



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 7 de junio de 2022.

APELANTE : EDGAR MALDONADO JAVIER
TÍTULO : 3306851-2021 del 24.11.2021
RECURSO : 263-2022 – HTD N.º 02307 del 16.3.2022
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º XIV – SEDE AYACUCHO
REGISTRO : DE PREDIOS DE AYACUCHO
ACTO(S) : ADJUDICACIÓN, INDEPENDIZACIÓN Y TRASLADO
 DE SUCESIÓN INTESTADA
SUMILLA(S) :

Ampliación del informe del área técnica

Las instancias registrales se encuentran facultadas para solicitar la ampliación o aclaración del informe técnico, cuando este presenta deficiencias atribuibles a un análisis incompleto por parte del área encargada de las bases gráficas.

Renuncia de área en independización de predio

La renuncia de área a efectos de coincidir la descripción documental del predio con su cabida real procede bajo instrumento público y que se acompañe la documentación técnica correspondiente, y siempre que el área de catastro determine su ubicación final dentro de los límites del polígono primigenio. Adicionalmente, la inscripción de la renuncia de área no debe afectar derechos de terceros.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la inscripción de la adjudicación con independización del predio denominado Ccencocuco, de 11.2085 ha, que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida n.º 40038771 del Registro de Predios de Ayacucho, otorgada por la Asociación de Vivienda Santísima Trinidad Sector Mollepata a favor de los esposos Gregorio Maldonado Rojas y Feliciano Javier Sulca de Maldonado.

Asimismo, está comprendida en la rogatoria la transmisión por sucesión intestada del derecho de aquellos adquirentes en favor de Edgar Maldonado Javier.

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

Para tales efectos, se han adjuntado los siguientes documentos:

- Testimonio expedido por el Archivo Regional de Ayacucho de la escritura pública de adjudicación del 23.11.2001, otorgada ante el ex notario de Ayacucho Aparicio F. Medina Ayala.
- Escritura pública de transferencia por sucesión intestada y rectificación de área con independización del 16.11.2021, que ha sido extendida ante el notario de Ayacucho Mario Almonacid Cisneros.
- Resolución gerencial n.º 691-2021-MPH/GDT del 26.10.2021, Fuhu anexo E, memoria descriptiva y plano aprobados por la Municipalidad Provincial de Huamanga.

Con el reingreso del 23.2.2022 se presentó recurso de reconsideración formulado por el administrado.

Forma parte del título alzado el informe técnico n.º 000252-2022 - Z.R. N.º XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT del 19.1.2022 expedido por el especialista del Área de Catastro de la Oficina Registral de Ayacucho Ing. Jhon Bustios Calle.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

Es materia de impugnación la observación emitida por la registradora pública (e) de la Oficina Registral de Ayacucho Tania M. Ramírez Quispe mediante esquila del 3.3.2022, cuyos términos se transcriben cabalmente a continuación:

ACTOS: MOD. ÁREA (1), ADJUDICACIÓN (1), INDEPENDIZACIÓN (1), TRASLADO DE DOMINIO POR SUCESIÓN INTESTADA (2), RECTIFICACIÓN POR ERROR DE CÁLCULO Y RENUNCIA.

1. ANTECEDENTE. Partida N.º 40038771 del Registro de Predios de Ayacucho.

2. DEFECTOS ADVERTIDOS Y SUGERENCIAS.

Con respecto al escrito de fecha 22.02.2022, se precisa lo siguiente en cada uno de sus puntos, conforme a lo siguiente:

Primero: Mediante I.T. N.º 000252-2022 - Z.R. N.º XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT se ha precisado en sus numerales 2.2 y 2.3, lo siguiente:

- Confrontado el predio en consulta con la Base Gráfica Registral de predios inscritos disponible a la fecha y en proceso continuo de actualización y/o modificación, con la cuenta la Oficina de Catastro de la Zona N.º XIV Sede Ayacucho. Se informa que el predio rectificado se encuentra parcialmente dentro del predio inscrito en la Partida N.º 40038771, con referencia en el título archivado N.º 28249 del 04/01/2019 y parcialmente dentro del predio inscrito en la Partida N.º

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

11075174, con referencia en el título archivado N° 18525 del 10/11/2009.

- Se informa que no es posible determinar que exista superposición del predio en evaluación con el predio inscrito en la Partida N° 40038581, debido a que el plano que obra en su legajo no contiene los elementos técnicos suficientes para su reconstrucción, con referencia a los títulos archivados N° 10537 del 10/01/1990.

Como se puede apreciar el informe técnico es claro, al señalar de forma expresa que existe superposición gráfica del área rectificada con los predios inscritos en las Partidas N° 40038771 y 11075174; no así con respecto a la Partida N° 40038581, donde ha señalado que no se tiene elementos técnicos suficientes para su reconstrucción. Siendo la superposición generada con los documentos técnicos presentados con las partidas antes citadas y No de ellas entre sí (40038771 y 11075174); y considerando que con una rectificación no debe generarse una superposición, los planos presentados deben rectificarse. Se precisa que en caso se tuviese un caso de superposición preexistente, ella debe constar expresamente en el informe técnico a fin de no trasladar dicho defecto al usuario, sin embargo, al NO constar ello, se determina que la superposición es generada con los documentos técnicos presentados.

Segundo: Se precisa que el predio a rectificar tiene como antecedente registral la Partida N° 40038771, sin embargo, conforme a lo señalado en el numeral 2.4 del I.T. N° 000252-2022 - Z.R. N° XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT, con los documentos técnicos señalados: "informa que no es posible realizar la rectificación de área por error de cálculo del predio en consulta, por no contar con un antecedente registral que tenga inscrito sus medidas perimétricas, linderos y ubicación espacial; para poder realizar la correspondencia correspondiente. Cabe precisar que el predio materia de rectificación de área por error de cálculo se encuentra parcialmente dentro de los predios inscritos en las Partidas N° 40038771 y N° 11075174". Esto es, el plano presentado señala un área mayor y fuera del ámbito de la Partida N° 40038771 (antecedente registral según usuario), que no tendría antecedente registral (sin dominio), al resultar ello NO resulta procedente la rectificación de área por error de cálculo, téngase en cuenta que el plano presentado gráfica un predio que se ubica parcialmente en las partidas antes citadas, y otro extremo sin dominio.

Tercero: Se precisa que existe plano del área a renunciar; sin embargo, pese a lo citado el área de catastro ha sido clara, al solicitar un plano de cumpla con los datos técnicos requeridos por la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, debido a que no se adjunta documentación técnica (cuadro de coordenadas, ángulos y distancias, etc.).

EN CONSIDERACIÓN A ELLO, SUBSISTE ÍNTEGRAMENTE LA

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR**ESQUELA DE OBSERVACIÓN DE FECHA 31.01.2022 CUYO TENOR ES EL SIGUIENTE:**

2.1.- Conforme al artículo 11º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que indica: "El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador", se procede a indicar los defectos advertidos por área de Catastro, según INFORME TECNICO N° 000252-2022 - Z.R. N° XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT

- Confrontado el predio en consulta con la Base Gráfica Registral de predios inscritos disponible a la fecha y en proceso continuo de actualización y/o modificación, con la cuenta la Oficina de Catastro de la Zona N° XIV Sede Ayacucho. Se informa que el predio rectificado se encuentra parcialmente dentro del predio inscrito en la Partida N° 40038771, con referencia en el título archivado N° 28249 del 04/01/2019 y parcialmente dentro del predio inscrito en la Partida N° 11075174, con referencia en el título archivado N° 18525 del 10/11/2009.

- Se informa que no es posible realizar la rectificación de área por error de cálculo del predio en consulta, por no contar con un antecedente registral que tenga inscrito sus medidas perimétricas, linderos y ubicación espacial; para poder realizar la correspondencia correspondiente. Cabe precisar que el predio materia de rectificación de área por error de cálculo se encuentra parcialmente dentro de los predios inscritos en las Partidas N° 40038771 y N° 11075174.

- Asimismo, se informa que no es posible realizar el estudio técnico con respecto al área a renunciar, debido a que no se adjunta documentación técnica (cuadro de coordenadas, ángulos y distancias, etc.). Cabe precisar que según el plano se advierte que el área a renunciar esta disgregado en 2 polígonos discontinuos.

Respecto a la Rectificación por error de cálculo:

2.2 Revisada la documentación presentada, parte notarial N° 2940 de fecha 16.11.2021, resolución gerencial, memoria descriptiva y planos visado por la Municipalidad competente, se aprecia que se está solicitando la rectificación por error de cálculo de un área no inscrita de 15 Has a 20.2276 Has, lo cual no es procedente bajo el siguiente contexto:

La rectificación por error de cálculo resulta aplicable solamente en aquellos casos en el que el área inscrita es en efecto distinta al área que realmente resulta efectuado el cálculo correcto conforme a las medidas perimétricas del predio (en el título solicitan rectificación por error de cálculo sobre área no inscrita de 15 Has). Cabe indicar que dicho supuesto es un mecanismo rectificatorio establecido para predios urbanos y rurales, por el cual se prescinde de los mecanismos previstos normativamente, importando así una vía menos onerosa y expeditiva que flexibiliza las normas sobre rectificaciones porque

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

como su nombre lo señala se trata de un error en el cálculo, esto es, de un error matemático y no de medición. En otras palabras, no se trata de un error por haberse efectuado una remediación física del predio sino que de la información ya existente e inscrita se advierte que el cálculo para determinarse ha sido erróneo y por ende no depende de la voluntad de las partes.

Ahora bien, en el acto materia de calificación no obra antecedente Registral, debido que el usuario ampara su rogatoria indicando que sus padres adquirieron la propiedad por adjudicación por parte de la Asociación de Vivienda Santísima Trinidad Sector Mollepata, los cuales adjudicaron un área de 15.0000Has, siendo la realidad el área de 22.2276 Has, sin embargo esa adjudicación nunca se llegó a inscribir y/o independizar, por lo tanto no teniendo Antecedente Registral para poder llevar acabo la rectificación por error de cálculo. Puesto que el presupuesto principal para configurarse la rectificación por error de cálculo es el que el área de catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna (este criterio fue precisado en el XIX Pleno, llevado a cabo los días 3 y 4 de agosto de 2006)

Esto se origina bajo el contexto del artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que consagra el 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 el Reglamento referido o se declare judicialmente su invalidez.

Criterio amparado en: CCXXVII PLENO (227-2020) Sesión ordinaria no presencial sincrónica realizada los días 20 Y 21 de julio de 2020.

I. UNIFICACIÓN DE SUMILLAS SOBRE DE ACUERDOS Y PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO APROBADOS EN EL PLENO XIX Y PRECISADOS EN LOS PLENOS CXV Y CLXXIV: Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo matemático de su área, siempre que en los antecedentes registrales obren las medidas perimétricas y estas se mantengan inalterables. También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Se requiere de informe del área de catastro que determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

sufrido variación alguna, en base a la información gráfica con la que cuenta. Sin embargo, si el área de catastro no puede determinarlo por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella, procederá la rectificación.

En conclusión, siguiendo esa línea la rectificación de área por error de cálculo constituye un mecanismo admitido por el Tribunal Registral para rectificar el área de los PREDIOS INSCRITOS, que no se sustenta en la voluntad de las partes propiamente, se trata de una rectificación amparada en documento fehaciente, la que está regulada en el artículo 85º del Reglamento General de los Registros Públicos.

Respecto a la renuncia de área:

2.3 Según lo expuesto en el punto 2.3 de la presente esquela, se indica que no se informa que no es posible realizar el estudio técnico con respecto al área a renunciar, debido a que no se adjunta documentación técnica (cuadro de coordenadas, ángulos y distancias, etc.). Cabe precisar que según el plano se advierte que el área a renunciar esta disgregado en 2 polígonos discontinuos.

De ello se indica que en varias ocasiones el tribunal ha establecido que la inscripción de la modificación de un predio por renuncia de parte de su área tiene dos presupuestos:

- Procede siempre que pueda establecerse que la ubicación espacial del predio -excluyendo el área renunciada- se halla dentro de los linderos del predio inscrito;
- Que se presenten planos de ubicación y perimétricos visados por la autoridad competente, en aplicación analógica del inciso 2 del artículo 505 del Código Procesal Civil, que cumplan las exigencias técnicas prescritas por el RIRP.

Adicionalmente, en el 109º Pleno del Tribunal Registral realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013 se aprobó como precedente de observancia obligatoria que procedía la inscripción de la renuncia de área siempre que ello no afecte derechos de terceros.

Por lo que, según la información proporcionada por el usuario, no se estaría cumpliendo, con ello debido que según la documentación técnica presentada, no se presentan información sobre la área renunciar.

ADJUDICACIÓN:

2.6 Del parte notarial de la escritura pública de donación N° 999 del 23.11.2011 se advierte de la conclusión de la misma que se omite señalar que es suscrita por la testigo a ruego Rocío Cruzat.

*** Se reserva el derecho de calificación y liquidación de los derechos registrales hasta su subsanación.**

3. CITA LEGAL

- Art. 11, 62 y 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

- Art. 09, 32 y 41 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
 - Resolución N° 1650 - 2018-SUNARP-TR-L
 - Resolución N° 540- 2018-SUNARP-TR-T
 - CCXXVII PLENO (227-2020) Sesión ordinaria no presencial sincrónica realizada los días 20 Y 21 de julio de 2020.
 - RESOLUCIÓN N.º 599-2019-SUNARP-TR-T: Renuncia de área en independización de predio rural. La renuncia de área a efectos de coincidir la descripción documental del predio con su cabida real procede bajo instrumento público y que se acompañe la documentación técnica correspondiente, y siempre que el área de catastro determine su ubicación final dentro de los límites del polígono primigenio. Adicionalmente, la inscripción de la renuncia de área no debe afectar derechos de terceros
- Ayacucho, 03 de marzo de 2022.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Maldonado interpuso recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- En la escritura pública del 23.11.2001 se adjudicó un inmueble semiurbano de 15.00 ha, que forma parte del predio inscrito en la partida n.º 40038771 de la Oficina Registral de Ayacucho.
- Sin embargo, realizado el cálculo poligonal del predio transferido, de acuerdo a sus medidas perimétricas, su área total es de 20.2276 ha y no 15.0000 ha como se había consignado erróneamente en la acotada escritura. Este error de cálculo se sustenta en el criterio adoptado en el CLXXIV Pleno del Tribunal Registral.
- La nueva área calculada, a su vez, se superpone con propiedades contiguas y que no son del dominio del recurrente, por tanto, se afecta a los predios inscritos en las partidas n.º 40038771 (matriz de la que se pretende independizar) y n.º 11075174.
- Es así que, efectuado el levantamiento topográfico en campo, y según la realidad física sobre la que se ejerce derecho de propiedad, no se logra determinar que exista un área de 15.0000 ha, menos un área de 20.2276 ha, por lo que, en aplicación de los artículos 923 y 968 del Código Civil y de las Resoluciones n.º 599-2019-SUNARP-TR-T, n.º 107-2015-SUNARP-TR-T, n.º 558-2018-SUNARP-TR-T, entre otras, el propietario decide abdicar y renunciar voluntariamente a toda fracción excedente sobre la que no detenta derecho, con la finalidad de no superponerse gráficamente con las propiedades colindantes previamente inscritas y respetar la realidad física que corresponde únicamente al área de 11.2085 ha.

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

- De forma indebida se ha determinado que el predio rectificado se encuentra parcialmente dentro del predio inscrito en la partida n.º 40038771 y parcialmente dentro del predio inscrito en la partida n.º 11075174, pues el área que se solicita independizar no se superpone con esta última.
- Ni la registradora ni el especialista de catastro aceptan que la pretensión concreta es únicamente independizar 11.2085 ha. Para tal efecto, se ha cumplido con todos los requisitos del artículo 62 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Por tanto, si del contenido del título existe documentación que sustenta una rectificación de área por error de cálculo y luego una renuncia de área es para demostrar únicamente las incongruencias que obran entre el título que directamente pudo haber sustentado la inscripción del derecho y que, tras la demostración técnica y jurídica, debidamente corroborada y aprobada por la autoridad municipal competente, solo hay únicamente un área de 11.2085 ha que se busca independizar.
- No es intención del administrado la inscripción de la rectificación de área por error de cálculo, porque, efectivamente, dicha pretensión perjudicaría derecho de terceros y que, además, no se encuentran bajo dominio del recurrente.
- Así, la renuncia de área es un correlato del área que arroja el cálculo poligonal de acuerdo a la escritura, para llegar al área del predio que efectivamente se tiene dominio y derecho de propiedad y que ha sido validado por la autoridad municipal competente.
- En lo referente a la intervención del testigo a ruego, se precisa que el notario Aparicio Medina Ayala ya falleció, por tanto, el parte notarial presentado ha sido la copia íntegra del archivo notarial expedida por el Colegio de Notarios de Ayacucho, del que se advierte que sí se concluyó con todos los procesos de firmas, siendo irrelevante la observación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 40038771 del Registro de Predios de Ayacucho

En esta partida consta inscrito el predio rústico Mollepata, que se ubica en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, cuyo dominio es de la Asociación de Vivienda Santísima Trinidad Sector Mollepata.

De esta partida se han extendido diversas independizaciones.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

Del pronunciamiento de la primera instancia y de los términos de la apelación, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Cuáles son los alcances de la calificación registral respecto al informe técnico de la Oficina de Catastro?
- ¿Cuáles son los presupuestos para la renuncia de área?

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende inscribir la adjudicación con independización del predio denominado Ccencocucho, de 11.2085 ha, que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida n.º 40038771 del Registro de Predios de Ayacucho, otorgada por la Asociación de Vivienda Santísima Trinidad Sector Mollepata a favor de Gregorio Maldonado Rojas y Feliciano Javier Sulca de Maldonado (sociedad conyugal). Asimismo, se solicita registrar la transmisión por sucesión intestada del derecho de los referidos esposos a favor de Edgar Maldonado Javier.

La primera instancia ha observado el título sobre la base de los reparos técnicos advertidos por la Oficina de Catastro y por la omisión de requisitos en la escritura pública de adjudicación. Conforme a ello, procede determinar si tales circunstancias impiden o no la inscripción rogada.

2. En relación a la colaboración que presta la Oficina de Catastro en la calificación de títulos en el Registro de Predios, vale tener en cuenta que del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) se desprende que la Oficina de Catastro tiene como función verificar 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 realiza únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, bajo responsabilidad. Se agrega que este informe de la Oficina de Catastro es vinculante para el registrador.

3. Debe tenerse claro que el informe de la Oficina 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. Así, en el X Pleno de Tribunal Registral, realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

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 Público¹.

Como se ve, los informes del Área de Catastro son vinculantes para el registrador, siempre que se refieran a aspectos estrictamente técnicos; en ese contexto, el registrador debe distinguir en el informe técnico de Catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que **el informe de Catastro solo debe dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción.**

4. Para el caso de las solicitudes de independización, las que presuponen el fraccionamiento de un predio, el artículo 58 del RIRP la define como el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella. Entonces, tenemos que la independización es un acto meramente registral y es la concretización del principio de especialidad², en tanto importa la apertura de una nueva partida registral en la que se inscribe el área desprendida de un predio de mayor extensión.

En tal sentido, lo relevante, además de los requisitos que puedan presentarse acorde con la naturaleza del predio, es:

- Comprobar que el predio a independizar se desprenda del predio de mayor extensión de aquél que proviene, salvo que el área técnica establezca la imposibilidad de determinarlo.
- **Que la independización no genere superposiciones totales o parciales a otros predios.**
- Que el área a independizar no haya sido objeto de una anterior independización.

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9.6.2005

² Reglamento General de los Registros Públicos

Artículo IV. Principio de especialidad

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, 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.

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

Esos aspectos, sin embargo, solo puede informarlos la Oficina de Catastro, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos, el que 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.

5. A su vez, el informe técnico emitido por la Oficina de Catastro constituye una manifestación de la Administración Pública que debe cumplir con cánones de claridad y motivación y, para tal efecto, hoy en día la actuación de dicha área respecto a sus pronunciamientos técnicos está desarrollada por la Resolución n.º 178-2020-SUNARP/SN, que aprobó la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo registrales, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 10.12.2020. Esta directiva en su numeral 6.1 precisa sobre el contenido de los informes técnicos lo siguiente:

VI. Disposiciones generales

6.1. De los informes técnicos

El Informe Técnico debe tener una redacción precisa, clara y concluyente. Asimismo, debe indicar los documentos en estudio (documentos presentados por el usuario, información gráfica complementaria utilizada, partidas analizadas, títulos archivados revisados), **la evaluación técnica, las conclusiones arribadas y adjuntarse al mismo el gráfico complementario.** A dichos efectos, el profesional de la Oficina de Catastro se encuentra obligado a realizar la búsqueda interna, a partir de títulos archivados y/o asientos registrales, que le demuestren las características y georeferenciación de los predios inscritos que se encuentren vinculados en el ámbito materia de evaluación.

La conclusión del Informe Técnico emitido para la expedición de servicios de publicidad o en los procedimientos de inscripción, debe indicar según corresponda: i) si el área y medidas perimétricas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, indicando la partida respectiva; **ii) si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito, debiendo señalarse el área de afectación;** iii) si se encuentra en zona donde no se ha identificado antecedentes registrales; iv) si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitable la existencia de un predio inscrito (señalar el número de partida); v) si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, conforme a la Ley N° 26856, o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se encuentren inscritas y siempre que la Oficina de Catastro cuente con la información que lo sustente.

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

Los informes técnicos deben contener una nota con el siguiente tenor “se emite el presente Informe Técnico en mérito a la información que a la fecha consta en la Base Gráfica Registral”.

[...].

[El resaltado es nuestro].

6. Como vemos, la superposición de áreas es un aspecto eminentemente técnico que los registradores no pueden objetar y, por tanto, lo deben dar como cierto; sin embargo, sí les corresponde tener en cuenta el origen de la superposición para determinar si es un obstáculo para la inscripción generada por el título cuya inscripción se solicita o si ya preexiste a este.

En ese contexto, si la superposición es sobreviniente, se debe rechazar la inscripción, porque ella puede dar mérito a la generación de una duplicidad de partidas que atentaría contra el tráfico de bienes, pues existirá más de una partida para un mismo inmueble; mientras, de tratarse de una superposición preexistente, esta no será obstáculo para la inscripción, al referirse a una deficiencia del propio Registro por no contar con una adecuada base gráfica.

7. En cuanto a la obligatoriedad de que en el informe técnico se precise si la superposición es preexistente o sobreviniente, es necesario mencionar que por Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.º 023-2021-SUNARP/DTR se aprobaron los Lineamientos para uniformizar la evaluación técnica y emisión del informe técnico en los actos de inscripción, servicios de publicidad y otros procedimientos administrativo- registrales, que entraron en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial “El Peruano” el 24.7.2021 (artículo 3). En el numeral 6.1.1.4 literal j) de dichos lineamientos se consigna que:

VI. Consideraciones específicas

6.1. Consideraciones para los actos de inscripción

6.1.1. Proceso de evaluación

La evaluación técnica se realiza teniendo en cuenta las siguientes etapas:

[...]

6.1.1.4. Contrastación del polígono con la Base Gráfica Registral

[...]

j. Luego de haber ubicado, actualizado y contrastado la información con la base gráfica registral, se determinará si el ámbito en evaluación

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

se encuentra en área sin inscripción registral o sobre predios inscritos de manera parcial o total; en caso se encuentre sobre predios inscritos, **debe señalarse adicionalmente si la afectación es preexistente o generada por el título en estudio, lo cual debe constar en el informe técnico y en el gráfico complementario correspondiente.**

[...]. [El resaltado es nuestro].

Entonces, es un aspecto necesario del informe técnico, entre otros, la indicación de si la superposición detectada es preexistente o sobreviniente, pues de esa forma, se podrá proteger al administrado contra los excesos o defectos de los pronunciamientos registrales; caso contrario, se generaría un grave recorte del derecho de defensa y contradicción, porque en esas circunstancias [ambigüedad, generalidad, indeterminación, incertidumbre] el administrado no contaría con los elementos suficientes para cuestionar, allanarse o consentir adecuadamente dicha decisión.

8. Recapitulando lo expuesto, los informes del Área de Catastro no están exentos de la claridad y debida motivación, siendo necesario que se complemente con la información gráfica que permita su comprensión, de ser el caso. En ese sentido, **el informe sobre independización debe establecer con claridad si el área que se solicita independizar se encuentra dentro de la matriz rogada, o si se superpone con otro predio. En este último caso, debe precisarse si tal superposición es preexistente o sobreviniente.**

En consecuencia, si la decisión de la primera instancia se sustenta en un informe del órgano técnico catastral que tiene déficit de motivación o claridad, es posible cuestionarlo a través de los medios impugnatorios que franquea la ley. En esa línea, no podría ser vinculante un informe técnico que no cumpla con los parámetros legales de debido procedimiento y debida motivación³. Lo vinculante también debe ser evaluado en esos términos.

³ TUO de la Ley n.º 27444 (Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS)

Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

[...]

1.2. Principio del debido procedimiento: Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

9. De manera similar, esta instancia señaló en una anterior oportunidad que:

8. [...] el Informe de dicha Área no está exento de control por parte de las instancias registrales en dos aspectos: legalidad, motivación y razonabilidad, en tanto que los aspectos técnicos resultan incuestionables. **Los pronunciamientos del Área de Catastro que, de algún modo, importen infracción o desconocimiento de la legalidad vigente, o sean arbitrarios, carezcan de motivación o no guarden coherencia con sus postulados o los antecedentes registrales involucrados, no deben ser asumidos por las instancias registrales como vinculantes**, siendo obligación de aquéllas solicitar las aclaraciones o reformulaciones que sean necesarias [Res. n.º 024-2007-SUNARP-TR-T del 31.1.2007].

[El resaltado es nuestro].

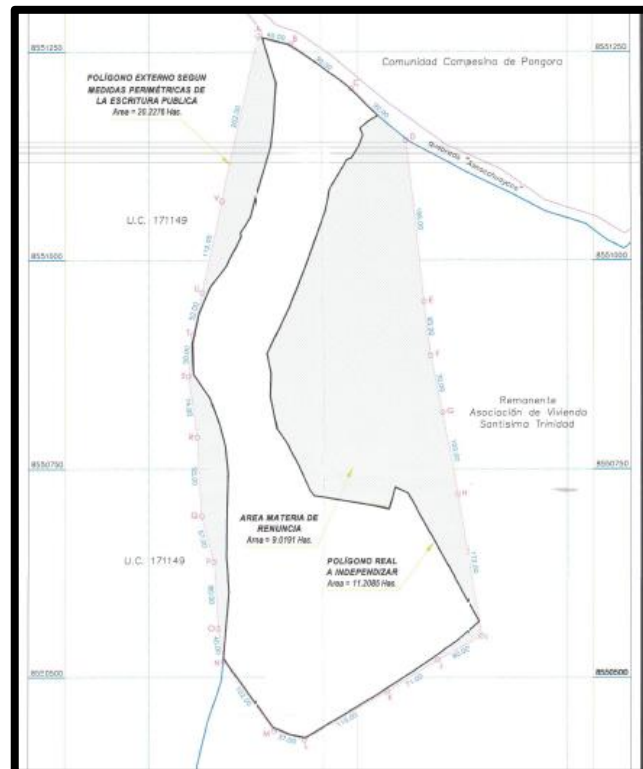
10. Ahora, con este título se procura inscribir el derecho de propiedad adquirido por los esposos Gregorio Maldonado Rojas y Feliciano Javier Sulca de Maldonado, luego transmitido por sucesión intestada a Edgar Maldonado Javier, sobre un área 11.2085 ha que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida n.º 40038771 del Registro de Predios de Ayacucho. La determinación definitiva de esa área no se logra de manera directa, sino a través de la siguiente secuencia:

1) En la **escritura pública de adjudicación del 23.11.2001** se describe que el bien objeto de transferencia es de **15.0000 ha**, con indicación de medidas perimétricas y colindancias.

2) En la **escritura pública del 16.11.2021** se rectifica, por error de cálculo, el área de 15.0000 ha que se consignó en la anterior escritura, siendo lo correcto 20.2276 ha, sobre la que se renuncia a una parte para dar como resultante el predio de **11.2085 ha**.

3) En los documentos técnicos visados por autoridad municipal se aprueba la independización del área de 11.2085 ha. además, se acompaña plano en el que se detalla esa área en relación a la partida vinculada, así como, **se grafica el área original de 15.0000 ha (que debe ser 20.2276 ha), dentro de la cual se emplaza al polígono que se solicita independizar (11.2085 ha)**.

Para un mejor alcance del último aspecto, se procede a insertar a continuación la imagen pertinente del referido plano en el que se visualiza el encuadramiento del área a independizar (área sin colorear) dentro de un polígono de mayor extensión (área sombreada):



- 11.** En ese orden de ideas, queda claro, de una apreciación objetiva, que la rogatoria se refiere a la transferencia de titularidad e independización del área de 11.2085 ha que forma parte del predio registrado en la partida vinculada. Para tal efecto, en la escritura pública del 16.11.2021 se recurre a la rectificación por error de cálculo y renuncia de área para definir aquella parte material que se solicita independizar.

En ese escenario, se desprende que la rectificación y renuncia de área tan solo son actos instrumentales que sirven para coadyuvar a la independización del área resultante. Conforme a esa lógica, esta Sala distingue que el objeto sobre el cual debe centrarse el aspecto técnico de la presente calificación es determinar si el área de 11.2085 ha se sitúa sobre el polígono inscrito de la partida vinculada y, que aquella se emplace dentro de los límites del predio original de 15.0000 ha o de 20.2276 ha (según su rectificación y renuncia).

En conclusión, no es fundamental averiguar cuál es el área real del predio original transferido, pues esta no será la que se independizará, pero sí es relevante comprobar que el predio de 11.2085 ha se emplace dentro de los contornos de aquel, que ha sido descrito en la escritura del 23.11.2001.

- 12.** La propuesta simplificadora que se desarrolla en el fundamento precedente se sustenta en el principio de eficacia administrativa contemplado en el

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

artículo IV numeral 1.10 del Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, cuyo tenor señala que:

Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

[...]

1.10. Principio de eficacia: Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados.

En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio. [Énfasis agregado]

Comentando ese principio, Morón Urbina nos informa que:

La norma bajo comentario acoge el valor de la eficacia en su aplicación a la gestión de los procedimientos administrativos. Teniendo en cuenta que todo procedimiento administrativo es instrumental, esto es, no es un fin en sí mismo, los actos del procedimiento administrativo tienen por finalidad servir a la protección del interés general, garantizando los derechos e intereses de los administrados y con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general. [...]. Pero también se deriva que las partes deben hacer prevalecer el cumplimiento de fines y objetivos de los actos y hechos administrativos **sobre las formalidades no relevantes, aplicando criterios de economía y flexibilidad en favor del administrado.** [...]⁴. [El resaltado es nuestro].

Sobre la base de esos fundamentos, es que corresponde verificar si el predio a independizar se ubica dentro de los confines del predio original consignado en la escritura del 23.11.2001, así como determinar si aquel se sitúa sobre la partida vinculada en este caso.

- 13.** Para ese propósito, también es importante reconocer que en la Resolución n.º 054-2008-SUNARP-TR-T⁵ este Tribunal estableció que la inscripción de la modificación de un predio por renuncia de parte de su área tiene dos presupuestos: i) procede siempre que pueda establecerse que la ubicación

⁴ Morón Urbina, Juan Carlos, Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, 9ª edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2011, p. 83.

⁵ Así como en la Resolución n.º 599-2019-SUNARP-TR-T, entre otras.

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

espacial del predio –excluyendo el área renunciada– se halla dentro de los linderos del predio inscrito; y ii) que se presenten planos de ubicación y perimétricos visados por la autoridad competente, en aplicación analógica del inciso 2 del artículo 505 del Código Procesal Civil, que cumplan las exigencias técnicas prescritas por el RIRP. Adicionalmente, en el 109º Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013, se aprobó como precedente de observancia obligatoria que iii) procedía la inscripción de la renuncia de área siempre que ello no afecte derechos de terceros.

No cabe duda que esos aspectos tienen una marcada perspectiva técnica que la Oficina de Catastro, dada la especialidad de su labor, está llamada a absolver mediante el informe técnico respectivo.

- 14.** Así, en este procedimiento se ha emitido el informe técnico n.º 000252-2022 del 19.1.2022, cuya parte pertinente da cuenta del siguiente tenor:

II. EVALUACIÓN TÉCNICA.

2.1 El presente expediente corresponde a la inscripción rectificación de área por error de cálculo por independización del predio en estudio.

- Predio a rectificar, se encuentra ubicado según información técnica adjunta, en el Sector Mollepata, en el distrito de San Ayacucho, en la provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, con un área de 15.0000 Has.

- Predio rectificado, se encuentra ubicado según información técnica adjunta, en el Sector Mollepata, en el distrito de San Ayacucho, en la provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, con un área de 22.2276 Has.

2.2 El presente expediente corresponde a la inscripción de independización por renuncia de área del predio en estudio.

- Predio Matriz rectificado, se encuentra ubicado según información técnica adjunta, en el Sector Mollepata, en el distrito de San Ayacucho, en la provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, con un área de 22.2276 Has.

- Predio a renunciar, se encuentra ubicado según información técnica adjunta, en el Sector Mollepata, en el distrito de San Ayacucho, en la provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, con un área de 9.0191 Has.

- Predio real a independizar, se encuentra ubicado según información técnica adjunta, en el Sector Mollepata, en el distrito de San Ayacucho, en la provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, con un área de 11.2085 Has

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

2.1. Se graficó e inserto en la Base Gráfica Registral las poligonales generadas según los datos técnicos presentados se obtiene que las áreas, medidas perimétricas y perímetros se encuentran conforme con los datos consignados en el plano y memoria descriptiva. Se ubicó el predio en estudio de acuerdo a sus coordenadas.

2.2. Confrontado el predio en consulta con la Base Gráfica Registral de predios inscritos disponible a la fecha y en proceso continuo de actualización y/o modificación, con la cuenta la Oficina de Catastro de la Zona N° XIV Sede Ayacucho. **Se informa que el predio rectificado se encuentra parcialmente dentro del predio inscrito en la Partida N° 40038771, con referencia en el título archivado N° 28249 del 04/01/2019 y parcialmente dentro del predio inscrito en la Partida N° 11075174, con referencia en el título archivado N° 18525 del 10/11/2009.**

[...]

2.4. **Se informa que no es posible realizar la rectificación de área por error de cálculo del predio en consulta, por no contar con un antecedente registral que tenga inscrito sus medidas perimétricas, linderos y ubicación espacial; para poder realizar la correspondencia correspondiente.** Cabe precisar que el predio materia de rectificación de área por error de cálculo se encuentra parcialmente dentro de los predios inscritos en las Partidas N° 40038771 y N° 11075174.

2.5. Los documentos técnicos presentados por el usuario, se encuentra avalados por el ente generador de catastro (Municipalidad Provincial de Huamanga), organismo responsable de la verificación del área, linderos, medidas perimétricas, vías, vulnerabilidad, intangibilidad, posesión, colindancias, entre otros de los predios según su realidad física. Por ende, toda información técnica de la realidad física de los predios que se incorporan al Registro de Predios solo puede ser respaldados con el aval de las entidades generadoras de Catastro respectiva.

2.6. Se deja constancia que el presente informe técnico se elaboró en base a la información proporcionada por el interesado, realizando los estudios íntegramente en esta oficina (no se realizan trabajos de campo).

III. CONCLUSIONES.

3.1 Se informa que el predio rectificado se encuentra parcialmente dentro del predio inscrito en la Partida N° 40038771, con referencia en el título archivado N° 28249 del 04/01/2019 y

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

parcialmente dentro del predio inscrito en la Partida N° 11075174, con referencia en el título archivado N° 18525 del 10/11/2009.

3.2 Se informa que no es posible realizar la rectificación de área por error de cálculo del predio en consulta, por no contar con un antecedente registral que tenga inscrito sus medidas perimétricas, linderos y ubicación espacial; para poder realizar la correspondencia correspondiente. Cabe precisar que el predio materia de rectificación de área por error de cálculo se encuentra parcialmente dentro de los predios inscritos en las Partidas N° 40038771 y N° 11075174.

3.3 Asimismo, se informa que no es posible realizar el estudio técnico con respecto al área a renunciar, debido a que no se adjunta documentación técnica (cuadro de coordenadas, ángulos y distancias, etc.). Cabe precisar que según el plano se advierte que el área a renunciar esta disgregado en 2 polígonos discontinuos.

3.4 Los planos adjuntos cumplen con los datos técnicos requeridos por la Directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR.

3.5 El área, medidas perimétricas y perímetro de los predios en consulta si corresponden con la documentación técnica adjunta.

3.6 La base gráfica registral se encuentra en constante actualización y la información que consta en el Informe Técnico corresponde a la fecha de emisión del mismo.

[...]. [El resaltado es nuestro].

- 15.** Véase que el informe técnico concluye que el predio rectificado, que en los términos de la propia Oficina de Catastro se refiere al área 22.2276 ha (numeral 2.1), se superpone parcialmente a los predios registrados en las partidas n.º 40038771 (partida vinculada) y n.º 11075174, sin precisarse si esta superposición es preexistente o sobreviniente, o en todo caso, tampoco se ha especificado el área de afectación sobre cada partida, siendo estos aspectos los que en conjunto inobservan la normativa antes comentada que regula la emisión del dictamen técnico en sede registral.

Seguidamente, vemos que el citado informe omite expresar si el área a independizar de 11.2085 ha se localiza sobre el predio inscrito en la partida vinculada, ni mucho menos existe mención concreta sobre la evaluación de ese polígono a independizar dentro de los contornos del área originaria (de 22.2276 ha), que están graficados en el plano presentado cuya imagen ha sido inserta anteriormente.

A ello también se agrega que la Oficina de Catastro no se ha pronunciado en relación a que si las medidas perimétricas y colindancias descritas en la

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

escritura pública del 23.11.2001, en la que se adjudica el predio de 15.0000 ha, se corresponden o no con las características físicas que se emplean para graficar, conforme al plano adjunto, el polígono de 20.2276 ha dentro del cual, a su vez, se emplaza el área a independizar de 11.2085 ha.

- 16.** De acuerdo a lo expuesto, se verifica que el pronunciamiento técnico bajo comentario no se refiere concretamente al pedido de independización del área de 11.2085 ha, lo que revela un déficit de motivación en su contenido que afecta al administrado, quien, en su escrito de reconsideración presentado el 23.2.2022, advirtió esa deficiencia para que se ampliara el precitado informe por cuanto este no había cumplido con determinar fehacientemente las observaciones técnicas que pudieran existir, siendo este requerimiento de aclaración el que no fue atendido durante la calificación en primera instancia.

Recapitulando, en este caso la Oficina de Catastro debe responder a tres cuestiones concretas en relación a la solicitud de independización:

- Verificar si las medidas perimétricas y colindancias descritas en la escritura pública del 23.11.2001, para el predio de 15.0000 ha, se corresponden con las características de esa índole que se emplean para graficar el polígono de 20.2276 ha en el plano adjunto. Mientras tales elementos sean coincidentes, sin importar que exista o no error de cálculo, se seguirán refiriendo al mismo predio originario que engloba el área a independizar.
- Determinar si el área a independizar de 11.2085 ha se emplaza dentro del polígono original que lo comprende (de acuerdo al dibujo en el plano adjunto). Para tal efecto, carece de mérito que el administrado proporcione los datos técnicos del área que se renuncia, pues lo relevante es conocer si el predio se encuadra o no dentro del área originaria adjudicada.
- Precisar el área de afectación del predio de 11.2085 ha sobre la partida vinculada o cualquier otra que pueda ser detectada en el análisis técnico. En este último caso deberá indicar —además— si la superposición es preexistente o sobreviniente.

En consecuencia, procede **dejar sin efecto este extremo de la observación y disponer que la primera instancia derive el título alzado a la Oficina de Catastro** para la emisión de un nuevo informe técnico, respondiendo las cuestiones que anteceden. Sobre la base de ese nuevo dictamen, la registradora (e) adoptará la decisión respectiva.

- 17.** De otro lado, en la escritura del 23.11.2001, otorgada ante el ex notario de Ayacucho Aparicio F. Medina Ayala, se advierte que comparecen, según su introducción, las siguientes personas:

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

[...]

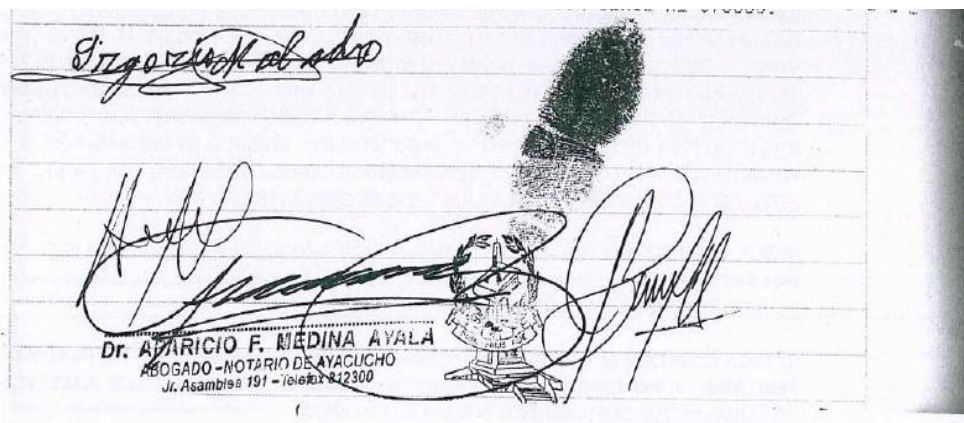
En la ciudad de Ayacucho, a veintitrés de noviembre del año dos mil uno, ante mi Aparicio F. Medina Ayala, abogado – notario de esta ciudad, [...]; comparecen de una parte **Antonio Pérez Coronado**, peruano, independiente, casado, con DNI N° 28295556, y **Edgar Arturo Bocanegra Coronado**, peruano, casado, independiente, con DNI N° 28203442; y de la otra parte **Gregorio Maldonado Rojas**, peruano, agricultor, con DNI N° 28226529, casada con **Feliciana Javier Julca de Maldonado**, peruana, de su casa, casada, mayor de setenta años de edad. Esta última por no saber firmar imprime su huella digital del índice derecho en presencia de su testigo a ruego doña **Rocío Victoria Cruzzat Córdova**, peruana, con DNI 28237573. [...].

[El resaltado es nuestro].

Más adelante, en la conclusión de ese instrumento se verifican las firmas de cuatro personas (incluyendo la del notario), faltando la de un compareciente, según la parte pertinente que se pasa a transcribir:

Decreto notarial: Extiéndase la correspondiente escritura. Fecha: La misma. Aparicio F. Medina Ayala. Notario – Un sello de la notaría.

CONCLUSIÓN. Formalizado el instrumento los otorgantes se instruyeron de su contenido por la lectura que han efectuado, de lo que doy fe, así como de haberse afirmado y ratificado en su contenido y procedieron a firmarla conjuntamente con el suscrito notario en esta misma fecha, de lo que también doy fe, así como de que este instrumento comienza en la foja con serie N° 076361VTA. Y concluye en la foja con serie N° 076363.



The image shows a document with several handwritten signatures in black ink. Below the signatures is a circular notary stamp. The stamp contains the text: "Dr. APARICIO F. MEDINA AYALA", "ABOGADO - NOTARIO DE AYACUCHO", and "Jr. Asambles 191 - Teléfono 812300". To the right of the stamp is a dark, circular ink smudge, likely a fingerprint or a seal.

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

Así tal cual, se puede considerar que la suscripción ausente es la de la testigo Rocío Victoria Cruzat Córdova, que debería ir al lado de la huella dactilar de doña Feliciano Javier Julca de Maldonado.

18. Al respecto, al momento de la suscripción de ese instrumento público estaba vigente el Decreto Ley n.º 26002, anterior Ley del Notariado⁶, cuyo artículo 59 contemplaba lo siguiente:

Artículo 59.- La conclusión de la escritura expresará:

- a) La fe de haberse leído el instrumento, por el notario o los comparecientes, a su elección;
- b) La ratificación, modificación o indicaciones que los comparecientes hicieren, las que también serán leídas;
- c) La fe de entrega de bienes que se estipulen en el acto jurídico;
- d) La transcripción literal de normas legales, cuando en el cuerpo de la escritura se cite sin indicación de su contenido y están referidos a actos de disposición u otorgamiento de facultades;
- e) La transcripción de cualquier documento que sea necesario y que hubiera haberse omitido en el cuerpo de la escritura;
- f) La intervención de personas que sustituyen a otras, por mandato, suplencia o exigencia de la ley, anotaciones que podrán ser marginales;
- g) Las omisiones que a criterio del notario deban subsanarse para obtener la inscripción de los actos jurídicos objeto del instrumento y que los comparecientes no hayan advertido;
- h) La corrección de algún error u omisión que se advierta en el instrumento;
- i) La constancia del número de serie de la foja donde se inicia y de la foja donde concluye el instrumento; y,
- j) La suscripción por los comparecientes y el notario, con la indicación de la fecha en que se concluye el proceso de firmas del instrumento⁷. [El resaltado es nuestro].**

Entonces, al faltar la firma de uno de los comparecientes según la imagen inserta, procede **confirmar este defecto advertido en la observación contra el título alzado**, al tratarse de una omisión de los requisitos que

⁶ Esta norma fue derogada por el Decreto Legislativo n.º 1049, que fue publicado en el diario oficial "El Peruano" el 26.6.2008.

⁷ Anterior a la modificación por parte de Artículo 1 de la Ley n.º 28580, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 12.7.2005.

RESOLUCIÓN N.º 2220-2022-SUNARP-TR

debe contener una escritura pública al amparo de la norma vigente en aquel entonces.

19. Por último, en la esquila denegatoria la primera instancia afirma que se ha reservado la calificación de los demás aspectos del título, siendo esto lo que transmite que ha abdicado de su deber de evaluar íntegramente el título, por lo que procede **disponer el reenvío⁸ para que la registradora (e) concluya con la calificación.**

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

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: DEJAR SIN EFECTO los párrafos de la observación que se sustentan en el informe técnico y **DISPONER** que la primera instancia derive el título alzado a la Oficina de Catastro para que expida un nuevo dictamen, conforme a lo indicado en el fundamento décimo sexto de la presente resolución.

SEGUNDO: CONFIRMAR el extremo de la observación relativo a la falta de suscripción por parte del testigo a ruego.

TERCERO: DISPONER que la primera instancia prosiga con la calificación registral.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral

⁸ Al respecto, en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo los días 10 y 11 de abril de 2019, se adoptó como acuerdo plenario el siguiente criterio: Reenvío: El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General.