



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1902- 2022- SUNARP-TR

Lima, 19 de mayo de 2022

APELANTE : **GISELA DENISE MORALES ALVARADO**
TÍTULO : N° 3514256 del 14/12/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 000220 del 14/3/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO(s) : Reglamento interno, independización y otros.
SUMILLA :

CALIFICACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO E INDEPENDIZACIÓN

En la calificación del reglamento interno e independización de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva corresponde a las instancias registrales verificar la adecuación del título con la ampliación de fábrica inscrita, mas no solicitar la aclaración de los documentos que dieron mérito a su extensión, por cuanto ello implicaría el cuestionamiento a la calificación positiva efectuada en su oportunidad.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del otorgamiento de reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común, la independización de las unidades inmobiliarias resultantes, y otros actos, respecto del predio inscrito en la ficha N° 394264 que continúa en la partida electrónica N° 45419266 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva de independización suscrita por Danya Ysabel Bazán Hernández, César Augusto Pella Lenti y por verificadora arquitecta Maricarmen Lizeth Chirinos Silva, con firmas certificadas por notario de Lima Elard Wilfredo Vilca Monteagudo y notario de Lima Igor Sobrevilla Donayre el 25/11/2021 y 10/12/2021, respectivamente.
- Reglamento interno del régimen de sección inmobiliarias de propiedad exclusiva y áreas de propiedad común, suscrito por Danya Ysabel Bazán Hernández, César Augusto Pella Lenti y por verificadora arquitecta Maricarmen Lizeth Chirinos Silva, con firmas certificadas por notario de Lima Elard Wilfredo Vilca Monteagudo y notario de Lima Igor Sobrevilla Donayre el 25/11/2021 y 10/12/2021, respectivamente.
- Plano de independización 1°, 2° piso y 3° + azotea (lámina I-01) suscrito por verificadora arquitecta Maricarmen Lizeth Chirinos Silva, con firma certificada por notario de Lima Igor Sobrevilla Donayre el 10/12/2021.

RESOLUCIÓN No. - 1902- 2022 – SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Javier Roger Anaya Castillo 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.- En el plano de independización del segundo y tercer piso por la derecha figura una medida perimétrica de 14.50 ml. y el segundo tramo por el frente de 4.30 ml.; sin embargo, en la fábrica se advierte 14.50 ml. más 0.30 ml. correspondiente a la jardinera, la cual no se ha graficado en el plano de independización y con respecto al frente tampoco existe adecuación con la fábrica y los antecedentes registrales, subsanar.

2.- En la fábrica no se ha achurado (indicado la medida perimétrica) el alero externo por la izquierda y las que le corresponde al tercer tramo por el frente, en el plano de distribución, subsanar a fin de hacer factible la independización.

3.- En el plano de independización del segundo, tercer piso y azotea se advierte que el segundo y tercer tramo por el frente no se adecúa con la fábrica y los antecedentes registrales, aclare.

Tener presente que debe exceder la medida perimétrica del predio sólo respecto el alero externo o jardinera, a fin de adecuarse con los antecedentes registrales. La modificación del plano implicará una variación en la memoria descriptiva y los artículos que correspondan en el reglamento interno.

*Los datos que obren en los documentos que se adjunten en vía de subsanación deberán ser concordantes entre sí, y deberán adecuarse al antecedente registral de acuerdo con la Resolución 992-2008-SUNARP-TR-L de fecha 12/09/2008.

**Toda modificación y/o subsanación deberá, realizarse siguiendo la misma formalidad que el documento modificado y/o subsanado, de conformidad con el art. 1413 del Código Civil.

BASE LEGAL: Art. 2011 del Código Civil, numeral V del Título Preliminar, Arts. 31, 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Ley N° 27157, TUO del Reglamento de la Ley 27157 aprobado mediante D.S. 035-2006-VIVIENDA y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- La observación que se impugna en la esquila formulada en la calificación del presente título es el punto 2, donde el registrador textualmente observa la declaratoria de fábrica que fuera inscrita en su oportunidad en la partida electrónica N° 45419266 del Registro de Predios de Lima, que obra en vuestra institución con el título archivado N° 1838548-2020 y que fuera inscrito, no habiendo ninguna observación,

RESOLUCIÓN No. - 1902- 2022 – SUNARP-TR

como la que presume el registrador al solicitarnos que subsanemos la declaratoria de fábrica porque no sería factible la independización.

- Se acota que los planos de arquitectura en este caso el plano de distribución es también fiel reflejo de las medidas de la vivienda existente, para nosotros los arquitectos es de igual valor que un achurado o una cota, bastaría medir con el escalímetro para obtener la medida que el registrador presume no se ha colocado en el plano.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 394264 que continúa en la partida electrónica N°45419266 del Registro de Predios de Lima

La casa tipo D con frente a estacionamiento, que cuenta con un área de 119.97 m²., ubicada en manzana A-9, lote 66, Conjunto Habitacional Papa Juan XXIII, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la ficha N° 394264 que continúa en la partida electrónica N° 45419266 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida corre inscrito el dominio de la sociedad conyugal conformada por César Augusto Pella Lenti y Danya Ysabel Bazán Hernández sobre el predio *submateria*.

En el asiento B00001 consta inscrita la ampliación y modificación de la fábrica inscrita del predio *submateria*, resultando una fábrica conformada por 3 pisos y azotea, en mérito del procedimiento contemplado en la Ley N° 27157, Ley N° 30830 y el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA (título archivado N° 1838548 del 21/10/2020).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si en la calificación del reglamento interno e independización de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva corresponde a las instancias solicitar la aclaración de los documentos que dieron mérito a la extensión de la ampliación de fábrica inscrita.

VI. ANÁLISIS

1. En el presente caso, se solicita la inscripción del otorgamiento de reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común, la independización de las unidades inmobiliarias resultantes, y otros actos, respecto del predio inscrito en la ficha N° 394264 que continúa en la partida electrónica N° 45419266 del Registro de Predios de Lima.

RESOLUCIÓN No. - 1902- 2022 – SUNARP-TR

Ahora bien, del escrito de apelación se aprecia que la recurrente impugna únicamente el numeral 2 de la observación formulada por la primera instancia, referida a que en la declaratoria de fábrica no se ha achurado el alero externo por la izquierda (indicado la medida perimétrica) y la que le corresponde al tercer tramo por el frente en el plano de distribución.

2. Al respecto, el principio del debido procedimiento previsto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, concordado con el principio de legalidad regulado en el numeral 1.1 del artículo IV del mismo cuerpo normativo, dispone que los pronunciamientos de la autoridad administrativa deben sustentarse en la debida aplicación e interpretación del conjunto de normas que integran el ordenamiento jurídico vigente, por lo que debe comprenderse el derecho de los administrados a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas, y obtener una decisión motivada y fundada en derecho.

El autor Morón Urbina sostiene que “el derecho a ofrecer y producir pruebas se refiere al derecho de presentar material probatorio, a exigir que la administración produzca y actúe los ofrecidos por el administrado. Igualmente, sostiene que el derecho a obtener una decisión motivada y fundada en derecho se refiere a que las decisiones de las autoridades respecto a sus intereses y derechos hagan expresa consideración de los principales argumentos jurídicos y de hecho, así como las cuestiones propuestas por ellos, en tanto hubieren sido pertinentes a la solución del caso, precisando que la administración queda obligada a considerar en sus decisiones los argumentos de los administrados cuya importancia y congruencia con la causa, tengan relación de causalidad con el asunto principal y con la decisión a emitirse”.

3. En ese sentido, el inciso 5.4 del artículo 5 de la Ley N° 27444, dispone que el contenido del acto administrativo debe comprender todas las cuestiones de hecho y de derecho planteadas por los administrados, siempre que otorgue posibilidad de exponer su posición al administrado y, en su caso, aporten las pruebas que consideren pertinentes.

De igual manera, el numeral 227.1 del artículo 227 del TUO de la Ley N° 27444 dispone lo siguiente, con relación a los recursos administrativos, entre los cuales se encuentra el recurso de apelación: “La resolución del recurso estimará en todo o en parte o desestimarás las pretensiones formuladas en el mismo o declarará su inadmisión”.

4. En efecto, en el campo procesal en general, el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil establece que la autoridad no puede ir más allá del petitorio alegado por el solicitante. A través de este principio – principio de congruencia procesal – se impone la obligación del juzgador de fallar según lo alegado y probado por las partes. Por tanto, al fallar, el juzgador debe pronunciarse sobre las pretensiones y defensas propuestas y probadas por las partes y no puede resolver más allá de lo

RESOLUCIÓN No. - 1902- 2022 – SUNARP-TR

demandado, ni sobre punto o pretensión no planteada, tampoco omitir lo expresamente pretendido¹.

Morón Urbina², sobre el principio de congruencia procesal, señala lo siguiente: “Para el derecho procesal en general, la congruencia implica que la decisión comprenda todas las pretensiones y fundamentos propuestos por los interesados durante el procedimiento, de tal modo que con la resolución se emita íntegramente opinión sobre el recurso concreto y sobre los argumentos expuestos”.

5. Así, sobre este aspecto, el Tribunal Constitucional también se ha pronunciado sobre el principio referido, indicando que “el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí mismo, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta un supuesto de motivación por remisión. En ese sentido, un Juez que base su decisión en hechos que no se encuentran acreditados, o se refiera a alegaciones no formuladas por las partes, estará realizando una motivación aparente (inexistente en términos formales) y, por tanto, está actuando de manera arbitraria”³.

Aunado a ello, la jurisprudencia constitucional ha reconocido que la competencia de las autoridades administrativas se encuentra sujeta a determinados límites, uno de ellos es el principio dispositivo de los medios impugnatorios denominado “*Tantum devolutum quantum appellatum*”⁴, que implica que únicamente se resuelve acerca de los aspectos materia

¹ Al respecto, Juan Monroy Gálvez comenta lo siguiente: «Siendo el juez la persona encargada de declarar el derecho que corresponda al caso concreto, y pese a que las normas que regulan el trámite que lo conducirá a producir dicha declaración son de naturaleza pública, el derecho que declara - nos referimos al contenido de su declaración - es de naturaleza privada, en consecuencia, le pertenece a las partes. Por tal razón el juez civil no tiene facultad para afectar la declaración de voluntad del pretensor (demandante) y concederle más allá de lo que éste ha pretendido en su demanda. Sin embargo, este impedimento no se presenta cuando el juez otorga menos de lo demandado, dado que tal declaración se habrá expedido cuando, por ejemplo, el juez estime que el demandante no probó todos los extremos de su pretensión». MONROY GÁLVEZ, Juan. Introducción al Proceso Civil. Tomo I. Bogotá: Editorial Temis S.A., 1996. Págs. 90-91.

² Ver: MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General. Lima: Gaceta Jurídica S.A. Diciembre 2009.

³ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente N° 3151-2006-AA/TC Fundamentos jurídicos 6 y 7.

⁴ De acuerdo a lo señalado por Carlos Cruzado Lezcano: «En palabras de los romanos significa que pasa al superior todo cuanto se ha apelado. Esto es, solo únicamente los artículos del recurso. Montero Aroca y Flors Maties han señalado sobre el particular que el objeto de la apelación viene determinando, conforme a los principios dispositivo y de justicia rogada, por la actividad de las partes: solo los pronunciamientos de las sentencias que hayan sido objeto de impugnación se convierten en objeto de la apelación (*Tantum devolutum quantum appellatum*)». Ver: CRUZ LEZCANO, Carlos. El recurso de adhesión en el Código Procesal Civil Peruano: Una aproximación al tema. Lima. Revista Oficial del Poder Judicial 2/1 2008.

RESOLUCIÓN No. - 1902- 2022 – SUNARP-TR

de la apelación y aquellos aspectos no impugnados se tienen por consentidos ya sean beneficiosos o perjudiciales para el administrado.

6. Sin perjuicio de lo expuesto, cabe resaltar que, en el marco de los procedimientos administrativos, la aplicación del principio de congruencia procesal presenta matices propios, dado que el funcionario público no agota su cometido y obligaciones con el análisis y pronunciamiento sobre lo expuesto en el recurso del administrado, sino en atención a su deber de oficialidad y satisfacción de los intereses públicos, resuelve cuantos aspectos obren el expediente, cualquiera sea su origen. No obstante, el funcionario debe ser cuidadoso de no desviar su poder y decidir sobre aspectos sobre los cuales no han mostrado su parecer los interesados.

En tal sentido, esta instancia procederá a pronunciarse únicamente respecto del numeral 2 de la observación, **quedando subsistentes los numerales 1 y 3** de la denegatoria de inscripción, al no haber sido materia de impugnación.

7. El Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), aprobado por D.S. N° 011-2006-VIVIENDA, contiene una serie de definiciones en la Norma Técnica G-040⁵, dentro de la cual se define al área techada, como la sumatoria y/o área de las **proyecciones** de los límites de la poligonal del techo que encierra cada piso.

En el artículo 2 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, contenido en el D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, se detallaron los términos que se emplean en la normatividad aplicable. Así, con relación al área techada, en su artículo 2.2 señala que corresponde al área encerrada por el perímetro de la **proyección** de los techos con cualquier tipo de cobertura, sobre el plano del piso, incluye los muros, los aleros y los espacios con dobles o mayores alturas, y excluye la proyección de vigas, cornisas jardineras y otros elementos decorativos elevados que no constituyen techo.

8. Asimismo, el término “alero” de acuerdo al RNE es el elemento que sobresale de un muro o soporte estructural o decorativo que forma parte del techo de una edificación.

Asimismo, de acuerdo al diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, el término proyección es definido como: “La que resulta de trazar todas las líneas proyectantes perpendiculares a un plano”.

Concordando las definiciones expuestas anteriormente, será área techada todo lo que se encuentre dentro de la proyección del techo sobre el plano del piso.

En ese sentido, los aleros o voladizos externos no formarán parte de las áreas ocupadas ni techadas del nivel en que se generan, por cuanto

⁵ Esta norma ha sido modificada mediante Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA del 27/1/2021.

RESOLUCIÓN No. - 1902- 2022 – SUNARP-TR

sobrepasan los límites del plano del piso, es decir, del área ocupada del mismo.

Sin embargo, el alero externo deberá formar parte de la descripción de la edificación pues la consignación de las medidas y área ocupada del alero externo justifica el incremento de área de los pisos superiores, en la medida que acrecienta el área ocupada de estos pisos. Es decir, sí resulta necesario determinar el área del alero en el primer piso, así como en los niveles en que se genere como un área distinta al área techada del respectivo piso, a efectos de establecer el incremento de área en el siguiente nivel.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 117-2013-SUNARP-TR-L del 22/1/2013, 1888-2014-SUNARP-TR-L del 3/9/2014, 1313-2019-SUNARP-TR-L del 24/5/2019 y 1901-2019-SUNARP-TR-L del 26/7/2019.

Cabe señalar que el único caso en que el alero no incrementa el área de los pisos superiores es aquel en que se trata de un alero decorativo.

9. El registrador denegó la inscripción de la independización solicitada señalando que en la fábrica no se ha achurado (indicado la medida perimétrica) el alero externo por la izquierda y las que le corresponde al tercer tramo por el frente en el plano de distribución.

Por su parte, la recurrente sostiene que la declaratoria de fábrica fue inscrita en su oportunidad en virtud de la documentación obrante en el título archivado N° 1838548-2020, no habiéndose formulado ninguna observación en su calificación.

En tal sentido, corresponde a este colegiado determinar la procedencia del aspecto advertido por el registrador.

10. Conforme a los antecedentes registrales descritos en el rubro IV de la presente resolución, podemos apreciar que en la ficha N° 394264 que continúa en la partida electrónica N° 45419266 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrita la casa tipo D con frente a estacionamiento, que cuenta con un área de 119.97 m²., ubicada en manzana A-9, lote 66, Conjunto Habitacional Papa Juan XXIII, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

En el asiento B00001 de la citada partida consta inscrita la ampliación y modificación de la fábrica inscrita del predio *submateria*, resultando una fábrica conformada por 3 pisos y azotea, en mérito del procedimiento contemplado en la Ley N° 27157, Ley N° 30830 y el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

11. Ahora bien, revisado el título archivado N° 1838548 del 21/10/2020, que dio mérito a la inscripción de la ampliación y modificación de la declaratoria de fábrica en el asiento B00001 anteriormente citado,

RESOLUCIÓN No. - 1902- 2022 – SUNARP-TR

podemos apreciar que obra el Formulario Registral N° 1 – Ley N° 27157, informe técnico de verificación, declaraciones juradas y los planos de ubicación-localización y de distribución.

En el ítem 4 “datos de la fábrica” del formulario registral en alusión, se aprecia la siguiente información:

NOTARÍA ECHEVARRÍA ARELLANO
 Av. Aviación N°2485 Of. 201
 San Borja - Lima - Peru
 Central Telefónica 226-1771

CONSTATAción DE FÁBRICA

4. DATOS DE LA FABRICA

Valor de la construcción : S/. 106,374.31 Fecha de terminación de la construcción : DICIEMBRE 2016

PISO Y/O NIVEL	AREA OCUPADA	AREA TECHADA (m ²)		ALERO EXTERNO	AREA LIBRE
		CON DECL. DE FABR.	FOR. DECLARAR		
PRIMER PISO	119.97 m ²	83.00	28.43	1.75	8.54 m ²
SEGUNDO PISO		—	113.18	—	
TERCER PISO		—	113.18	—	
AZOTEAS		—	—	—	
TOTAL		83.00	254.79	1.75	

Del mismo modo, en el plano de ubicación y localización (lámina U-1) se grafica el área, linderos y medidas perimétricas del predio *submateria* y se inserta el cuadro de áreas indicando la siguiente información:

PLANO DE LOCALIZACIÓN
ESCALA 1:5000

ZONIFICACIÓN: RDM RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO - ESTRUCTURACIÓN: I

DEPARTAMENTO : LIMA
PROVINCIA : LIMA
DISTRITO : SAN BORJA
MANZANA : A9
LOTE : 88
CONJUNTO HABITACIONAL : JUAN PABLO XXIII
VÍA : PEATONAL

PROPIETARIOS:
INGENIERO CIVIL
CESAR AUGUSTO PELLA LENTI
DANYA YSABEL BAZAN HERNANDEZ

PROFESIONAL:
Ing° Civil : JORGE W. MARTOS MONTOYA
CIP. 17263

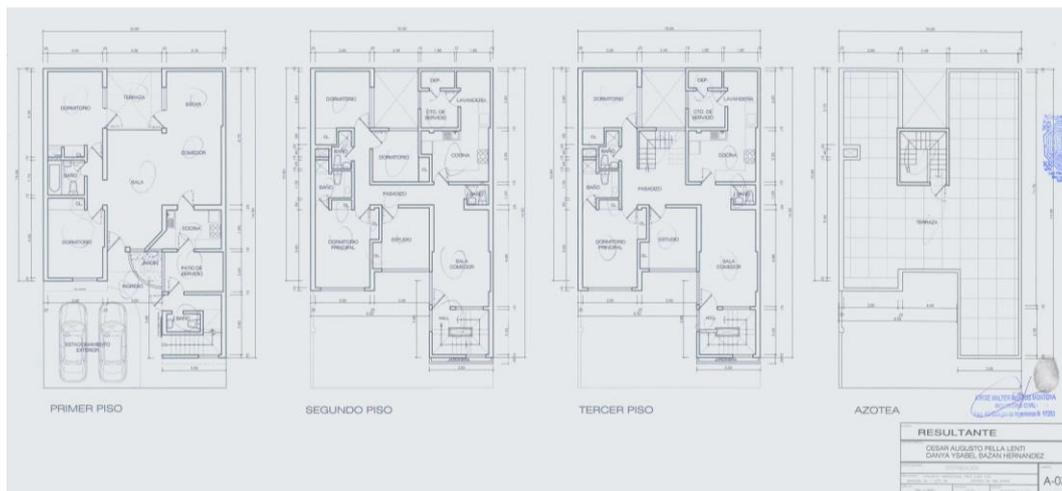
PLANO: UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN LÁMINA: U-01

ESCALA: 1/500

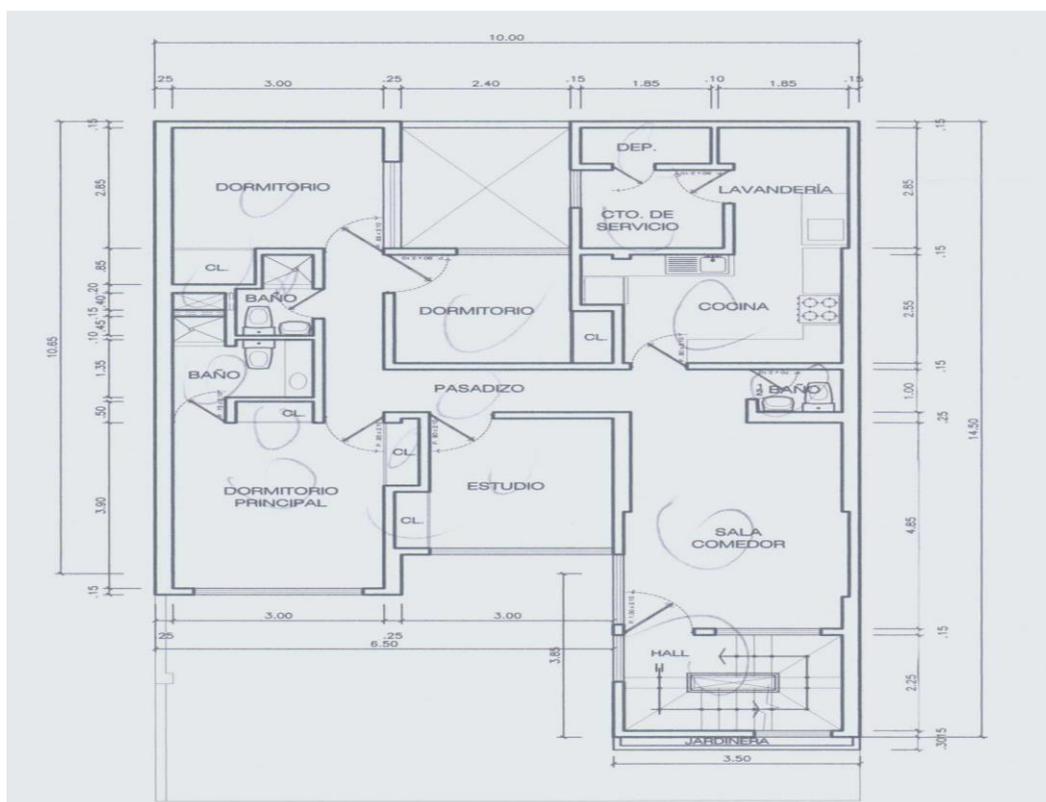
CUADRO NORMATIVO			CUADRO DE ÁREAS (m ²)			
PARAMETROS	SEGÚN PARAMETROS	PROYECTO	PISOS / NIVELES	ÁREAS TECHADAS		ALERO EXTERNO
				AREA TECHADA CON DECL. DE FABRICA	AREA TECHADA FOR. DECLARAR	
USO: RESIDENCIAL Y LOCALIZABLE	Unifamiliar/Multifamiliar	Viv. Multifamiliar	PRIMER PISO	83.00 m ²	28.43 m ²	111.43 m ²
LOTE MINIMO	100.00 m ²	119.97 m ²	SEGUNDO PISO	—	113.18 m ²	113.18 m ²
FRENTE MINIMO	6.00 m	10.00 m	TERCER PISO	—	113.18 m ²	113.18 m ²
AREA LIBRE MINIMA	0.00 m ²	8.54 m ²	AZOTEAS	—	—	—
ESTACIONAMIENTOS	NO EXIGIBLE	—	TOTAL	83.00 m²	254.79 m²	1.75 m²
RETRO FRONTAL	NO EXIGIBLE	0.00 m	ÁREA DEL TERRENO	—	119.97 m ²	—
ALINEAMIENTO DE FACIENDA	0.00 m	—	ÁREA LIBRE	—	—	8.54 m ²

Por su parte, en el plano de distribución de la fábrica resultante de la ampliación y modificación (lámina A-03), se aprecia el siguiente gráfico:

RESOLUCIÓN No. - 1902- 2022 – SUNARP-TR



A su vez, del acotado plano puede verse con mayor detalle la siguiente estructura:



12. Del cuadro propuesto que contiene el área a regularizar obrante en el FOR y el plano de ubicación y localización (lámina U-01), se aprecia que se considera un alero para el 1° piso, cuya medida es de 1.75 m².

Asimismo, del plano de distribución podemos advertir que la jardinera graficada en el segundo y tercer nivel es el alero cuya medida perítrica por el lado izquierdo es de 0.3 ml., ya que la medida derecha del lote *submateria* (14.50 ml.) crece en 0.3 ml.; apreciándose también que su medida perítrica correspondiente al tercer tramo del frente es de 3.50 ml.

RESOLUCIÓN No. - 1902- 2022 – SUNARP-TR

13. De lo expuesto, tenemos que en la documentación obrante en los antecedentes registrales (FOR y planos de ubicación-localización y distribución) se encuentra determinada el área, medidas perimétricas y ubicación gráfica del alero, por lo que resulta evidente que el registrador no efectuó una correcta revisión del título archivado involucrado.

Sin perjuicio de ello, puede verse que el extremo observado versa sobre el cuestionamiento de la inscripción de la ampliación y modificación de la declaratoria de fábrica publicitada en el asiento B00001 de la partida electrónica N° 45419266 del Registro de Predios de Lima, por cuanto el registrador refiere que al no constar las medidas perimétricas del alero externo deberá subsanarse tal omisión a fin de hacer factible la independización rogada; es decir, aclarar un acto que ya accedió al Registro y por ende se encuentra legitimado⁶, siendo que dicho acto fue calificado en forma positiva por parte del registrador encargado de su evaluación, no resultando procedente el cuestionamiento de la calificación positiva efectuada en su oportunidad.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** formulada por el registrador.

14. Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva.

En el presente caso, el acto rogado involucra a la ficha N° 394264 que continúa en la partida electrónica N° 45419266 del Registro de Predios de Lima, siendo que de la revisión de dicha partida registral se advierte que no consta anotado el recurso interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título.

Por tal motivo, corresponde **disponer** que el registrador extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto en la partida electrónica N° 45419266 del Registro de Predios de Lima.

Con la intervención del vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez, autorizado por Resolución N° 106-2022-SUNARP/PT del 9/5/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

⁶ **Artículo 2013 del Código Civil. - 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.

RESOLUCIÓN No. - 1902- 2022 – SUNARP-TR

VII. RESOLUCIÓN

1. REVOCAR el numeral 2 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

2. DEJAR SUBSISTENTES los numerales 1 y 3 de la observación, por no haber sido impugnados.

3. DISPONER que el registrador público del Registro de Predios de Lima extienda la anotación del recurso de apelación, interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, en la partida electrónica N° 45419266 del Registro de Predios de Lima, conforme a lo dispuesto en el último considerando del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

FDO.
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
PRESIDENTE DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Tribunal/Resoluciones2022/3514256-2021
P.BH