



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR****Lima, 31 de marzo de 2022**

APELANTE : **JORGE FRANCISCO GÓMEZ SÁNCHEZ MAZURÉ**
TÍTULO : N° 112660 del 12/1/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 2998 del 8/3/2022.
REGISTRO : Registro de Predios de Chiclayo.
ACTO (s) : Independización.

SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN EN CASO DE TACHA ESPECIAL

“El recurso de apelación contra la tachada especial regulada en el artículo 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos debe interponerse dentro del plazo de tres días de expedida la tachada. En consecuencia, es improcedente la apelación formulada con posterioridad a dicho plazo”.

I. ANTECEDENTES

1.1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la independización de la Habilitación Urbana El Santuario, con un área de 150,363.40 m², que se encuentra inscrita en la partida electrónica N° 02192379 del Registro de Predios de Chiclayo en mérito al título archivado.

1.2. El título fue objeto de tachada especial al amparo del artículo 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos el 27/1/2022 por el registrador público (e) del Registro de Predios de Chiclayo Rodolfo Silva Vásquez.

1.3. Mediante H.T.D. N° 2998 del 8/3/2022 se interpuso recurso de apelación contra la denegatoria de inscripción formulada.

II. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

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

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

- ¿Cuál es el plazo para apelar la tachada regulada por el artículo 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos?

III. ANÁLISIS

1. El artículo 142 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) regula los supuestos en los que procede interponer recurso de apelación.

El literal a) establece que procede apelación contra “las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores”. El plazo para la interposición del recurso de apelación se encuentra establecido en el artículo 144 del referido reglamento, el cual establece que, en el procedimiento registral, la apelación se interpondrá dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

2. Las tachas se clasifican en:

- **Tacha sustantiva:**

Se encuentra regulada en el artículo 42 del RGRP, modificado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, y procede cuando el título:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;
- b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;
- c) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción en el supuesto de la parte final del último párrafo del artículo 40, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;
- d) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.

En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.

- **Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación:**

Se encuentra regulada en el artículo 43 del RGRP y procede cuando se produzca la caducidad de la vigencia del asiento de presentación sin

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

que se hubiesen subsanado las observaciones advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el mayor derecho liquidado.

- Tacha especial:

Se encuentra regulada en el artículo 43-A del RGRP, modificado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN¹, siendo las causales siguientes:

- a) Contenga acto no inscribible;
- b) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente;
- c) Se presente el supuesto de tacha previsto en el último párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;
- d) El título se presente en soporte físico, cuando exista norma expresa que contemple su presentación obligatoria en soporte digital, a través del SID – Sunarp;
- e) El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado o, lo haya sido en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción. Este supuesto no se aplica cuando de la documentación presentada se advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción.
- f) Se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro.

Además, el artículo 43-A del RGRP precisa:

“(…)

En los supuestos antes mencionados, el asiento de presentación se mantendrá vigente sólo por tres (03) días más, contados desde la notificación de la eschuela de tacha, para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente.

(…)

En caso que el título tachado no sea apelado en el plazo antes indicado, caducará automáticamente el asiento de presentación respectivo, concluyendo en virtud de ello el procedimiento registral de inscripción.

(…)” (El resaltado es nuestro).

3. El artículo 2 del mencionado Reglamento establece las causales de conclusión del procedimiento registral:

- a) La inscripción.

¹ Artículo modificado mediante Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN del 14/10/2020 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 15/10/2020, el cual se encuentra vigente desde el 1/12/2020.

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

- b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación.
- c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria.

Como puede apreciarse, la tacha especial no es causal de conclusión del procedimiento registral, procedimiento que se mantiene vigente mientras se encuentre vigente el asiento de presentación, para interponer recurso de apelación. Sin embargo, el plazo de vigencia del asiento de presentación en caso de haberse formulado tacha especial no es el plazo regular, sino que se extiende sólo hasta tres días hábiles más que se cuentan desde el día siguiente a la fecha en que se formula la tacha.

4. En este caso, de acuerdo con el seguimiento realizado el título tuvo pase a la Oficina de Catastro prorrogándose el plazo de vigencia por veinticinco días adicionales; sin embargo, como resultado de su calificación, el título fue finalmente objeto de tacha sustentada en el artículo 43-A del RGRP el **27/1/2022**.

En tal sentido, la vigencia del asiento de presentación no debió mantenerse por sesenta (60) días hábiles – como se indica en la esquila de tacha –, sino sólo por **tres días (3)** contados desde el día siguiente a la fecha en que se formuló la tacha especial, esto es, hasta el **1/2/2022**.

Sin embargo, la apelación se ha presentado el **8/3/2022**, esto es, cuando el asiento de presentación ya se encontraba vencido, por lo que no procede la apelación al haberse interpuesto extemporáneamente.

En tal virtud, corresponde desestimar el recurso de apelación interpuesto por devenir en **improcedente por extemporáneo**, conforme al literal c) del artículo 156 del RGRP².

5. Cabe precisar que el Tribunal Registral no tiene competencia para modificar la vigencia del asiento de presentación y tampoco para disponer que el asiento de presentación se encuentre vigente a pesar de haber caducado. Es por ello que en el VII Pleno, realizado los días 2 y 3 de abril de 2004, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 27/5/2004:

² **“Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso**

(...) El Tribunal Registral se pronunciará:

(...)

c) Declarando improcedente o inadmisibile la apelación;

(...)”.

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

CÓMPUTO DE LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

“El plazo de la vigencia del asiento de presentación caduca al cumplirse el plazo señalado legalmente y sólo puede ser suspendido o prorrogado por motivos expresamente señalados en las normas registrales. Es por ello que vence en el tiempo de manera inexorable, independientemente de la información que brinde el sistema informático y de la fecha en que se formalice la esquila de tacha”³.

En ese orden de ideas, la impugnación contra la denegatoria de un registrador debe ser interpuesta dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación; de no ser así, este Tribunal debe declarar la improcedencia del recurso, por lo que no se pronunciará sobre el fondo del pedido de inscripción.

6. Es oportuno precisar que en el CCXXXIX Pleno Registral realizado el día 8 de marzo de 2021 se ha aprobado el siguiente acuerdo vinculante para todos los integrantes del Tribunal Registral:

PROCEDENCIA DE APELACIÓN CONTRA TACHA ESPECIAL

“Para que el Tribunal Registral se pronuncie sobre el fondo de la tacha especial emitida por la primera instancia, debe haberse interpuesto recurso de apelación dentro del plazo de tres días establecido en el Art. 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos”.

Entre los fundamentos que sustentan dicho criterio se citan los siguientes:

- Existen dos argumentos: (i) el hecho que el legislador ha establecido una carga que los administrados deben cumplir si quieren acceder a la segunda instancia; y, (ii) el hecho de cumplir en la forma, tiempo y modo la carga establecida por el legislador recién habilita al Tribunal a asumir competencia en la materia.
- Lo que determina que un recurso sea improcedente por extemporáneo, en cualquier caso, incluido el supuesto de tacha especial, es siempre la vigencia del asiento de presentación y, en este caso, vencido los 3 días de la tacha especial sin que exista una apelación determina la conclusión del procedimiento registral.
- La regla jurídica es clara y otorga una opción y plazo razonable (dado lo simple de la cuestión a discutir) al administrado para intentar revertir el perjuicio que le pudiese ocasionar la tacha especial indebidamente decretada. Esta regla está dada por el legislador dentro del marco de sus facultades de tomar una opción legislativa u otra.
- Se pregunta si es correcto limitarse a declarar la improcedencia por extemporaneidad si la apelación es interpuesta fuera de la vigencia del asiento de presentación. Consideramos que es correcto porque la extemporaneidad le es atribuible al administrado y nadie puede excusarse en su propia desidia o negligencia.

³ Criterio adoptado en la Resolución N° 172-2004-SUNARP-TR-L del 26.3.2004.

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

- Esto es que sin importar que los registradores públicos hayan efectuado o no una calificación adecuada de los títulos para hacer recaer sobre ellos la tacheta especial que prevé el Reglamento General de los Registros Públicos, para que los administrados puedan recurrir de ella será indispensable que presenten su recurso de apelación dentro de los tres (3) días de expedida la eschela respectiva.

7. Finalmente, se debe indicar que en el presente caso al haberse interpuesto el recurso extemporáneamente, es de aplicación lo establecido en el artículo 163 del RGRP⁴, es decir, que el asiento de presentación no se mantendrá vigente para los fines de la interposición de la demanda contencioso administrativa establecida por el artículo 164 del mismo Reglamento en mención.

Estando a lo acordado por mayoría;

IV. RESOLUCIÓN

DECLARAR IMPROCEDENTE por extemporáneo el recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del título señalado en el encabezamiento, conforme los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral

⁴ **Artículo 163.- Vigencia del asiento de presentación en caso de inadmisibilidad o improcedencia del recurso**

Si la resolución declara la inadmisibilidad o improcedencia del recurso, el asiento de presentación se mantendrá vigente, salvo los casos de improcedencia por extemporaneidad, para los efectos previstos en el artículo siguiente.

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

EL VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO SINGULAR:

1. La calificación registral, de conformidad con el artículo 31 del Texto Único Ordenado (o TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Esta función se encuentra a cargo del registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

Asimismo, de conformidad con el artículo V del Título Preliminar del RGRP, los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. Agrega la citada norma reglamentaria que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Asimismo, esta calificación comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquel y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

De igual modo, la calificación se realiza en el marco de los principios registrales, que constituyen los rasgos fundamentales que sustentan el Derecho Registral, delimitando de ese modo los alcances de la calificación registral.

2. Uno de los principios rectores del Derecho Registral es el Principio de Rogación en virtud del cual las inscripciones se efectúan a solicitud de parte interesada, salvo los supuestos de excepción en los que las inscripciones se efectúan de oficio, tal como ocurre con las rectificaciones de los errores materiales y los de concepto en los casos a que se refieren el segundo párrafo del artículo 76 del RGRP.

El derecho sustantivo recoge el referido principio en el artículo 2011 del Código Civil, norma que ha sido desarrollada por el artículo III del Título Preliminar del RGRP, según el cual los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho o de tercero interesado, precisándose que la rogatoria se extiende a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

El Principio de Rogación se materializa en el Registro mediante la presentación de la solicitud de inscripción con la cual se da inicio al procedimiento registral de inscripción del título.

3. En el presente caso, del formato de solicitud de inscripción de título (comúnmente denominado hoja verde) que contiene la rogatoria formulada por Jorge Andrés Estela Cayotopa se advierte que lo solicitado es la inscripción de: “independización en mérito al título archivado TA. 2006-18435 P.E. 02192379”; para tal efecto se acompaña escrito del 12/1/2021, por medio del cual el presentante precisa: “(...) Que, al revisar la página diez (10) de la Partida Electrónica N° 02192379 del Registro de Predios (...) se encuentra inscrito el asiento B00001 Rubro descripción del Inmueble LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA HABILITACIÓN URBANA EL SANTUARIO CON UN ÁREA DE 150,363.40 m2 con título archivado N° 2006-18435 de fecha 04 de mayo del 2006 de la Partida N° 02192379 del Registro de Predios de la Oficina Registral Chiclayo ahora definitiva donde obran la memoria descriptiva y planos de la Habilitación Urbana El Santuario con un área de 150,363.40 m2, ES POR LO QUE **LE SOLICITO la Independización de toda la Habilitación Urbana el Santuario en una partida independiente en mérito a título archivado, conforme a la SÉPTIMA DISPOSICIÓN TRANSITORIA** (...) Además de independizar Habilitación Urbana el Santuario que se encuentra inscrita en la Partida N° 02192379 por haberse creído que era el área remanente de dicha partida **se anotaron las independizaciones de los Lotes los mismos que deberán ser traslado (sic) a la Nueva Partida que su representada asigne a la Habilitación Urbana El Santuario y anotando que el área remanente de la Partida N° 02192379 producto de la independización de la Habilitación Urbana El Santuario es 3.00 has cuyo fundo se denomina COFRADÍA y PURÍSIMA**” (Resaltado nuestro).

Asimismo, con el recurso de apelación el señor Jorge Francisco Gómez Sánchez Mazuré agrega: “Que, el registrador ha de tener en cuenta que **la Rogatoria** solicitada en el título 2022-00112660, **NO es la creación de partidas de las unidades inmobiliarias resultantes de la Recepción de obras de la Habilitación Urbana El Santuario, dado que dicho acto se encuentra debidamente inscrito, sino que lo solicitado es que Registros Públicos genere la partida independizada del Polígono General de la Habilitación Urbana El Santuario** (...)” (Resaltado nuestro).

De acuerdo con lo expresado, lo que se busca por la presente es que se independice del predio matriz la Habilitación Urbana El Santuario con recepción de obras inscrita en la página 104 de la partida electrónica N° 02192379 del Registro de Predios de Chiclayo, pedido

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

para cuya admisión el administrado invoca la Séptima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, esto con el objeto de que la partida matriz publicite únicamente el remanente (no habilitado) de 30,000.00 m² o 3.00 hectáreas al que alude la página 166.

4. De conformidad con el artículo IV del Título Preliminar del TUO del RGRP, 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. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

Este es el principio de especialidad al que también se le conoce como principio de determinación o especificación. Este principio registral tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos se efectúen de manera ordenada, completa y clara, de tal manera que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión.

Actualmente, el principio de especialidad tiene reconocimiento legal expreso en el artículo 2017-A del Código Civil, incorporado por la Segunda Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 24/7/2021.

4. En concordancia con el principio de especialidad, el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante, RIRP) dispone que: “(...) Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles. (...)”.

Asimismo, el artículo 58 del mismo Reglamento dispone, al regular la independización, que se abrirá partida registral “para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella (...)”. Esta es la expresión normativa del denominado principio de especialidad o de folio real, como criterio ordenador de la información que sobre los bienes inscritos accede al Registro.

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

En tal sentido, la independización es el acto registral consistente en la apertura de una nueva partida registral como consecuencia de la desmembración de una porción de terreno de un área de mayor extensión, procedimiento que – como hemos visto – responde al principio de especialidad que informa nuestro sistema registral.

5. Ahora bien, la independización está regulada en el Capítulo V del Título II del RIRP.

En este capítulo se contemplan diversos supuestos de independización, así como los requisitos exigibles, dichos supuestos se encuentran en relación a la naturaleza del predio, es decir, atendiendo a si se trata de predios urbanos, rústicos, ubicados en área de expansión urbana o rurales, si la desmembración se produce por regularización de edificaciones o si la independización es de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad contemplados en la Ley N° 27157.

6. El artículo 59 del RIRP establece que todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Estos requisitos tienen por finalidad publicitar de manera completa las dimensiones del predio sobre el cual recae el derecho de propiedad y otros derechos reales, de manera que tanto el titular como los propietarios de los predios colindantes así como los terceros tengan conocimiento de la extensión material de los predios involucrados con el procedimiento de independización.

7. Estando a lo reseñado y conforme al primer párrafo del artículo 59 del RIRP, no puede eximirse la presentación de los documentos exigidos para la independización, según sea el caso, salvo que se trate del supuesto especial de independización en mérito a título archivado previsto en la Séptima Disposición Transitoria que expresa lo siguiente:

SÉPTIMA.- Independización en mérito a título archivado

“En los casos en los que se hubiera inscrito la parcelación, la resolución de subdivisión o la recepción de obras de una habilitación urbana sin que se hubieran efectuado las independizaciones correspondientes, éstas se realizarán en mérito al título archivado, siempre que en los respectivos planos se

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

encuentren consignados, el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica para la independización de las áreas que constituyen aportes reglamentarios, cuando no se hubieran independizado al inscribirse la habilitación urbana” (Resaltado nuestro).

Así, pues, no se requerirá adjuntar la documentación necesaria para la independización, siempre que en el Registro se encuentren archivados tales documentos, en los casos de parcelación, subdivisión y habilitaciones urbanas, constando identificada la porción a independizar del predio matriz con indicación de su área, linderos y medidas perimétricas.

Cabe precisar que, en caso de omisión en los planos de las áreas, linderos y medidas perimétricas de los lotes o parcelas a independizar, es admisible que dicha información se extraiga de la memoria descriptiva obrante en el título archivado, ya que para los casos de independizaciones lo que se busca es que el predio se encuentre individualizado, para así proceder a abrirle partida registral independiente.

8. Como se indica en el recurso, la situación de la partida electrónica N° 02192379 del Registro de Predios de Chiclayo ya fue analizada en su momento por el Tribunal Registral en la Resolución N° 986-2019-SUNARP-TR-T del 17/12/2019 con ocasión de un pedido de rectificación del área que en ese momento publicaba la ficha N° 67903 (15 has 363.40 m²); así, en la citada Resolución se indicó lo siguiente con respecto al remanente del predio matriz Cofradía La Purísima inscrito en la partida N° 02192379:

“5. El punto inicial del análisis de los antecedentes registrales lo constituye el asiento 7 fojas 369 tomo 393 que dio cuenta que el área del mencionado inmueble era de 36 has 9,700 m² fraccionada en 3 secciones: a) 36 has 7,455 m²; b) 1,485 m² y c) 760 m². Dicho asiento, tal como se consigna en su tenor, es consecuencia de haberse independizado 3.00 has para la creación de un antecedente independiente de esta porción física en el tomo 394 fojas 387, que continua hoy en día en la partida N° 02244505 del Registro de Predios de Chiclayo.

Precisamente, aquellos datos (áreas) guardan coincidencia con su respectivo título archivado signado bajo el N° 66/3520 del 30.11.1990, que contiene la solicitud de independización con firmas legalizadas de la anterior titular Carmen Mazuré Gamboa Vda. de Gómez Sanchez y

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

del propietario actual Francisco Gómez Sanchez Mazuré, ante la notaría de Chiclayo Isabel Alvarado Quijano.

Luego, en el tomo 393 fojas 370, correspondiente al fundo Cofradía La Purísima, se extendieron anotaciones relativas a posteriores independizaciones conforme al siguiente detalle: 3.00 has en el tomo 394 fojas 387; 20,000.00 m² en la ficha N° 7390; y, 169,336.60 m² en la ficha N° 33765.

6. Véase que tanto la independización descrita en el asiento 7 antes mencionado como la anotación resaltada en el párrafo precedente se refieren a la misma fracción desmembrada de 3.00 has extendida en el tomo 394 fojas 387, por lo que solo corresponde considerar a ambas como un solo acto, lo cual nos permite concluir que al momento de extenderse dicho asiento el área del predio era de 36 has 9,700 m² (dividida en 3 secciones: a) 36 has 7,455 m²; b) 1,485 m²; y, c) 760.00 m²).

Hasta aquí y a efectos de determinar cuál es el área de la partida N° 02192379 luego de efectuarse las anotaciones de las independizaciones contenidas en el tomo 393 foja 370, se debe realizar un cálculo aritmético sin incluir las 3.00 has puesto que estas ya habían sido extraídas para reducir el área del inmueble a 36 has 9,700.00 m², obteniendo así el siguiente cuadro:

Área (m ²)	Detalle
369,700.00	Cuyo equivalente es 36 has 9,700 m ² (asiento 7)
-20,000.00	Independizada en la ficha 7390
-169,336.60	Independizada en la ficha 33765
180,363.40	Área remanente

En consecuencia, el área remanente para el fundo Cofradía La Purísima es de 180,363.40 m², que a efectos de guardar congruencia con las 3 secciones a las que se refiere el antes indicado asiento 7, es equivalente a 17 has 8,118.40 m²; 1,485.00 m²; y, 760.00 m². No obstante, a la fecha se han extendido posteriores asientos de inscripción que deben ser examinados para comprobar si existe o no derechos de terceros que puedan ser afectados por la eventual rectificación aquí peticionada.

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

7. Ahora bien, al momento de generarse la ficha N° 67903 para continuar con el historial jurídico del aludido inmueble, se dejó constancia que este tiene un área de 15 has 363.40 m², que a su vez fue replicada actualmente en su equivalente de 150,363.40 m² en el asiento B00001 de la partida N° 02192379 del Registro de Predios de Chiclayo para dar cabida al proyecto de Habilitación Urbana El Santuario, cuya recepción de obras consta inscrita en la página 104 y siguientes de esta partida.

Además, la primera instancia señala que la habilitación urbana El Santuario ha sido aprobada por la Municipalidad Provincial de Chiclayo, siendo esta entidad la que reconoce que el área del predio es 150,363.40 m², quedando convalidado este dato como acto administrativo, por lo que de existir alguna discrepancia en el ámbito extrarregistral, se deberá activar el respectivo mecanismo de rectificación en sede notarial o judicial.

8. De la lectura del antedicho asiento B00001 fluye que este se extendió, entre otros, en virtud de la Resolución de Alcaldía N° 470-04-GPCH/A del 6.7.2004, que obra en el título archivado N° 39981-2007 del 5.9.2007, que da cuenta en su parte resolutive del siguiente tenor:

“Artículo primero.- Rectificar la resolución de alcaldía N° 093-03-MPCH/A del 05-02-03, en lo referente al área de la habilitación urbana “El Santuario” — (sector oeste), del fundo La Cofradía quedando . establecido de acuerdo al **certificado literal de domino otorgado por los Registros Públicos de Lambayeque, que el área es de 150,363.40 m² y no la que se consigna en dicha resolución**”. (El resaltado es nuestro).

Se distingue que el área de 150,363.40 m² es consecuencia de la información que el Registro erróneamente publicita en relación al predio inscrito en la partida vinculada en esta calificación y que fue la base para el establecimiento de la habilitación urbana El Santuario. Ello pues, a criterio de esta Sala no representa obstáculo para la rectificación solicitada porque no se advierte afectación a terceros con derecho inscrito que puedan ser perjudicados, en este caso, con el reconocimiento de que el área debió haber sido de 180,363.40 m².

En atención a lo señalado, corresponde revocar la tacha emitida por la **primera instancia**.

9. Cabe precisar, a efectos de brindar una correcta publicidad, que si bien el área remanente inicial del predio era de 180,363.40 m², equivalente a 17 has 8,118.40 m²; 1,485.00 m²; y, 760.00 m², debe tenerse en cuenta que 150,363.40 m² ya se encuentran destinados

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

para la habilitación urbana El Santuario, por lo que el área remanente que **subsiste en la partida N° 02192379 es de 30,000.00 m2** o de 3.00 has”.

Como es de verse, con su análisis el Tribunal Registral arribó a la conclusión que el área remanente del predio matriz Cofradía La Purísima a la fecha en que se trasladaron las inscripciones realizadas en tomo a la ficha N° 67903 – que ahora continúa en la partida electrónica N° 02192379 del Registro de Predios de Chiclayo – ascendía a **18 has 363.40 m2** y no 15 has 363.40 m2 como erróneamente se tomó en consideración al momento de inscribir la recepción de obras de la **Habilitación Urbana El Santuario**, con un área de 15 has 363.40 m2, en la página 104 de la misma partida, quedando aritméticamente un **área remanente (en realidad: sin habilitar) de 3,000.00 m2 o 3.00 hectáreas**. Por este motivo y en atención a lo resuelto por el Tribunal Registral que en la página 166 de la partida N° 02192379 se extendió la siguiente inscripción en el rubro b) (Descripción del inmueble):

RECTIFICACIÓN.- Conforme a lo resuelto por el Tribunal Registral en la Resolución N° 986-2019-SUNARP-TR-T de fecha 17/12/2019 (donde se revocó la tachada dispuesta por la primera instancia), se procede a la rectificación en el sentido que:

“Si bien el área remanente inicial del predio era de 180,363.40 m2, equivalente a 17 has. 8,188.40 m2; 1,485.00 m2; y 760.00 m2, debe tener en cuenta que 150,363.40 m2 ya se encuentran destinadas para la habilitación urbana El Santuario, *por lo que **el área remanente que subsiste en la partida N° 02192379 es de 30,000.00 m2 o de 3.00 has***”.

Finalmente, como el encabezado de la partida matriz N° 02192379 continuaba haciendo referencia a la Habilitación Urbana El Santuario como integrante (de la denominación) del predio (remanente) ahí inscrito, el señor José Andrés Estela Cayotopa solicitó su rectificación por error material extendiéndose en consecuencia la siguiente inscripción en la página 169 de la citada partida (rubro b):

RECTIFICACIÓN DE ERROR MATERIAL: Se rectifica el encabezado de la presente partida, por haberse consignado de manera errada el nombre del predio, siendo lo correcto: **FUNDO COFRADÍA Y PURÍSIMA**.

Se deja constancia que sobre la presente partida consta inscrita la Habilitación Urbana El Santuario, cuyos lotes que la conforman se encuentran independizados, siendo que el área que queda sobre la presente partida corresponde al Fundo Cofradía y Purísima.

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

Se realiza este asiento a solicitud de parte interesada y de conformidad a lo establecido en el artículo 82 del Reglamento General de los Registros Públicos.

9. En tal sentido, por efecto de las inscripciones practicadas después de la expedición de la Resolución N° 986-2019-SUNARP-TR-T en el rubro b) (Descripción del inmueble) de la partida matriz N° 02192379, obtenemos que el **Fundo Cofradía y Purísima** ahí inscrito quedó reducido actualmente a un **área remanente de 30,000.00 m2 o 3.00 hectáreas**.

Ahora, si bien ambas inscripciones practicadas en las páginas 166 y 169 de la partida N° 02192379, se presumen exactas y válidas de acuerdo con el principio de legitimación consagrado en los artículos 2013⁵ del Código Civil y VII⁶ del Título Preliminar del RGRP, no menos cierto es que tampoco puede escapar a este Tribunal que se ha configurado una situación anómala porque si el predio matriz quedó reducido a 30,000.00 m2 entonces cabe interrogarse, a manera de ejemplo, ¿en qué partida registral quedan aquellas áreas de la Habitación Urbana El Santuario de 150,363.40 m2 que no fueron materia de independización – como las áreas de vías públicas –?

Y es que luego del análisis realizado en la Resolución N° 986-2019-SUNARP-TR-T, resulta claro que en una misma partida registral – la N° 02192379 – concurrían dos áreas susceptibles de vida tabular independiente; por un lado, la correspondiente a las obras de la Habitación Urbana El Santuario de 150,363.40 m2 con recepción inscrita en la página 104 y, por el otro, un “remanente” (no habilitado) de 30,000.00 m2. Esto último como es evidente, transgrede el principio de especialidad y el folio real, en virtud de los cuales cada predio da mérito a una partida registral independiente.

⁵ Artículo 2013. Principio de legitimación

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

⁶ VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

10. Con el objeto de salvar la anomalía antedicha, los señores Estela Cayotopa y Gómez Sánchez Mazuré proponen, en resumen, por medio de sus escritos del 12/1/2021 y del 1/3/2022, respectivamente, que Registros Públicos proceda con la “creación de una partida electrónica nueva” para la Habilitación Urbana “dejando únicamente en la partida matriz el remanente de 30,000.00 m²”; con el fin de que se atienda su pedido. Ambos administrados invocan el mecanismo de independización en mérito a título archivado regulado en la Séptima Disposición Transitoria del RIRP.

Sobre el tema, debemos advertir que una interpretación literal de la Disposición Transitoria en referencia corrobora lo afirmado por el registrador (e) en su denegatoria, esto es, que la independización ahí prevista recae sobre los lotes – o los aportes reglamentarios – resultantes de un procedimiento de habilitación urbana realizado sobre un predio matriz, pues el mismo dispositivo reglamentario ratifica que para proceder con este supuesto especial de independización es preciso que en el título archivado “se consigne el área, linderos y medidas perimétricas **de los lotes**” (Resaltado nuestro).

Siguiendo entonces esa línea de razonamiento, si aquellos lotes integrantes de la Habilitación Urbana El Santuario ya fueron independizados – como nos da cuenta la rectificación inscrita en la página 169 de nuestra partida matriz – entonces nada queda por independizar, por lo que debería declararse la improcedencia de lo peticionado por los administrados.

11. Sin embargo, la doctrina advierte que el Derecho – que todo operador jurídico está llamado a conocer y aplicar – se encuentra indeterminado; indeterminación que afecta, por un lado, al ordenamiento jurídico en cuanto tal y, por el otro, a cada uno de sus componentes, esto es, a cada una de sus normas⁷. Así, con relación a esto último, se explica que “toda norma vigente está indeterminada, en el sentido de que no se sabe qué supuestos de hecho caen dentro de su aplicación. Ello depende de la ineliminable vaguedad de los predicados en todo lenguaje natural. Se llaman «predicados» (...) a todos los términos que no denotan a un individuo sino a una clase. (...) La interpretación «en concreto» reduce, en relación a uno u otro caso concreto, la indeterminación de las normas”⁸.

En ese contexto, y dando por sentado que la interpretación literal es utilizada frecuentemente por los operadores jurídicos, es válido interrogarse si se trata de un método autosuficiente o, más bien,

⁷ GUASTINI, Riccardo. La sintaxis del derecho. Traducción de Álvaro Núñez Vaquero. Madrid, Marcial Pons, 2016, pág. 169 y siguientes.

⁸ GUASTINI, Riccardo. Ob. Cit., págs. 339-340.

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

necesita de otros. Idéntica interrogante es planteada por el profesor Rubio Correa⁹, quien responde que: “(...) el método literal es el primero a considerar necesariamente en el proceso de interpretación porque decodifica el contenido normativo que quiso comunicar quien dictó la norma. **Sin embargo, el método literal** suele actuar – implícita o explícitamente – ligado a otros métodos para dar verdadero sentido a las interpretaciones y, **en muchos casos, es incapaz de dar una respuesta interpretativa adecuada. Por tanto, su aplicación preponderante es discutible** y no parece provenir de ningún axioma válido por sí mismo, sino del hecho de que el intérprete ha decidido dar prioridad a un criterio tecnicista con clara preponderancia de la importancia del texto de la ley sobre lo demás”¹⁰ (Resaltado nuestro).

Es por tales motivos que el mismo autor, luego, pasa revista a otros métodos (el de la *ratio legis*, el sistemático, el histórico, entre otros), criterios (axiológico y teleológico) y apogemas, cuya finalidad es dotar a todo operador jurídico de herramientas adecuadas para interpretar e integrar una norma, según sea el caso.

12. Entonces, retornando a nuestro caso, podemos afirmar que la posibilidad de abrirle partida registral independiente ya no a lotes o aportes reglamentarios (estos ya fueron independizados) sino a una habilitación urbana (levantada sobre parte de un predio) en mérito al título archivado no está recogido literalmente entre los supuestos enunciados por la Séptima Disposición Transitoria del RIRP.

Sin embargo, partiendo de las premisas desarrolladas en el considerando precedente, advertimos también que la *ratio legis* de la disposición reglamentaria en cuestión consiste en: (i) abrir folio independiente a predios que no fueron independizados en su momento; y (ii) que están perfectamente individualizados con área, linderos y medidas perimétricas en el título archivado de la subdivisión, parcelación o habilitación urbana, según sea el caso. Se trata por lo tanto de un dispositivo reglamentario cuyo objetivo es efectivizar la aplicación del principio de especialidad y el folio real que informan nuestro Registro de Predios.

Como puede verse, la *ratio legis* de la Séptima Disposición Transitoria del RIRP es suficientemente satisfecha en este caso, pues al materializarse las obras de la Habilitación Urbana El Santuario sobre parte del fundo Cofradía y Purísima registrado en la partida N° 02192379, la porción habilitada de 150,363.40 m² debió

⁹ RUBIO CORREA, Marcial. El sistema jurídico. Introducción al Derecho. Décima edición, aumentada. Lima, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2011, pág. 238.

¹⁰ RUBIO CORREA, Marcial. Ob. Cit., págs. 239-240.

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

independizarse¹¹ como acto previo a la independización de los lotes y aportes resultantes – lo que no se realizó oportunamente – y adicionalmente el área, linderos y medidas perimétricas del polígono habilitado en virtud de la recepción de obras se encuentra suficientemente individualizado en el título archivado respectivo.

13. Al versar entonces la solicitud formulada por los usuarios sobre un supuesto de independización que bajo nuestra perspectiva resulta susceptible de encuadrarse por el fondo y la forma dentro de los supuestos de independización en mérito a título archivado previstos expresamente por la Séptima Disposición Transitoria del RIRP, corresponde **revocar la tachá** formulada por el registrador (e) y **disponer que se abra partida registral independiente** para la Habilitación Urbana El Santuario de 150,363.40 m², máxime si ni siquiera es exigible la presentación de documentación técnica con respecto al remanente de 30,000.00 m² en aplicación extensiva del tercer párrafo del artículo 16 del RIRP, pues conforme al informe técnico emitido con motivo de la inscripción de la habilitación urbana la Oficina de Catastro afirmó estar imposibilitada de verificar las medidas perimétricas del predio matriz porque “no se encontraron planos del área remanente¹² ni memoria descriptiva donde se indiquen las medidas perimétricas de dicha área”.

Hay que agregar que la independización debe ser practicada sin generar costos para los administrados, porque según se deduce de lo relatado en la Resolución N° 986-2019-SUNARP-TR-T, la situación que

¹¹ Siguiendo un procedimiento análogo al consagrado en el segundo párrafo del artículo 48 del RIRP para las habilitaciones urbanas de oficio:

Artículo 48.- Inscripción de habilitaciones urbanas de oficio

“Cuando la habilitación urbana de oficio comprenda la totalidad del predio registrado, la inscripción se extenderá por el solo mérito de la resolución municipal respectiva.

En el supuesto que el predio habilitado forme parte de otro de mayor extensión deberá presentarse, además, el plano de ubicación y localización, el plano perimétrico del área habilitada y del área remanente, así como la memoria descriptiva cuando los datos referidos al área, linderos y medidas perimétricas no consten en la resolución. En este caso, el Registrador independizará el área objeto de la habilitación en mérito a los documentos mencionados en el presente artículo.

En el caso que en la partida matriz consten asientos de inscripción o anotación que revelen la existencia de un procedimiento de habilitación urbana o de regularización de una ejecutada en trámite a la fecha de publicación de la Ley N° 29898, en aplicación del literal a) del artículo 24-B de dicha Ley, no procederá la inscripción de la habilitación urbana de oficio, salvo que esta circunstancia se encuentre considerada expresamente en la Resolución municipal respectiva.

Asimismo, el interesado deberá presentar el documento privado suscrito por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la Resolución respectiva” (Resaltado nuestro).

¹² Se refiere al “área remanente” de “15.03634 Has. (150,363.40 m²)” que entonces figuraba como total en la ficha matriz.

RESOLUCIÓN No. - 1205 -2022-SUNARP-TR

se quiere corregir con la independización en mérito a título archivado fue generada por errores atribuibles al Registro, al momento del traslado de las inscripciones en tomo a la ficha N° 67903.

Por último, debe precisarse que como resultado de la independización el registrador deberá trasladar a la nueva partida registral a crearse para la Habilitación Urbana El Santuario aquellas inscripciones practicadas en la partida matriz que resulten pertinentes, lo que comprende las anotaciones de independización de los lotes y aportes, cuidándose de efectuar las anotaciones e inscripciones y/o rectificaciones pertinentes para que el Registro otorgue una adecuada publicidad del fundo matriz Cofradía y Purísima de 3.00 has., así como de la Habilitación Urbana El Santuario de 150,363.40 m2.

14. Cabe indicar que el suscrito no comparte el criterio del voto en mayoría acerca de que la solicitud de inscripción se encuadra en algún supuesto de tacha especial previsto en el art. 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos.

Las solicitudes de rectificación de asientos registrales a pedido de parte o de oficio se encuentran previstas en los reglamentos registrales.

Por lo expuesto, **MI VOTO es porque:**

Se revoque la tacha decretada por el registrador público (e) del Registro de Predios de Chiclayo al título referido en el encabezamiento y se disponga de oficio la independización solicitada en mérito a título archivado **con las precisiones** indicadas en el penúltimo considerando del análisis de este voto.

Fdo.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral