



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3444 -2022-SUNARP-TR

Lima, 01 de setiembre del 2022

APELANTE : **ESCOLÁSTICO ALDORADÍN ALVARADO**
TÍTULO : N° 1209592 del 27/4/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 30933 del 21/7/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Habilitación urbana de oficio y rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.

SUMILLA :

INSCRIPCIÓN EN MÉRITO A DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

En aplicación del artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, las inscripciones que se realizan en mérito a documentos administrativos, tendrán acogida registral cuando se adjunten traslados o copias certificadas expedidas por el funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz. En tal sentido, las copias certificadas notarialmente de los documentos administrativos no cumplen con la formalidad requerida para su inscripción registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la habilitación urbana de oficio y rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, respecto del inmueble inscrito en la partida N° 49087188 del Registro de Predios de Lima.

Para dicho efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Copia certificada por secretaría general de la Municipalidad Distrital de Ate de la Resolución de Alcaldía N° 0218 del 31/3/2021 cuya reproducción es certificada el 20/4/2022 por notario de Lima Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez por licencia concedida al notario Roque Alberto Díaz Delgado.
- Copia del plano de ubicación (Lámina PU-01) de marzo de 2021 autorizado por el subgerente de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones de la Municipalidad Distrital de Ate, certificada el 20/4/2022 por notario de Lima Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez por licencia concedida al notario Roque Alberto Díaz Delgado.
- Copia del plano de trazado y lotización (Lámina PTL-01) de marzo de 2021 autorizado por el subgerente de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones de la Municipalidad Distrital de Ate, certificada el 20/4/2022

RESOLUCIÓN No. 3444 - 2022-SUNARP-TR

por notario de Lima Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez por licencia concedida al notario Roque Alberto Díaz Delgado.

- Copia del plano perimétrico (Lámina PP-01) de marzo de 2021 autorizado por el subgerente de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones de la Municipalidad Distrital de Ate, certificada el 20/4/2022 por notario de Lima Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez por licencia concedida al notario Roque Alberto Díaz Delgado.

- Copia del plano de alturas de edificación (Lámina PA-01) de marzo de 2021 autorizado por el subgerente de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones de la Municipalidad Distrital de Ate, certificada el 20/4/2022 por notario de Lima Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez por licencia concedida al notario Roque Alberto Díaz Delgado.

- Copia de la memoria descriptiva de la habilitación urbana de oficio autorizada por el subgerente de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones de la Municipalidad Distrital de Ate, certificada el 20/4/2022 por notario de Lima Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez por licencia concedida al notario Roque Alberto Díaz Delgado.

- Copia del informe técnico de valorización de obras de habilitación urbana ejecutada de abril de 2022 suscrito por ingeniero civil Héctor Armando Oré Torres, certificada el 26/4/2022 por notario de Lima Paul Jhon Hinojosa Carrillo.

Forma parte del presente título el Informe Técnico N° 11534-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 10/6/2022 elaborado por técnico del área de catastro de la Oficina Registral de Lima Verónica Delgado Rimarachin.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Eric Hugo Jesús Molina Palante formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

ESQUELA DE OBSERVACIÓN

[...]

1.- En aplicación de los arts. 9° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y 48° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, deberá presentar los originales o copia certificada por la Municipalidad de Ate de la resolución de alcaldía, memoria y planos presentados, dado que estos son copias certificadas por Notario.

2.- Remitido el título a la oficina de catastro, mediante Informe Técnico N° 011534-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT se ha concluido lo siguiente:

II. Evaluación Técnica

1. *El presente informe corresponde al área en consulta de 8010.28 m², ubicado según información del usuario en el terreno Rústico Lote 138-B Fundo Parcelación Fundo la Estrella, en el Distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima.*

2. *El usuario hace de conocimiento que el área en estudio se encuentra inscrito en el ámbito mayor inscrito en la Partida N° 49087188*

RESOLUCIÓN No. 3444 - 2022-SUNARP-TR

3. Efectuada la comparación gráfica entre la documentación técnica remitida por el usuario, se visualiza de la siguiente manera:

* En el ámbito inscrito en la Partida N° 49087188 según referencia gráfica en el Título Archivado N° 707085 del 13.12.2007 dicha área se denomina "Terreno Rústico (Antes Río Ate).

* Mientras que el saldo en el ámbito mayor inscrito en el Tomo 20 Fojas 185 que continúa en la Partida 07014118.

4. Se procedió a graficar las áreas en consulta de acuerdo al cuadro de datos técnicos presentado, obteniéndose su ámbito con el área de 8010.28 m², así como su ubicación referencial, a fin de insertarlo en las bases gráficas para su estudio técnico respectivo.

CONCLUSIONES

5. Del resultado de la contrastación con la base gráfica registral el área en consulta se visualiza ubicada sobre la partida mencionada en el punto 2 y 3.

(...)

Subsane, toda vez que la resolución se encuentra referida solo a la partida N° 49087188 del Registro de Predios.

Base Legal: Norma V del Título Preliminar y Art. 31° y 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el Art. 2011° del Código Civil.- Ley 29090 y D.S. N° 029-2019-VIVIENDA y arts. 153 y 201 de la Ley de Procedimientos Administrativos Generales Ley 27444.

[...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- La documentación presentada cuenta con certificación notarial, lo cual lo hace legalmente válido teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 2 del Decreto Ley 26002.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 49087188 del Registro de Predios de Lima

En esta partida obra inscrito el inmueble constituido por el lote 138-B del fundo Parcelación fundo La Estrella en el distrito de Ate de la provincia y departamento de Lima.

El predio ha quedado reducido a un área de 7,034.01m² con los linderos y medidas perimétricas señalados en el asiento B00002 de la citada partida (página 25).

En la partida constan diversas transferencias de cuotas ideales.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes.

RESOLUCIÓN No. 3444 - 2022-SUNARP-TR

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

- Si las copias certificadas notarialmente de los documentos administrativos cumplen con la formalidad requerida para su inscripción.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹ concordado con el artículo 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos² (RGRP), los Registradores y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En este mismo sentido, el segundo y tercer párrafo del artículo V del Título Preliminar del RGRP establece que la calificación comprende la verificación de lo siguiente: (i) **Del cumplimiento de las formalidades propias del título**; (ii) de la capacidad de los otorgantes; (iii) de la validez del acto contenido en el título que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; (iv) **de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales**; y, (v) de la condición de inscribible del acto o derecho.

Asimismo, de acuerdo con la mencionada disposición normativa, la calificación de los aspectos señalados se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, de manera complementaria, de los antecedentes que obran en el Registro.

¹ Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 24/7/2021.

Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

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 sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.

² Aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN publicada el 19/5/2012 en el diario oficial El Peruano.

RESOLUCIÓN No. 3444 - 2022-SUNARP-TR

2. De esta manera, el artículo 32 del RGRP³ regula los alcances de la calificación registral señalando que las instancias registrales, entre otros aspectos, deberán:

Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

[...]

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la **formalidad del título** en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

[...].

En ese sentido, la calificación registral supone la evaluación formal y de fondo de los títulos presentados al Registro.

3. En cuanto a la formalidad del título, el artículo 2010 del Código Civil concordante con el artículo III del Título Preliminar del RGRP⁴, que consagra el principio de titulación auténtica, establece que las inscripciones se realizan en mérito de instrumento público, salvo disposición en contrario.

A este principio de titulación auténtica se refiere Antonio Manzano Solano⁵, expresando que “No basta, sin embargo cualquier título o documento, sino que además, ha de ser documento público y auténtico. Ésta sería la segunda nota básica del procedimiento registral en nuestro sistema: principio de documentación pública frente al principio de documentación privada. Es insuficiente, pues, que los documentos que contengan derechos inscribibles estén solamente suscritos por los interesados; precisa que en su creación haya intervenido una persona dotada por el Estado de facultades legales para conferirles carácter de públicos y auténticos”.

Como ha señalado esta instancia en diversas resoluciones, citando a Diez Picazo, este principio se sustenta en la finalidad de dotar al Registro de la máxima exactitud posible, de la máxima legalidad y de las necesarias condiciones para que se garantice la seguridad del tráfico jurídico, resulta indispensable que las inscripciones se efectúen sobre la base de instrumentos que reúnan condiciones de autenticidad. El registro requiere de títulos auténticos, es decir de documentos idóneos que proporcionen a los que ejercen la función calificadora garantías de su autenticidad o certeza. Garantiza la seguridad del tráfico jurídico y facilita y simplifica la calificación registral.

³ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada el 26 marzo 2021 en el diario oficial “El Peruano”.

⁴ III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. (...).

⁵ MANZANO SOLANO, Antonio Derecho Registral Inmobiliario, Volumen 11, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1994.

RESOLUCIÓN No. 3444 - 2022-SUNARP-TR

4. En el presente caso, se solicita la inscripción de la habilitación urbana de oficio así como la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas respecto del inmueble inscrito en la partida N° 49087188 del Registro de Predios de Lima.

El registrador formula observación señalando que debe presentarse el original o copia certificada por la Municipalidad de Ate de la resolución de alcaldía, memoria y planos presentados (numeral 1) y que parte del área en consulta se ubica en la partida N° 07014118, la cual no está contemplada en la resolución de alcaldía presentada (numeral 2).

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

5. El artículo 9 del RGRP precisa que cuando las inscripciones se realizan en mérito de instrumentos públicos, solo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario.

En ese mismo sentido, el primer párrafo del artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) establece que en los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, salvo disposición en contrario, se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz.

Entonces, tratándose de inscripciones efectuadas en mérito de documentos expedidos por funcionario administrativo, debe presentarse el traslado del mismo, es decir, la copia certificada de la resolución administrativa correspondiente expedida por el funcionario autorizado, por ser quien conserva en su poder la matriz.

Ello sin perjuicio de que en defecto de la copia certificada del traslado -en caso de tratarse de un documento matriz-, se presenten documentos originales suscritos y/o autorizados por funcionario de la municipalidad competente.

6. De la revisión de los documentos señalados en el ítem I de la presente resolución, se aprecia que estos han sido presentados en copia certificada notarialmente, teniendo en el caso de la Resolución de Alcaldía N° 0218 del 31/3/2021, que esta constituye copia certificada notarialmente de la copia a su vez que es certificada por funcionario de la Municipalidad Distrital de Ate, es decir, se trata de la copia certificada por notario de la copia certificada por funcionario municipal.

RESOLUCIÓN No. 3444 - 2022-SUNARP-TR

Por su parte, en el caso de los planos y la memoria descriptiva, estos obran en copia certificada notarialmente, de los documentos originales expedidos por funcionario de la Municipalidad Distrital de Ate, mientras que el informe técnico de valorización obra en copia certificada notarialmente pero además se aprecia que la copia cuenta con certificación notarial de la firma del ingeniero civil que lo suscribe.

Sin embargo, conforme al artículo 9 del RGRP y al artículo 10 del RIRP, no resulta procedente la inscripción de un acto administrativo en mérito a la reproducción notarial; ello por cuanto, conforme a las normas antes citadas, deberá presentarse copia certificada por funcionario competente, en este caso, por funcionario autorizado de la Municipalidad Distrital de Ate, o en todo caso los documentos originales expedidos por el citado funcionario.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 1 de la observación** formulada.

7. En el segundo extremo de la observación el registrador señala que el área en consulta de 8,010.28 m² se encuentra una parte en la partida N° 49087188 del Registro de Predios de Lima (partida en la que se solicita la inscripción) y el saldo en la partida N° 07014118 del mismo Registro. Ello en base al informe técnico del área de Catastro. Por lo que corresponde a esta instancia determinar si lo señalado por el área técnica, impide la inscripción.

8. El trámite administrativo de las habilitaciones urbanas se encuentra actualmente regulado principalmente en la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones"⁶ (cuyo TUO fue aprobado por D.S. N° 006-2017-VIVIENDA), en adelante la Ley.

Conforme al artículo 3 numeral 1 de la citada ley, existen 3 procedimientos de habilitación urbana: a) habilitación urbana nueva, b) habilitación urbana ejecutada y c) habilitación urbana de oficio.

De acuerdo a la referida normativa, el proceso de habilitación urbana nueva pasa por dos etapas: a) aprobación del proyecto o licencia de habilitación urbana y b) la recepción de obras. La primera es aquella en la que para ejecutarse las obras de habilitación el administrado solicita la correspondiente licencia municipal, y luego de ejecutadas estas, se solicita la recepción de obras a la misma entidad.

A diferencia de ello, en la habilitación urbana ejecutada y en la de oficio, las obras ya han sido realizadas sin la correspondiente autorización municipal, por lo que no se distinguen las 2 etapas que sí se contemplan para la habilitación urbana nueva. La diferencia entre estas 2 clases de habilitación, radica principalmente, entre otros aspectos, en el trámite administrativo, pues en la habilitación urbana ejecutada el trámite es a

⁶ Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 25/9/2007, cuyo TUO fue aprobado por D.S. N° 006-2017-VIVIENDA, publicado en el mismo diario el 28/2/2017.

RESOLUCIÓN No. 3444 - 2022-SUNARP-TR

instancia del administrado, mientras que, en la habilitación urbana de oficio, como su nombre lo dice, el trámite es a instancia de la propia municipalidad. En la primera, el administrado en vía de regularización solicita a la municipalidad que emita la resolución de recepción de obras, aunque la municipalidad podría expedir la resolución de cada una de las etapas previstas para la habilitación urbana nueva, sin embargo, en la mayoría de casos, la municipalidad solo emite la resolución de recepción de obras⁷. Mientras que en la habilitación urbana de oficio la municipalidad de modo propio, declarada habilitado el predio, es decir emite una sola resolución, no diferenciándose las etapas de una habilitación urbana nueva.

La habilitación urbana de oficio se encuentra regulada en el artículo 24 de la Ley N° 29090, y en los artículos 41° a 49° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA⁸.

9. Con relación a la habilitación urbana de oficio, el texto actual del artículo 24 de la Ley N° 29090, conforme a la modificación introducida por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426 publicado el 16 septiembre 2018, señala:

"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 poseionarios, 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.

⁷ El artículo 38.2 del Reglamento de la Ley N° 29090 señala: "La Resolución de Regularización que apruebe la habilitación urbana, debe considerar también la aprobación de la recepción de obras."

⁸ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 06/11/2019.

RESOLUCIÓN No. 3444 - 2022-SUNARP-TR

d) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las 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 poseedores, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseedores. 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." (Énfasis añadido).

De la lectura del citado artículo, se desprende que cuando las municipalidades dispongan la habilitación urbana, y esta sea de oficio, están facultadas a disponer conjuntamente la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del predio materia de habilitación.

10. Mediante Resolución n.º 178-2020-SUNARP-SN⁹ del 7.12.2020 se aprobó la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativos registrales.

En cuanto a los procedimientos de inscripción, dicha directiva precisa los actos que requieren informe previo del área de Catastro, así como los requisitos técnicos generales y específicos de los documentos para su evaluación.

En el numeral 7.1.1. de esta directiva se enumeró qué actos requieren de informe previo del área de Catastro para su acceso al Registro. Así, se considera entre otros actos, a los siguientes:

"7.1.1. Actos que requieren informe previo de catastro Para la inscripción de los siguientes actos se requiere el Informe Técnico previo de la Oficina de Catastro: (...)

d. **Rectificación**, modificación, delimitación o determinación de **áreas, linderos o medidas perimétricas** de predios inscritos.

(...)

f. En todas las etapas de las **Habilitaciones Urbanas, respecto a la conformidad de su perímetro registrado.**

(...)" (El resaltado es nuestro).

⁹ Publicada en el diario oficial El Peruano el 10/12/2020.

RESOLUCIÓN No. 3444 - 2022-SUNARP-TR

Tal como ha sido regulado en los literales d) y f) del numeral 7.1.1 en referencia, en todas las etapas de las habilitaciones urbanas **se requiere informe del área de Catastro sobre la adecuación de dichos actos con el perímetro del predio** sobre el cual recaen. Además, si previo a la habilitación urbana de oficio, la municipalidad rectifica área, linderos y medidas perimétricas como ocurre en el presente caso, el área de Catastro tendrá también que pronunciarse sobre dicho aspecto.

11. Preliminarmente, resulta pertinente precisar que el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios¹⁰ regula sobre los informes de las áreas de Catastro de la Sunarp, estableciendo que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del Área de Catastro.

Asimismo, con relación a la labor que realiza el área técnica 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 técnica, bajo responsabilidad. Se agrega que este informe del área técnica es vinculante para el registrador.

Sin embargo, esta norma, así como las directivas que regulan la labor de las áreas técnicas (Directiva 004-2020-SUNARP-SCT-DTR), debe ser interpretada bajo los alcances del artículo 2011 del Código Civil modificada con la Ley 31309, que reconoce el principio de pro inscripción, determinando además que la labor del área técnica no puede sustituirse a la labor del registrador.

La norma propugna una labor más activa del registrador público en el Registro de Predios. Labor especial que ya se encuentra reconocida por

¹⁰ **Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la Sunarp**

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La Sunarp podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

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

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la eschuela de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

RESOLUCIÓN No. 3444 - 2022-SUNARP-TR

la doctrina. Al respecto, el hipotecarista español Pedro Fandos señala que:

“La calificación registral tiene una vertiente gráfica, cuando el examen o calificación registral se centra en la descripción registral de la finca con el material de localización geográfica aportado, que tendrá que confrontar con la descripción que resulta del contenido del Registro integrada con la herramienta auxiliar de calificación (...). Dicho autor agrega que “el principio de especialidad resulta básico, al exigir la determinación del objeto sobre la que recae el derecho, es decir la finca registral, a lo que nos ayudará la implantación del sistema de bases gráficas registrales (...)”¹¹.

En este marco argumentativo el autor defiende la tesis de la aplicación de los principios registrales como los de rogación, prioridad, tracto sucesivo y publicidad en sus vertientes gráficas cuando se trate de calificar actos referidos a la incorporación y modificación física del predio.

La función del área técnica es de apoyo que se sustentará en la base gráfica registral con la que cuentan las oficinas registrales, tal como se desprende de la Ley N° 31309.

Bajo estos fundamentos legales y doctrinarios este colegiado concluye que el informe del área técnica si bien es una herramienta de apoyo muy importante, también lo es que el Registrador debe realizar una calificación activa y **pro inscripción** tomando en cuenta sólo las observaciones técnicas relevantes que constituyan un obstáculo para la inscripción del acto rogado, labor que debe realizarse dentro del marco de la aplicación de los principios registrales y el debido procedimiento.

12. Bajo dicha premisa, corresponde analizar el informe técnico expedido por el área de Catastro, cuyas conclusiones han sido reproducidas en el numeral 2 de la observación.

En el Informe Técnico N° 11534-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 10/6/2022 elaborado por técnico del área de catastro de la Oficina Registral de Lima se ha señalado lo siguiente:

¹¹ FANDOS PONS, Pedro (2016) Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales. Tirant Lo Blanch. Valencia. España.

RESOLUCIÓN No. 3444 - 2022-SUNARP-TR

1. El presente informe corresponde al área en consulta de 8010.28 m²., ubicado según información del usuario en el terreno Rustico Lote 138-B Fundo Parcelacion Fundo la Estrella, en el Distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima.
2. El usuario hace de conocimiento que el área en estudio se encuentra inscrito en el ámbito mayor inscrito en la Partida N° 49087188
3. Efectuada la comparación grafica entre la documentación técnica remitida por el usuario, se visualiza de la siguiente manera:
 - En el ámbito inscrito en la Partida N° 49087188 según referencia gráfica en el Título Archivado N° 707085 del 13.12.2007 dicha área se denomina "Terreno Rústico (Antes Río Ate).
 - Mientras que el saldo en el ámbito mayor inscrito en el Tomo 20 Fojas 185 que continua en la Partida 07014118
4. Se procedió a graficar las áreas en consulta de acuerdo al cuadro de datos técnicos presentado, obteniéndose su ámbito con el área de 8010.28 m², así como su ubicación referencial, a fin de insertarlo en las bases gráficas para su estudio técnico respectivo.

De lo señalado por el área técnica se tiene que el área materia de rectificación y habilitación urbana ascendente a 8,010.28 m² se encuentra, una parte en la partida materia de rogatoria N° 49087188 del Registro de Predios de Lima, y el saldo en la partida N° 07014118 del mismo Registro.

Cabe señalar que en la partida en la que se solicita la inscripción el área inscrita es de 7,034.01 m² conforme al asiento B00002 de la partida N° 49087188 del Registro de Predios de Lima, con linderos y medidas perimétricas diferentes a los rectificadas conforme al expediente municipal que se adjunta. La inscripción del asiento B00002 se realizó en mérito al título archivado N° 2188090 del 11/10/2017.

De otro lado en la partida N° 07014118 corre registrado en Fundo La Estrella del distrito de Ate.

Siendo que el área *submateria* se ubica en 2 partidas conforme a lo señalado por el área técnica, y que los actos materia de rogatoria se solicitan inscribir únicamente sobre la partida N° 49087188 como si esta comprendiera en su integridad el área contenida en el expediente administrativo adjuntado, se concluye que no existe conformidad del perímetro del predio habilitado y rectificado, con el del predio inscrito en la partida N° 49087188.

Por tanto, corresponde **confirmar la segunda observación.**

13. Por último, de conformidad con el artículo 152 del RGRP, el registrador antes de remitir el título al Tribunal Registral, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva.

Verificada la partida N° 49087188 del Registro de Predios de Lima, se aprecia que el registrador no ha anotado el recurso de apelación

RESOLUCIÓN No. 3444 - 2022-SUNARP-TR

interpuesto. Por lo que corresponde que realice dicha anotación en la partida correspondiente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. CONFIRMAR ambos numerales de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, conforme al análisis de la presente resolución.

2. DISPONER que el registrador anote el recurso de apelación interpuesto, en la partida correspondiente, de conformidad con el último numeral del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral

/FEC