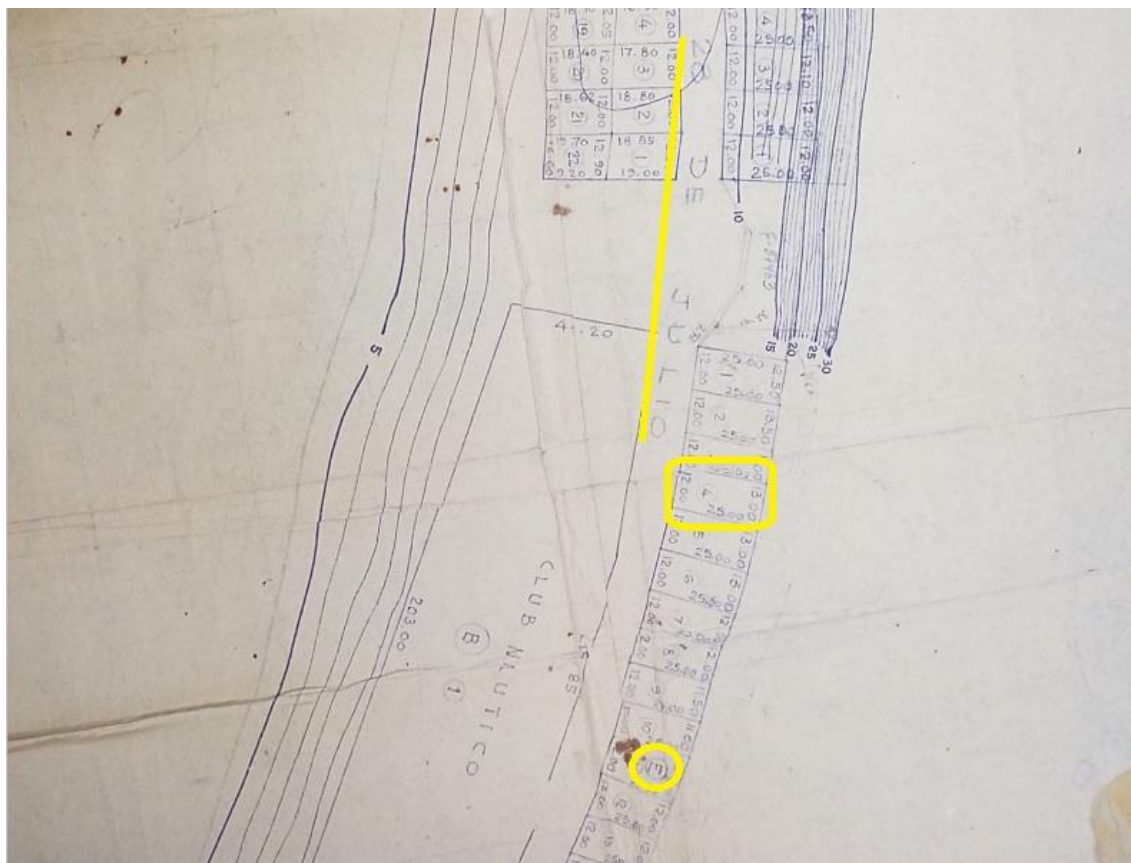
12. Asimismo, verificada la partida matriz N° P03236692 del Registro de Predios de Lima, que corresponde a la urbanización Balneario Punta Hermosa, Zona Norte, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, podemos apreciar que en el asiento 00002 corre inscrita la lotización correspondiente al predio matriz conformado por las zona norte, zona central y zona sur.

La partida matriz N° P03236692 fue trasladada del tomo 1110 fojas 407 que continúa en la partida electrónica N° 07053984 la misma que fue cerrada al haber asumido competencia el ex Registro Predial Urbano, según consta del asiento B00001 de la partida N° 07053984 antes citada.

De la revisión del título archivado N° 1392 del 25/1/1961 que diera mérito a la inscripción de la mencionada urbanización, podemos apreciar que obra -entre otros documentos- el plano oficial de lotización en el que se consta el área y medidas perimétricas de los lotes que conforman la urbanización.

Así, tenemos que la manzana "E" de la zona sur está conformada por 23 lotes, entre ellos se encuentra el lote 4, el mismo que fue independizado en el tomo 1116 fojas 49 que continúa en la partida electrónica N° 47561248 con los linderos y medidas perimétricas que en dicha partida se consignan. Posteriormente, dicha partida fue trasladada a la partida N° P03237118 correspondiéndole los linderos y medidas perimétricas según el gráfico que se inserta a continuación:

RESOLUCIÓN No. - 408 -2022-SUNARP-TR



De la imagen insertada puede apreciarse, que el lote 4 de la Mz. "E" tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el frente: Con la Av. 28 de Julio con 12.00 ml
- Por la derecha: Con el lote 5 de la Mz. "E" con 25.00 ml
- Por la izquierda: Con el lote 3 de la Mz. "E" con 25.00 ml
- Por el Fondo; con el cerro con 13.00 ml

13. Estando a ello, debe señalarse que, al contrastar los linderos y medidas perimétricas descritos en los documentos presentados con la información señalada en el considerando anterior, se advierte que éstas coinciden entre sí.

En tal sentido, a efectos de registrar la ampliación de fábrica y demás actos rogados, no se requiere como acto previo solicitar la inscripción de la determinación de los linderos y medidas perimétricas del predio *submateria*.

Por lo contrario, en aplicación del artículo 76⁸ del RGRP, corresponde

⁸ Artículo 76.- Procedencia de la rectificación

Los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Asimismo, pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales.

En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.

RESOLUCIÓN No. - 408 -2022-SUNARP-TR

rectificar las medidas perimétricas del lote *submateria* que ha sido independizado de una habilitación urbana conforme al título archivado de la lotización, a efectos de que se otorgue una correcta publicidad.

Por lo tanto, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada por el registrador público.

Interviene la vocal suplente Karina Figueroa Almengor, designada mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 010-2022-SUNARP/PT de 14/01/2022 y la vocal suplente Rosa Isabel Quintana Livia, designada mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 028-2022-SUNARP/PT de 31/01/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el numeral 1 y **DEJAR SUBSISTENTES** los numerales 2, 3, 4 y 5 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Presidente (e) de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA

Vocal (s) del Tribunal Registral

KARINA FIGUEROA ALMENGOR

Vocal (s) del Tribunal Registral

P.eml