



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

Página 1 de 6

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 1698-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 5 de mayo de dos mil veintidós.

**APELANTE** : **CRISTIANG FRANCO CONDORI MAYTA**  
**TÍTULO** : **3615349-2021 del 22.12.2021**  
**RECURSO** : **152-2022 /H.T. 000665**  
**PROCEDENCIA** : **ZONA REGISTRAL N.º XIII – SEDE TACNA**  
**REGISTRO** : **DE PREDIOS DE JULIACA**  
**ACTO(S)** : **COMPRAVENTA E INDEPENDIZACIÓN**  
**SUMILLA(S):**

#### ***Independización***

*Si la Oficina de Catastro pudo identificar el predio a independizar, así como establecer plenamente su antecedente registral, la discrepancia en cuanto a sus colindantes no impide la inscripción del título.*

#### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Se solicita independizar la fracción «A» del lote 2-A del sector Tariachi de 1.0258 hectáreas, ubicada en el distrito de Juliaca, provincia de San Román, departamento de Puno, del predio de mayor extensión inscrito en la partida 11098220 del Registro de Predios de Juliaca, en mérito de la compraventa otorgada por los cónyuges Neptalí Torres Pilco y Maribel Martínez Chura a favor de B & R San Román Constructora Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada.

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa de bien inmueble n.º 2372 de fecha 7.4.2021 extendida y expedido por el notario Renee Rodolfo Rodríguez Zea de la provincia de San Román.
- Resolución gerencial n.º 104-2021-MPSRJ/GEDU de fecha 15.6.2021 emitida por la Municipalidad Provincial de San Román.
- Formulario Único de Habilitación Urbana – FUHU (Anexo I) visado por la Municipalidad Provincial de San Román.
- Anexo E (independización de terreno rústico / habilitación urbana) visado por la Municipalidad Provincial de San Román.

## **RESOLUCIÓN N.º 1698-2022-SUNARP-TR**

- Memoria descriptiva, plano de ubicación, plano perimétrico, plano de independización visados por la Municipalidad Provincial de San Román.

### **II. DECISIÓN IMPUGNADA:**

El título fue observado por la registradora pública Noelia Katherine Carbajal Valdez mediante la esquila de fecha 11.1.2022, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

#### **II.- ANÁLISIS**

1.- De conformidad al Art.11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, "Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de catastro". Al respecto se aprecia el INFORME TÉCNICO N° 0272-2022-Z.R.XIII/SEDETACNA/UREG/CAT que indica lo siguiente:

- De acuerdo a lo graficado en el plano de área remanente de fecha mayo de 2021, se hace notar que los nombres de los colindantes de los lados norte y sur indicados en el parte notarial N.º 2372-2021, plano y memoria descriptiva de independización de fecha mayo de 2021, y resolución gerencial N.º 104-2021 no concuerdan, ya que, al ser un área mediterránea colindan por dichos lados con los propietarios del predio matriz (11098220).

#### **III.- DECISIÓN:**

Se observa conforme a los arts. 32, 40 y 167 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, y el artículo 2011 del C.C.

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:**

El señor Cristiáng Franco Condori Mayta interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Toda la documentación adjunta coincide entre sí, por lo tanto, no existe ninguna discrepancia en la rogatoria solicitada.
- La registradora vulnera el carácter vinculante que tienen los informes técnicos del Área de Catastro, ya que no se ha tenido en cuenta que

## **RESOLUCIÓN N.º 1698-2022-SUNARP-TR**

en dicho informe se concluye que el predio se adecúa a su antecedente, y que las medidas, el área y perímetro graficado corresponde con lo consignado en la documentación adjunta, en ningún momento señala que se sobrepone a otro predio inscrito.

- En este caso, en particular, según el informe técnico n.º 0272-2022-Z.R.XIII/SEDETACNA/UREG/CAT, se nota claramente que la independización solicitada se adecúa correctamente a su antecedente registral (según BGR); por lo que la no coincidencia de colindantes no es impedimento para la inscripción de la presente rogatoria.
- El predio materia de trámite se encuentra debidamente identificado e individualizado (cuenta con medidas perimétricas y coordenadas UTM), por ello, la no coincidencia de los colindantes no afecta en nada el antecedente registral, esto se encuentra respaldado en el informe técnico de la Oficina de Catastro.

### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:**

De acuerdo con el informe técnico n.º 272-2022-Z.R.N.ºXIII/SEDETACNA/UREG/CAT de fecha 6.1.2022, la Oficina de Catastro concluyó que «el predio solicitado [a independizar] se encuentra formando parte del predio inscrito en la P.E. 11098220 y se adecúa a su antecedente». El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre de los cónyuges Neptalí Torres Pilco y Maribel Martínez Chura.

### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:**

Interviene como ponente el vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Si la Oficina de Catastro pudo identificar el predio a independizar, así como establecer plenamente su antecedente registral; la discrepancia en cuanto a sus colindantes impide la inscripción del título alzado?

### **VI. ANÁLISIS:**

1. La primera instancia deniega la inscripción del título venido en apelación, debido a que los nombres de los colindantes por los lados norte y sur del predio a independizar no concuerdan, pues «al ser un

## RESOLUCIÓN N.º 1698-2022-SUNARP-TR

área mediterránea colinda por dichos lados con los propietarios del predio matriz 11098220», en otras palabras, la documentación que integra el título para la independización solicitada precisa que por el lado norte colinda «con propiedad de Lola Florentina Pilco Toledo» y por el lado sur colinda «con caserío central», siendo lo correcto —a decir de la Oficina de Catastro y de la registradora Carbajal— que por ambos lados colinda con la propiedad de los cónyuges Neptalí Torres Pilco y Maribel Martínez Chura (vendedores del predio a independizar).

2. Ciertamente, la discrepancia en cuanto a esta información se sustenta en el informe técnico n.º 272-2022-Z.R.N.ºXIII/SEDE-TACNA/UREG/CAT de la Oficina de Catastro; sin embargo, esta inexactitud documental no impidió que el área técnica especializada pueda concluir expresamente que «el predio solicitado [a independizar] se encuentra formando parte del predio inscrito en la partida 11098220 [del Registro de Predios de Juliaca] y que se adecúa a su antecedente registral», asimismo que tanto «el área, medidas perimétricas y perímetro graficado corresponde con lo consignado en la documentación adjunta», es decir, la Oficina de Catastro pudo identificar el predio a independizar y establecer plenamente su antecedente registral.
3. A propósito, resulta necesario recordar que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física serán inscritos previo informe técnico del Área de Catastro, cuya finalidad se desprende de lo previsto en el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:

*Artículo 11.- Informes de las Áreas de catastro de la SUNARP.  
[...]*

*El Área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el Área de Catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.*

## RESOLUCIÓN N.º 1698-2022-SUNARP-TR

[...]

Entonces, el informe que emite el Área de Catastro contiene una evaluación técnica especializada a efectos de establecer la existencia o no de superposición de partidas, ello en base a la información contenida en la documentación presentada con la finalidad de delimitar si el área que se pretende modificar está ubicada dentro del predio matriz.

4. Precisamente, este objetivo se satisfizo enteramente con el dictamen emitido por la Oficina de Catastro en el informe técnico n.º 272-2022-Z.R.N.ºXIII/SEDE-TACNA/UREG/CAT, en otros términos, a pesar de la discordancia antes señalada, el Área de Catastro pudo determinar que el predio a independizar se halla dentro del polígono del predio matriz, ello como resultado de la evaluación de toda la documentación técnica presentada. En efecto, la Sala entiende que la Oficina de Catastro ha cumplido con sus funciones previstas en el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por cuanto ha logrado establecer una correcta identificación y ubicación del área a independizar dentro del polígono del predio matriz, resultando innecesario —a nuestro juicio— solicitar correcciones que no incidirán o modificarán la procedencia de la independización solicitada, sobre todo si el nombre de los colindantes puede variar con el tiempo, de ahí que no contribuya a definir el predio sino solamente a establecer su ubicación referencial.
5. Finalmente, debemos señalar que si bien el informe del área de catastro es vinculante para la primera instancia registral, este lo será siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos, sin embargo, el Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos relevantes que sí lo vinculan los cuales están en función al acto materia de rogatoria.

Por lo tanto, se revoca la observación formulada por la registradora Carbajal.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

## **RESOLUCIÓN N.º 1698-2022-SUNARP-TR**

### **VII. RESOLUCIÓN:**

**REVOCAR** la decisión de la primera instancia; y, **DISPONER** la inscripción del título venido en apelación, de acuerdo con los fundamentos desarrollados en la presente resolución, y previo pago de los derechos registrales que correspondan, de ser el caso.

### **Regístrese y comuníquese:**

**Fdo:**

**LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN**

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

**ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA**

Vocal (s) del Tribunal Registral

**JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ**

Vocal (s) del Tribunal Registral