



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N°1977 -2022-SUNARP-TR

Arequipa, 23 de mayo de 2022.

APELANTE : **SABINO MANSUETO ARELLANO MINAYA**
TÍTULO : N° 2458435 del 09.09.2021
RECURSO : N° 055403 del 28.12.2021
REGISTRO : **PREDIOS – LIMA**
ACTOS : **RECTIFICACIÓN DE ÁREA Y HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO**
SUMILLA :

HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

“Cuando la habilitación urbana de oficio versa sobre parte del predio inscrito, corresponde al Área de Catastro evaluar si es posible determinar el área remanente.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la habilitación urbana de oficio, independización y rectificación de área que involucra al predio inscrito en la partida N° 13223328 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto, se presenta la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción del título que contiene la rogatoria.
- Resolución Gerencial N° 060-2021-GDU-MDSMP del 26.05.2021 expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres.
- Resolución Gerencial N° 090-2021-GDU-MDSMP del 17.08.2021 expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres.
- Resolución Gerencial N° 120-2021-GDU-MDSMP del 24.11.2021 expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres.

RESOLUCIÓN N° 1977 -2022-SUNARP-TR

- Plano de independización (Lámina PI) visado por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres.
- Plano de ubicación y localización (Lámina PU) visado por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres.
- Plano perimétrico – topográfico (Lámina PP) visado por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres.
- Plano de trazado y lotización (Lámina PTL) visado por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres.
- Plano altura de edificaciones existentes (Lámina PAE) visado por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres.
- Plano perimétrico matriz (Lámina PM) visado por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres.
- Memoria descriptiva del plano de trazado y lotización visada por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres.
- Memoria descriptiva del plano perimétrico matriz visada por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres.
- Memoria descriptiva del plano perimétrico de parte de la parcela 4 del lote A visada por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres.
- Recurso de apelación

Asimismo, forma parte del título los siguientes documentos:

- Informe técnico N° 026260-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/OC del 13.12.2021.
- Informe técnico N° 021137-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/OC del 13.10.2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima Juan Ramón Rodríguez Panta, cuyo tenor es el siguiente: **(para mejor resolver se reenumera)**

“(…)

RECTIFICACIÓN DE ÁREA LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS, INDEPENDIZACIÓN Y HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO:

Visto reingreso de fecha 26/11/2021 y remitido el título al área de catastro de conformidad con el art. 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios,

RESOLUCIÓN N° 1977 -2022-SUNARP-TR

se ha emitido nuevo informe Técnico N° 026260-2021-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/OC en el que se señala lo siguiente:

- 1. De acuerdo a la Base gráfica respecto al área remanente del predio en consulta, luego de una eventual independización de la parcela de 10,595.43 m² no se adecua gráficamente a lo presentado como área remanente habiendo condiciones para elaborar un área remanente de acuerdo al Título Archivado N° 254788 del 13.02.2014*
- 2. Sin perjuicio de ello, se deja constancia que se encuentra pendiente de inscripción en la partida N° 13223328 el título anterior N° 2021-2061812 sobre anotación de derecho de vía, el cual resulta incompatible con el presente título.*

**Se deja constancia que no se cumplen con los requisitos de independización de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio, por lo que de conformidad con el Art. 24 de la Ley N° 29090, solo se inscribirá la habilitación urbana de oficio.*

(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Es competencia de las municipalidades, el levantamiento catastral de los predios de su jurisdicción. Asimismo, precisar que, las municipalidades son entidades generadoras de catastro de acuerdo al artículo 3 del Reglamento de Ley que crea el sistema nacional integrado de catastro y su vinculación con el registro de predios, por lo tanto, los documentos técnicos de planos y memorias descriptivas visados por nuestra entidad, reflejan la realidad oficial con verificación de campo que permiten conocer las semejanzas o modificaciones en relación a los títulos archivados y/o bases registrales.
- Determinada la existencia del título pendiente y su incompatibilidad con el que es materia de calificación, el Registrador (sin perjuicio de efectuar la calificación integral de los defectos u obstáculos del título presentado), conjuntamente con la observación respectiva, dispone la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación respectivo, hasta que se produzca la conclusión del procedimiento registral (inscripción o caducidad del título), referido al asiento de presentación anterior.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

RESOLUCIÓN Nº 1977 -2022-SUNARP-TR

En la partida Nº 13223328 del Registro de Predios de Lima obra registrado la parcela 4 del Lote A del Ex Fundo Naranjal, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, que tiene un área de 93,786.02 m2., siendo sus titulares registrales del predio Cooperativa Agraria de Trabajadores Virgen del Rosario Ltda., Asociación de Propietarios Residencial Los Lirios y Asociación de Propietarios Monte de Los Olivos – 2da. Etapa.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- A quién corresponde evaluar si es posible determinar el área remanente.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), establece 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 el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título

RESOLUCIÓN Nº 1977 -2022-SUNARP-TR

presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. El artículo 32 del RGRP señala que la calificación registral también comprende:

“(…)

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...)

(…)

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

(…)”.

Como puede apreciarse, cuando se presenta un título para su inscripción, el registrador debe verificar que los documentos presentados por el usuario cumplan con lo establecido en las normas legales y reglamentarias que resultan aplicables al acto rogado; asimismo, deberá verificar que exista adecuación entre este y la partida en la que se pretende la inscripción, verificando que no existan obstáculos que imposibiliten el acceso del acto al Registro.

3. El trámite administrativo de las habilitaciones urbanas se encuentra actualmente regulado por el T.U.O. de la Ley Nº 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones urbanas y de Edificaciones, aprobado por el D.S. Nº 006-2017-VIVIENDA publicado en el diario oficial El Peruano el 28/2/2017, la cual define en su artículo 3.1 a la habilitación urbana como el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno podrá contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones.

De acuerdo a la referida Ley, el proceso de habilitación urbana pasa por dos etapas: a) aprobación del proyecto o licencia de habilitación urbana y b) la recepción de obras.

RESOLUCIÓN Nº 1977 -2022-SUNARP-TR

La Ley contempla sin embargo, un supuesto en el que el predio en los hechos ya se encuentra habilitado esto es, convertido en urbano, situación que al ser real es reconocida por el ente edil y que incluso no requiere que dicha declaración se realice a instancia de parte, pues en su labor de fiscalización las municipalidades reconocen a los sectores dentro de su jurisdicción que ya cuenten con edificaciones y los servicios públicos básicos para que el suelo sea considerado como urbano.

Este supuesto se encuentra regulado en el artículo 24 del TUO de la ley 29090, aprobado por D.S. Nº 006-2017-Vivienda, el que a continuación reproducimos:

“Artículo 24.- Habilitaciones urbanas de oficio

Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda.

El procedimiento de habilitación urbana de oficio se inicia con la disposición fundamentada de la municipalidad, la cual es notificada a los titulares registrales del predio matriz y a los poseesionarios, en la cual se identifica al predio matriz por reunir las siguientes condiciones:

- a) Encontrarse inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.*
- b) Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.*
- c) Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.*
- d) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las*

RESOLUCIÓN Nº 1977 -2022-SUNARP-TR

servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso.

La habilitación urbana de oficio se aprueba mediante Resolución Municipal, disponiéndose la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano del predio matriz.

La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseionarios, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseionarios. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos.

Las municipalidades pueden rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas inscritas que discrepen con las resultantes del levantamiento topográfico que se realicen en el procedimiento de habilitación urbana de oficio.

Las causales de procedencia e improcedencia, el órgano responsable, el contenido del expediente técnico, el procedimiento y demás condiciones para obtener de las municipalidades la habilitación urbana de oficio se establecerán en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación."

Así en virtud de que la Municipalidad reconoce y constata que aquellos predios que aparecen inscritos como rústicos en el Registro pero que en la realidad se encuentran en zonas urbanas consolidadas, procederá a emitir de oficio la Resolución Municipal que declare habilitados los predios.

4. En el marco de este procedimiento de habilitaciones urbanas de oficio y atendiendo a la labor de campo y fiscalización que realizan las municipalidades, se les concede facultades de saneamiento para rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas inscritas que discrepen con las resultantes del levantamiento topográfico.

Siendo ello así es posible que en un procedimiento de habilitación urbana de oficio, la municipalidad pueda disponer la rectificación de área del predio, sus linderos y medidas perimétricas, cuando de la medición física, éstos no resulten coincidentes con los publicitados por el Registro; sin la necesidad de acudir a los procedimientos especiales previstos para la rectificación y/o determinación de área, linderos y medidas previstos legalmente.

RESOLUCIÓN Nº 1977 -2022-SUNARP-TR

Lo expuesto se sustenta en que el carácter urbano del predio es una situación consolidada, cuya incorporación a la legalidad se prioriza en un procedimiento llevado a cabo por la municipalidad. De esta manera se prescinde de los mecanismos rectificatorios previstos legalmente para los predios.

5. De otro lado, el artículo 48 del RIRP, establece:

“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 Nº 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.”

Como puede apreciarse, la citada norma registral prevé la posibilidad que el área habilitada no comprenda la integridad del predio inscrito, supuesto en el cual procederá la independización; siendo necesario por tanto, que se acompañe planos correspondientes del área a independizar como del remanente tal y como se indica en el segundo párrafo del artículo citado.

6. Cuando el área a habilitar no comprenda todo el predio sino sólo parte de éste, y una vez realizado el levantamiento topográfico como consecuencia del inicio del procedimiento de habilitación urbana de

RESOLUCIÓN Nº 1977 -2022-SUNARP-TR

oficio se advierte discrepancia entre el área, linderos y medidas perimétricas reales y los del antecedente registral, se colige que es el reconocimiento legal del terreno urbano lo que conlleva a la rectificación, siendo la independización un acto necesario cuya finalidad no es otra que el reconocimiento de la calidad urbana de parte del predio.

Se concluye entonces que cuando la habilitación urbana comprenda sólo parte del predio, la independización del área urbana es un acto necesario que se da en el marco del procedimiento de habilitación urbana de oficio.

7. 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 desmembra, y en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Ahora, si como consecuencia del levantamiento topográfico se advierte que el área, linderos o medidas del predio no son los señalados en los antecedentes registrales, o éstos no contienen dichos datos o los contienen sólo parcialmente, puede la Municipalidad - haciendo uso de la atribución concedida legalmente -, rectificar y/o determinar el área, linderos y medidas del predio del cual forma parte el predio a habilitar; advirtiéndose que el uso de esta facultad se está dando en el marco de un procedimiento de habilitación urbana de oficio donde la norma no distingue si la rectificación versa únicamente respecto del área habilitada o se extiende al predio de mayor extensión del cual forma parte el predio urbano consolidado.

Teniendo en cuenta entonces que la habilitación de sólo parte de un predio, conlleva a su independización y ésta a determinar el remanente; si en el marco de este procedimiento se advierten discrepancias o falta de determinación de área, linderos y medidas perimétricas del predio matriz, entonces rectificación o determinación de área, linderos y medidas e independización resultan actos inseparables entre sí.

8. Por otro lado, se debe señalar que el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula sobre los informes de las Áreas de Catastro de la Sunarp, estableciendo que los títulos en virtud

RESOLUCIÓN Nº 1977 -2022-SUNARP-TR

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.

Asimismo, con relación a la labor que realiza el Área de Catastro se señala que 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 únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, bajo responsabilidad. Se agrega que este informe del área de catastro es vinculante para el registrador.

En tal sentido, el informe del Área de Catastro es vinculante para el registrador en lo referente a los aspectos técnicos, siendo función del registrador el pronunciarse sobre los aspectos jurídicos que sean consecuencia de este informe emitido.

Con relación a ello, en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria¹:

ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO

“El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público.”

Criterio adoptado en las Resoluciones Nº 130-2004-SUNARP-TR-A del 5/8/2004, Nº 165-2004-SUNARP-TR-A del 30/9/2004 y Nº 017-2005-SUNARP-TR-A del 28/1/2005.

De acuerdo al precedente en mención, los informes del área de catastro resultan vinculantes para el registrador, siempre que se refieran a aspectos estrictamente técnicos. En este sentido, el registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe técnico de catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que el informe de catastro sólo

¹ El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios recogió el precedente de observancia obligatoria en la disposición antes aludida.

RESOLUCIÓN N° 1977 -2022-SUNARP-TR

debe dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción.

Esta vinculación del registrador con los informes del área de Catastro, actualmente debe interpretarse teniendo en cuenta la reciente Ley N° 31309, Ley para la Modernización y el Fortalecimiento de los Servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que entre otros, modifica el artículo 2011 del Código Civil, estableciendo que en la calificación registral en el registro de predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una labor de sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.

9. Ahora bien, en el presente caso se solicita la inscripción de habilitación urbana de oficio, independización y rectificación de área que involucra el predio inscrito en la partida N° 13223328 del Registro de Predios de Lima.

El área de Catastro mediante informe N° 026260-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/OC del 13.12.2021, ha señalado lo siguiente:

- *De acuerdo a la Base gráfica respecto al área remanente del predio en consulta, luego de una eventual independización de la partida de 10,595.43 m² no se adecua gráficamente a lo presentado como área remanente habiendo condiciones para elaborar un área remanente de acuerdo al título archivado N° 254788 del 13.02.2014.*

Al respecto, el registrador consideró que dicho extremo constituye un aspecto de carácter técnico y por ello lo ha transcrito en el numeral 1 de la esquila de observación.

10. Conforme lo establece el artículo 59 del RIRP, ya citado, la regla general es que el título en mérito del cual se solicita la independización debe contener la descripción tanto de la porción que se independiza como de la porción remanente que quedará en la partida matriz, ello sobre la base del principio de especialidad que en el Registro de Predios se concretiza con la técnica de la inscripción de folio real, según el cual por cada predio debe abrirse una partida registral en la que se le describa con la mayor precisión posible.

RESOLUCIÓN Nº 1977 -2022-SUNARP-TR

La excepción a esta regla está prevista en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del mencionado reglamento, según la cual:

“Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda.

Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior”.

Queda claro entonces que, de acuerdo a este artículo, sólo cuando el área de Catastro establezca la imposibilidad de determinar el área remanente como consecuencia de la independización a realizar, es que no resultará exigible al interesado la determinación del área remanente y por ende de la obligación de adjuntar el plano del área remanente; de lo contrario, deberá aplicarse la regla general señalada.

En ese sentido, siendo que de la evaluación del título por el área de catastro se ha establecido que sí es posible determinar el área remanente, deberá presentarse el plano perimétrico del área remanente que se adecue a los antecedentes registrales conforme indica el área de catastro.

Siendo ello así corresponde **confirmar el numeral 1 de la observación.**

11. Con relación al **numeral 2** de la observación, efectuada la consulta en el Sistema de Información Registral, advertimos que el título se encuentra tachado, por lo que **se deja sin efecto** este extremo de la observación.
12. Finalmente, esta instancia ha advertido que la apelación se efectuó el 28.12.2021, sin embargo, recién fue elevada el 17.03.2022, es decir, fuera del plazo establecido, hecho que corresponde ser comunicado a la Presidencia del Tribunal Registral para los fines a que se contrae el artículo Art. 26 de la Ley 26366 según modificación por Ley 30065.

RESOLUCIÓN N° 1977 -2022-SUNARP-TR

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 092-2022-SUNARP-TR-PT de fecha 25.04.2022 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** el numeral 1 de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Arequipa, y **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2 de la observación, de acuerdo a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
2. **PONER EN CONOCIMIENTO** de la Presidencia del Tribunal Registral, lo advertido en el punto 12 del análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral