



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 3499 - 2022- SUNARP-TR

Lima, 02 de setiembre de 2022.

**APELANTE** : **DONAYRE MARZOLINE MENDOZA OBISPO.**  
**TÍTULO** : N° 3664102 del 29/12/2021.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 27976 del 13/7/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Compraventa e independización.

#### SUMILLA

##### INDEPENDIZACIÓN

Constituye obstáculo para la independización que el Área de Catastro determine que parte del predio se superpone a otro(s) ya inscrito(s) y las instancias registrales determinen que dicha superposición no es preexistente sino sobreviniente.

#### I. ANTECEDENTES

1. Mediante el presente título se solicitó la inscripción de la compraventa con independización de un área de 55.1955 ha., del Sector Pampa Pacta, distrito de Santo Domingo de Olleros, provincia de Huarochirí y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 11069102 del Registro de Predios de Lima, otorgada por la Comunidad Campesina de Cucuya a favor de Donayre Marzoline Mendoza Obispo.
2. El título fue objeto de denegatoria de inscripción mediante esquelas del 3/2/2022 y 25/3/2022, siendo esta última efectuada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima Andrea Paola Gotuzzo Vásquez.
3. Mediante H.T.D. N° 012990 del 30/3/2022, Donayre Marzoline Mendoza Obispo interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada el 25/3/2022, el que fue resuelto mediante Resolución N° 1806-2022-SUNARP-TR del 12/5/2022 que resolvió:

**“REVOCAR** el numeral 1 de la observación materia de impugnación; **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2 de la esquila denegatoria y **DISPONER** que la

## RESOLUCIÓN No. - 3499 - 2022 – SUNARP-TR

primera instancia derive el título alzado a la Oficina de Catastro para la emisión de un nuevo informe técnico, según lo indicado en los fundamentos undécimo y duodécimo de la presente resolución.”

4. Conforme a lo señalado por la segunda instancia en ejecución se emitió el Informe Técnico N°014299-2022- Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 5/7/2022 expedido por la especialista del Área de Catastro de la Zona Registral N° IX – Sede Lima Carolina Díaz Santillán.

5. En atención a lo señalado por el Área de Catastro en mención, la registradora pública del Registro de Predios de Lima Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, observó el título mediante esquila del 6/7/2022.

6. Finalmente, mediante H.T.D. N° 27976 del 13/7/2022, Donayre Marzoline Mendoza Obispo interpone un segundo recurso de apelación contra la última observación en mención.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios Lima Andrea Paola Gotuzzo Vásquez observó el título en los siguientes términos:

#### (Se reenumera para mejor análisis)

“Señor(es):

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

INDEPENDIZACIÓN DE AREA Y COMPRAVENTA  
 INFORME TECNICO N° 001338-2022- Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT  
 INFORME TECNICO N° 005934-2022 - Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT  
 INFORME TECNICO N° 014299-2022 - Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT  
 VENDEDOR: COMUNIDAD CAMPESINA DE CUCUYA  
 COMPRADOR: DONAYRE M. MENDOZA OBISPO

Por devuelto el presente título del superior tribunal y habiendo emitido pronunciamiento conforme a la Resolución N° 1806-2022-SUNARP-TR de fecha 12/05/2022, se transcribe a continuación la parte pertinente:

RESOLUCIÓN: REVOCAR el numeral 1 de la observación materia de impugnación DEJAR SIN EFECTO el numeral 2 de la esquila denegatoria y DISPONER que la primera instancia derive el título alzado a la Oficina de Catastro para la emisión de un nuevo informe técnico, según lo

## RESOLUCIÓN No. - 3499 - 2022 – SUNARP-TR

indicado en los fundamentos undécimo y duodécimo de la presente resolución.

Conforme a lo resuelto por el tribunal registral, se procedió a enviar el título a la Oficina de catastro y solicitar la aclaración del Informe Técnico N°005934-2022- Z.R. N° IXSEDE-LIMA/UREG/CAT; emitiéndose el Informe Técnico N° 014299-2022-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, en el cual se determina lo siguiente:

“Con relación al presente expediente, en atención a lo dispuesto por el tribunal registral y a lo solicitado por la registradora, se informa lo siguiente:

1.- Se procede a emitir ampliación del Informe Técnico de la referencia:  
- Respecto a la superposición advertida entre el área materia del presente título con la ficha N° 1606141 que continúa en la partida N° 49056154 y sus independizaciones se adjunta la siguiente relación de área superpuesta determinada de forma gráfica, aproximada y referencial

Partida	Área superpuesta (m2.)
49056154	27,007.03
12424147	12,129.71
12424148	6,077.13
12424149	Total
12424150	Total
12424151	Total
12424152	3,173.29
12424153	11,767.58
12424154	2 4,057.29
12424160	3,846.66
12424161	862.25
12424162	Total
12424163	19,232.63
12424164	43,274.73
12424165	41,363.86

(...)

- Con respecto a la superposición entre el área materia del presente título con la partida N° 11069102, de acuerdo a la información técnica de la base gráfica registral, se ha obtenido el área superpuesta determinada de forma gráfica, aproximada y referencial de: 20,163.05 m2. (área 1: 4,230.29 m2. + área 2: 8,313.17 m2. + área 3: 7,619.59 m2)”

Ante lo señalado por el área de Catastro, sírvase presentar instrumento público (renuncia de área) y documentación técnica que guarde concordancia con dicha información y con los antecedentes registrales de la Partida 11069102.

## RESOLUCIÓN No. - 3499 - 2022 – SUNARP-TR

Base legal: Artículo 2011 del C. C.  
Artículos 32 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros”.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- La esquila de observación es incongruente con la inscripción del título N° 1393971-2021 a nombre de Hildibrando Obispo Mendoza efectuada por el mismo registrador de la Sección N° 63 Zona IX Sede Lima; el mismo que fuera objeto de denuncia por retención documentaria.

- En este orden legal de la tutela del derecho a la propiedad sin arbitrariedades de recortes impulsados por el propio registrador conforme se puede advertir del último párrafo de la esquila de observación, resultando incongruente las 21 superposiciones creadas deliberadamente en el tablero.

- En la Resolución N° 1806-2022-SUNARP-TR respecto de la contrastación del polígono del predio de 55.1955 ha. de propiedad del recurrente con la base gráfica registral, la misma que procediendo de la matriz predial de los dominios de la Comunidad Campesina de Cucuya dentro del territorio del pueblo de Santo Domingo de los Olleros, provincia de Huarochirí, departamento de Lima cuyo planos se protocolizaron con el ex notario Francisco Chinarro Flores en marzo del año 1923 y se inscribió en 1984 sobre una extensión de 72,356.95 ha.; las mismas que hasta el día de hoy desmembran su área originaria por adjudicaciones en venta efectuadas a sus comuneros como en el caso del comunero Hildibrando Obispo Mendoza y Donayre Marzoline Mendoza Obispo, ambas cuentan con la escritura de propiedad otorgada por la Comunidad Campesina de Cucuya sobre un área gigante denominada “PAMPA TRISTE”, una parte de 83.00 ha. ya fueron independizadas conforme título archivado 1313971-2021, siendo la otra parte del área “Predio Pampa Triste” sector Pampa Pacta, distrito de Santo Domingo de los Olleros, provincia de Huarochirí departamento de Lima, de 55.1955 ha. adjudicadas al recurrente por la Comunidad Campesina de Cucuya inscrita en los asientos uno, dos y tres de fojas 695-696 del Tomo 11-Huarochirí del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, propietaria originaria de 72,356.95 ha.

- En relación al título N° 1393971-2021 a nombre de Hildibrando Obispo Mendoza, se debe tener en cuenta:

a) El predio de 83.00 has inscrito a nombre de Hildibrando Obispo trata de un área de mayor extensión del predio Pampa Triste Sector Pampa Pacta

## RESOLUCIÓN No. - 3499 - 2022 – SUNARP-TR

Santo, Domingo de los Olleros, provincia de Huarochirí, departamento de Lima.

b) El predio denominado Pampa Triste de 55.1955 de propiedad del recurrente Donayre Marzoline Mendoza Obispo.

c) Ambos predios proceden de la matriz predial de la Comunidad Campesina de Cucuya.

- El registrador apartándose del principio legal vinculante lesiona el derecho de propiedad del recurrente al situar al predio en una situación deliberada de partir el predio renunciando a su derecho de propiedad en un área de 20 ha. y consignar inexistentes superposiciones totales que en la práctica pretende desaparecer el predio de propiedad del recurrente.

- Asimismo, es incongruente los postulados de la esquila de observación cuando los planos fueron aprobados por la municipalidad del Distrito de Santo Domingo de los Olleros y aprobado por el Tribunal Registral.

- Las partidas glosadas como superposición predial se refieren a predios que provienen de los 150 lotes más 6.000 m<sup>2</sup>. que adjudicara el Gobierno del General Odría en el año 1955 al Concejo de San Bartolo mediante Ley 12069 “Ley de los Balnearios del Sur Zona De Playa” y se plasmó en la ficha N° 86013. Si observamos los números de lotes de las partidas que son indicadas por el registrador, a la cual se superpone el área de 55.1955 ha. de la propiedad, vamos a encontrar que se trata de lotes que pertenecen a la Ficha N° 86013 de Propiedad del Concejo de San Bartolo, no teniendo que ver en absoluto con la matriz predial de la Comunidad Campesina de Cucuya que siendo el predio Pampa Triste, con un área de 55.1955 a independizar, está en una zona de sierra.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **Partida electrónica N° 11069102 del Registro de Predios de Lima.**

A foja 695 del tomo 11 que continúa en la partida electrónica N° 11069102 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el terreno rústico ubicado en el distrito de Santo Domingo de Olleros, provincia de Huarochirí y departamento de Lima, de propiedad de la Comunidad Campesina de Cucuya.

Según anotaciones de correlación, marginales y de independización, el predio inscrito en esta partida ha sido objeto de cierres parciales y de diferentes independizaciones, no siendo posible determinar el área remanente.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Karina Soledad Figueroa Almengor.

## RESOLUCIÓN No. - 3499 - 2022 – SUNARP-TR

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

- ¿Constituye obstáculo para la independización que el Área de Catastro determine que parte del predio se superpone a otro(s) ya inscrito(s) y las instancias registrales determinen que dicha superposición no es preexistente?

### VI. ANÁLISIS

1. De conformidad con el artículo 142 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), procede interponer recurso de apelación contra: las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los registradores; las decisiones de los registradores y abogados certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados; las resoluciones expedidas por los registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos; y las demás decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral; no procediendo interponer dicho recurso contra los asientos de inscripción.

El recurso de apelación es resuelto por el Tribunal Registral, que constituye la segunda y última instancia registral administrativa; por lo que contra lo resuelto por dicha instancia solo procede la interposición de la acción contenciosa administrativa ante el Poder Judicial.

2. Conforme se señala en el artículo 162 del RGRP, en los supuestos que el Tribunal Registral confirme la observación u observaciones formuladas por el registrador o advierta nuevos defectos subsanables u obstáculos salvables que emanen de la partida conforme a los supuestos de excepción previstos en los literales c.2 y c.3 del artículo 33, el interesado tendrá quince (15) días, contados desde la notificación de la resolución respectiva, para cumplir con subsanar dichos defectos u obstáculos y, en su caso, efectuar el pago del mayor derecho. Efectuada la subsanación o pagado el mayor derecho, el registrador tendrá cinco (05) días para extender los asientos de inscripción.

Si el registrador no hubiera efectuado la liquidación con anterioridad a la interposición de la apelación, en ejecución procederá a efectuarla y, requerirá el pago del mayor derecho liquidado, a efectos de ser abonado por el interesado en el plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento.

En el caso de no haberse subsanado las deficiencias advertidas o no haberse pagado el reintegro respectivo dentro de los plazos previstos en los párrafos anteriores, los documentos integrantes del título presentado se pondrán a disposición del interesado, quien podrá retirarlos bajo cargo,

## RESOLUCIÓN No. - 3499 - 2022 – SUNARP-TR

sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 164 del mencionado reglamento.

Si el registrador considera que los documentos presentados no subsanan las observaciones, formulará por única vez la observación correspondiente, la que únicamente podrá referirse a dicha circunstancia. El interesado podrá interponer apelación contra la nueva observación formulada, dentro del plazo de cinco (05) días de notificada la esquila respectiva. Dentro del mismo plazo podrá interponer apelación contra la liquidación a que se refiere el segundo párrafo. En ambos casos, el Tribunal Registral resolverá la apelación en el plazo de 15 días.

Si el Tribunal Registral resuelve que los nuevos documentos presentados subsanan todas las observaciones, procederá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160. Cuando el Tribunal Registral ordene el pago de un mayor derecho, se procederá de conformidad con lo previsto en el artículo 161.

Si el Tribunal Registral confirma que los nuevos documentos presentados no subsanan todas las observaciones, los documentos integrantes del título presentado serán puestos, por el registrador, a disposición del interesado. El asiento de presentación del título se mantendrá vigente durante el plazo a que se refiere el artículo 164, es decir, el plazo para anotar la demanda de impugnación de la resolución del Tribunal Registral ante el Poder Judicial, que es de 3 meses, al que se le adicionan 15 días.

**3.** Como puede advertirse, la competencia del Tribunal Registral al conocer un segundo recurso de apelación se encuentra limitada; se circunscribe a verificar la subsanación de las observaciones confirmadas o decretadas por la segunda instancia en la resolución emitida con motivo del primer recurso de apelación, toda vez que el título ya fue evaluado por la segunda instancia en su integridad en esa primera oportunidad.

La segunda apelación, por ello, solo tiene por finalidad que el Tribunal Registral revise si el registrador calificó adecuadamente la subsanación de las observaciones confirmadas o decretadas al resolver la primera apelación. El Tribunal Registral ya no puede reexaminar los nuevos argumentos planteados por el apelante respecto a las observaciones, porque estos serían cuestionamientos contra lo ya resuelto, para lo cual existe el proceso contencioso administrativo.

Por lo tanto, debe quedar claro que no es materia de revisión en esta segunda oportunidad lo resuelto por el Tribunal Registral en la primera resolución.

**4.** En el presente caso y conforme se ha señalado, esta instancia resolvió la apelación interpuesta contra la denegatoria de inscripción formulada al

## RESOLUCIÓN No. - 3499 - 2022 – SUNARP-TR

título venido en grado, mediante Resolución N° 1806-2022-SUNARP-TR del 12/5/2022 que resolvió:

“**REVOCAR** el numeral 1 de la observación materia de impugnación; **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2 de la esquila denegatoria y **DISPONER** que la primera instancia derive el título alzado a la Oficina de Catastro para la emisión de un nuevo informe técnico, según lo indicado en los fundamentos undécimo y duodécimo de la presente resolución.”

Ahora bien, en los considerandos 10 y 11 de la Resolución N° 1806-2022-SUNARP-TR del 12/5/2022 se señalaron los siguientes fundamentos:

“**10.** Ahora bien, para la independización materia de análisis, se ha expedido el informe técnico N° 001338-2022<sup>1</sup> del 22.1.2022, cuya parte pertinente da cuenta del siguiente tenor:

### “II. Evaluación Técnica

[...]

**2.4 Ingresado el área en consulta en la Base Gráfica Registral se visualiza gráficamente que se encuentra ubicada parcialmente en ámbito de la partida N° 11069102**, con referencia en el Tomo 11H Fjs 695, asiento 1: con título archivado N° 14915 del 17.09.1984.

**2.5 En la zona en estudio también se visualiza gráficamente a la ficha N° 1606141 que continúa en la partida N° 49056154**, la misma que cuenta con varias independizaciones, con referencia en el asiento B00002 y respectivo título archivado N° 724872 del 14.10.2009.

**2.6 Al respecto se informa que en la ficha N° 1606141 consta que se correlaciona con el Tomo 11H Fjs 695, la cual ha sido cerrada parcialmente de acuerdo con la Resolución N° 755-97ORLC-GPI del 07.12.1997.**

**2.7 Así mismo, en la zona en estudio se visualiza gráficamente a la partida N° 46931262**, con referencia de su ámbito gráfico en el título archivado N° 1900 del 08.11.1955.

**2.8 Al respecto en el asiento B00003 de la partida N° 46931262, declaran concluido el procedimiento administrativo de cierre parcial de la partida N° 11069102 por existir superposición con la partida N° 46931262, de acuerdo a la Resolución N° 110-2014-SUNARPZR. N° IX/UREG del 06.03.2014.**

**2.9 También en la zona en estudio se visualiza gráficamente el ámbito de la partida N° 49059060 (Ficha N° 86079) con referencia en el asiento B00014 y respectivo título archivado N° 904221 del 13.06.2016; al respecto esta partida presenta superposición preexistente con la partida N° 11069102.**

[...]

### III. Conclusiones:

Efectuadas las comparaciones gráficas entre los elementos técnicos presentados y contrastados con nuestras Bases Gráficas del Mosaico de predios inscritos disponible a la fecha y en proceso continuo de actualización y/o modificación, [...], se visualiza gráficamente al área en consulta ubicada de la siguiente manera:

---

<sup>1</sup> Las conclusiones de este documento han sido ratificadas en el informe técnico n.° 005934-2022 - Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 24.3.2022.

## RESOLUCIÓN No. - 3499 - 2022 – SUNARP-TR

- Parcialmente, en ámbito de lo inscrito en la partida N° 49056154, y en sus independizaciones desde la partida N° 12424147 al N° 12424154, y desde la partida N° 12424160 al N° 12424165;
  - Parcialmente, en ámbito de lo inscrito en la partida N° 46931262;
  - **Parcialmente, en ámbito de lo inscrito en la partida N° 11069102;** y,
  - Totalmente, en ámbito de lo inscrito en la partida N° 49059060.
- [...].  
[Énfasis agregado]”.

**11.** De los términos destacados, se comprueba que el predio que se pretende independizar se superpone parcialmente a la partida vinculada n.° 11069102, sin embargo, no se especifican cuáles son las dimensiones de la parte superpuesta [área, medidas y cualquier dato relevante], a efectos de que el administrado conozca con certeza cuál es el reparo técnico que se dirige en su contra, para que, sobre la base de ese aspecto, adopte las medidas que a su derecho corresponde.

A su vez, el aludido pronunciamiento técnico revela que existen superposiciones del área a independizar con otras partidas, de tal forma que **solo en relación a la partida n.° 49059060 se ha indicado que presenta superposición preexistente con la partida vinculada, sin señalar si esta adolece de una superposición de la misma índole o sobrevenida con las partidas n.° 49056154 [y sus independizaciones] y n.° 46931262.**

Seguidamente, del gráfico complementario que se anexa al referido informe técnico tampoco es posible apreciar los datos cuya omisión ha sido detectada en las consideraciones expuestas en los párrafos precedentes”.

**5.** En ejecución de la resolución antes referida se emitió el Informe Técnico N°014299-2022-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 5/7/2022 expedido por la especialista del Área de Catastro de la Zona Registral N° IX – Sede Lima Carolina Díaz Santillán.

Seguidamente, la registradora pública del Registro de Predios de Lima Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, observó el título mediante esquila del 6/7/2022, en atención a lo señalado por el área técnica en el referido informe. Es respecto de esta observación que se formula segundo recurso de apelación.

**6.** El Informe Técnico N° 014299-2022- Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 5/7/2022 concluyó lo siguiente:

“Con relación al presente expediente, en atención a lo dispuesto por el tribunal registral y a lo solicitado por la Registradora, se informa lo siguiente:

❖ Se procede a emitir ampliación del Informe Técnico de la referencia:

I. Respecto a la superposición advertida entre el área materia del presente título con la ficha N° 1606141 que continúa en la partida N° 49056154 y sus

## RESOLUCIÓN No. - 3499 - 2022 – SUNARP-TR

independizaciones se adjunta la siguiente relación de área superpuesta determinada de forma gráfica, aproximada y referencial:

Partida	Área superpuesta (m2.)
49056154	27,007.03
12424147	12,129.71
12424148	6,077.13
12424149	Total
12424150	Total
12424151	Total
12424152	3,173.29
12424153	11,767.58
12424154	24,057.29
12424160	3,846.66
12424161	862.25
12424162	Total
12424163	19,232.63
12424164	43,274.73
12424165	41,363.86

- En los numerales 2.6 y 2.11 del informe técnico de la referencia, se informa que en la ficha N° 1606141 consta que se correlaciona con el Tomo 11H Fjs 695 la cual ha sido cerrada parcialmente de acuerdo con la Resolución N° 755-97-ORLC-GPI del 07.12.1997, a este respecto es importante que el área registral evalúe la condición de preexistencia entre ambas partidas.

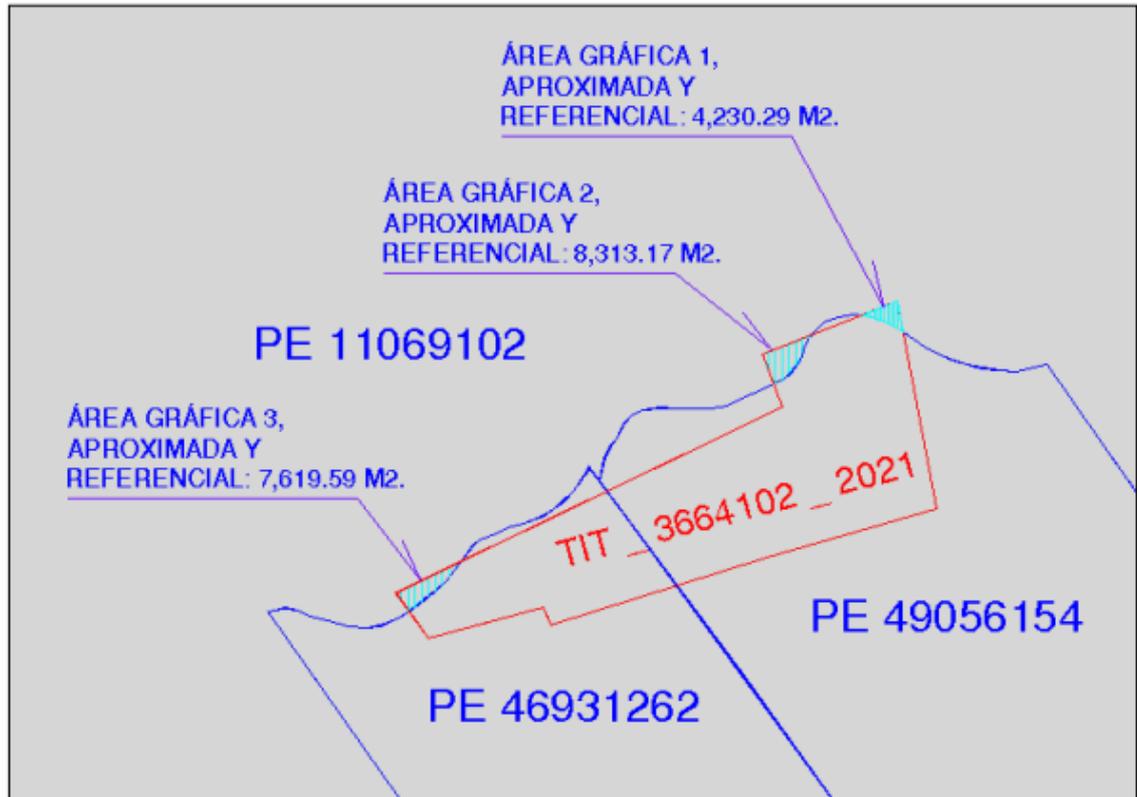
II. Respecto a la superposición advertida entre el área materia del presente título con la partida N° 46931262, de acuerdo a la información técnica de la base gráfica registral y del título archivado N° 1900 del 08.11.1955, se ha obtenido el área superpuesta determinada de forma gráfica, aproximada y referencial de: 156,345.23 m2.

- Así mismo en los numerales 2.8 y 2.11 del informe técnico de la referencia, se informa que en el asiento B00003 de la partida N° 46931262 declaran concluido el procedimiento de cierre parcial de la partida N° 11069102 por existir superposición con dicha partida, a este respecto es importante que el área registral evalúe la condición de preexistencia entre ambas partidas.

III. Con respecto a la superposición entre el área materia del presente título con la partida N° 11069102, de acuerdo a la información técnica de la base gráfica registral, se ha obtenido el área superpuesta determinada de forma gráfica, aproximada y referencial de: 20,163.05 m2. (área 1: 4,230.29 m2. + área 2: 8,313.17 m2. + área 3: 7,619.59 m2.)”

Asimismo, al informe técnico antes transcrito se adjunta el siguiente gráfico referencial:

## RESOLUCIÓN No. - 3499 - 2022 – SUNARP-TR



7. Como podemos apreciar, el Área de Catastro ha determinado las siguientes circunstancias:

a) El polígono del área a independizar se superpone parcialmente con los predios inscritos en la partida N° 49056154 y sus independizaciones desde la partida N° 12424147 al N° 12424154, y desde la partida N° 12424160 al N° 12424165, especificándose en cada una de estas partidas las áreas afectadas, según puede verse del cuadro indicado en el numeral l) del Informe Técnico N° 014299-2022- Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 5/7/2022, que en la mayoría se tratan de superposiciones parciales y en otras totales.

b) El polígono del área a independizar se superpone parcialmente con el predio inscrito en la partida N° 46931262, especificándose que el área afectada -aproximada y referencial- es de 156,345.23 m2.

c) El polígono del área a independizar se superpone parcialmente con el predio inscrito en la partida N° 11069102, en la que se solicita la inscripción, especificándose que el área afectada -aproximada y referencial- es de 20,163.05 m2., que es la suma de las áreas 1, 2 y 3 (4,230.29 m2. + 8,313.17 m2. + 7,619.59 m2) indicadas en el gráfico referencial que se acompaña al Informe Técnico N° 014299-2022- Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 5/7/2022, apreciándose del gráfico referencial que dichas áreas no forman un todo sin solución de

## RESOLUCIÓN No. - 3499 - 2022 – SUNARP-TR

continuidad, todo lo contrario, se encuentran repartidas en distintas partes.

En síntesis podemos señalar que el área a independizar (55.1955 ha. o 551,955.00 m<sup>2</sup>) se encuentra distribuida, una parte del área ascendente a 20,163.05 m<sup>2</sup>. en la partida N° 11069102 del Registro de Predios de Lima, que es en la que se solicita la inscripción, propiedad de la Comunidad Campesina de Cucuya que es la vendedora del área objeto de transferencia e independización, lo cual no constituye un obstáculo para la inscripción del acto rogado; y la otra parte en ámbito de lo inscrito en la partida N° 49056154, y sus independizaciones (partida N° 12424147 al N° 12424154 y partida N° 12424160 al N° 12424165), así como en la partida N° 46931262 del mismo registro.

**8.** Respecto al considerando que antecede, se debe mencionar que la superposición de áreas entre predios distintos es un aspecto eminentemente técnico que los registradores no pueden objetar y por tanto deben dar por cierto; sin embargo, sí deben tener en cuenta el origen de la superposición para determinar si constituye o no un obstáculo para la inscripción: si es generada por el título cuya inscripción se solicita o si ya preexiste al título.

Así, cuando se trata de una superposición preexistente, el acto que se solicita inscribir no es el que genera la superposición, pues ésta ya existe con anterioridad y por consiguiente no constituiría obstáculo para la inscripción, pues ello obedece a causas del mismo Registro. Por el contrario, si la superposición es generada por el título que se solicita inscribir, sí constituiría razón suficiente para impedir el ingreso del título al Registro, pues de hacerlo contravendría el principio de especialidad o folio real, consagrados en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>2</sup> y artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>3</sup>, mediante el cual por cada bien (o persona jurídica) se abrirá una partida registral independiente, en donde

---

#### <sup>2</sup> 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. (...).

#### <sup>3</sup> Artículo 4.- Folio real

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles. No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

## RESOLUCIÓN No. - 3499 - 2022 – SUNARP-TR

se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

Lo señalado encuentra sustento en el primer párrafo del artículo 62 del Reglamento General de los Registros Públicos que señala lo siguiente: "En tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad. (... )".

Asimismo, con relación a la duplicidad de partidas, esta instancia aprobó en el VIII Pleno<sup>4</sup> llevado a cabo mediante sesión ordinaria, realizada los días 13 y 14 de agosto de 2004, el siguiente precedente de observancia obligatoria:

### **APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 62 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

Advertida la existencia de duplicidad de partidas y aun cuando no se hayan extendido las anotaciones que la publiciten, el Registrador deberá calificar y en su caso inscribir el título, sin perjuicio de proceder conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 57 del Reglamento General de los Registros Públicos. En consecuencia, no procede denegar la inscripción sustentándose en la existencia de duplicidad, cuando aún no se ha dispuesto el cierre conforme al procedimiento previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos.

9. Dicho ello, el Informe Técnico N°014299-2022-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 5/7/2022 no ha informado si las afectaciones advertidas son consecuencia de superposiciones preexistentes o no, pese a que en el considerando undécimo de la Resolución N° 1806-2022-SUNARP-TR del 12/5/2022 se requirió ello.

Conforme al Informe Técnico N°014299-2022-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 5/7/2022, el Área de Catastro solo se limita a señalar que en la ficha N° 1606141 (que continúa en la partida N° 49056154) consta que se correlaciona con el Tomo 11H foja 695 la cual ha sido cerrada parcialmente de acuerdo con la Resolución N° 755-97-ORLC-GPI del 07.12.1997, trasladando al área registral la evaluación de la condición de preexistencia entre ambas partidas.

Asimismo, el Área de Catastro informa que en el asiento B00003 de la partida N° 46931262 declaran concluido el procedimiento de cierre parcial de la partida N° 11069102 por existir superposición con dicha partida, trasladando al área registral la evaluación de la condición de preexistencia entre ambas partidas.

---

<sup>4</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1 de octubre de 2004.

## RESOLUCIÓN No. - 3499 - 2022 – SUNARP-TR

Al respecto, cabe señalar que la obligatoriedad de que en el informe técnico se precise si la superposición es preexistente o sobreviniente, se encuentra regulada en el numeral 6.1.1.4 literal j)<sup>5</sup> de la Resolución N° 023-2021-SUNARP/DTR que aprueba 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, vigente a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial “El Peruano” el 24/7/2021.

Si bien, la superposición de predios es un aspecto eminentemente técnico del cual deben dar cuenta los profesionales encargados de la revisión y análisis de la base gráfica del Registro, las instancias registrales podrán determinar si impiden o no la inscripción, teniendo en cuenta criterios de antigüedad, y de preexistencia.

**10.** Ahora bien, revisada la partida N° 46931262 del Registro de Predios de Lima, consta en el asiento B0003 (página 20) la Resolución de la Unidad Registral N° 110-2014-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 6/3/2014 que dispone la conclusión del procedimiento administrativo de cierre parcial de la partida N° 11069102 del mismo registro, por existir superposición con inscripciones incompatibles con lo inscrito en la partida N° 46931262, al haberse formulado oposición.

Con la culminación del procedimiento administrativo de cierre parcial de partidas por haberse formulado oposición, podemos concluir que la superposición con la partida N° 46931262 a la que se refiere el numeral II) del Informe Técnico N° 014299-2022- Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 5/7/2022 es preexistente al título cuya inscripción se solicita, por lo tanto, conforme a los considerandos señalados anteriormente, esta no constituye obstáculo para su inscripción; razón por la cual la registradora no lo advierte como observación.

**11.** Asimismo, revisada la ficha N° 1606141 que continúa en la partida N° 49056154 del Registro de Predios de Lima, consta en la página 1 la anotación de correlación con la foja 695 del tomo 11-H del mismo registro (que precede a la partida N° 11069102) la cual ha sido cerrada

---

<sup>5</sup> 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 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.** (...). (Resaltado nuestro).

## RESOLUCIÓN No. - 3499 - 2022 – SUNARP-TR

parcialmente, en virtud a la Resolución de Gerencia de Propiedad Inmueble N° 755-97/ORLC-GPI del 7/12/1997.

Es así que con el cierre parcial de la partida N° 11069102 se descartaría la duplicidad entre esta partida y la partida N° 49056154.

Sin embargo, conforme lo concluido en el numeral I) del Informe Técnico N° 014299-2022- Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 5/7/2022, el área materia de consulta al superponerse con la partida N° 49056154 y sus independizaciones (partida N° 12424147 al N° 12424154 y partida N° 12424160 al N° 12424165) supondría otra duplicidad de partidas; no se trataría entonces de superposiciones preexistentes.

Dicho ello, de acceder la inscripción del área a independizar se generaría duplicidad de partidas, lo cual se encuentra proscrito, en concordancia con reiterada jurisprudencia emitida por esta instancia<sup>6</sup>; además, se estaría contraviniendo el principio de prioridad excluyente, contenido en el artículo 2017 del Código Civil, en mérito al que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

**12.** Recuérdese que para el caso de desmembración de terreno es requisito para que proceda la independización que se trate efectivamente de una desmembración de terrenos, esto es, que las áreas que se independizan hayan conformado el predio matriz.

Si bien, se admite la independización cuando existe duda respecto a si el área materia de independización se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas, o si aún se encuentra dentro de la partida matriz, conforme lo dispone el artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Sin embargo, no procede la independización cuando existe certeza que el área (o áreas) materia de independización no se encuentra dentro del predio matriz. En dicho supuesto, no estamos en estricto ante una independización, sino ante una posible inmatriculación o se está generando superposición con predios colindantes inscritos, como ocurre en el presente caso.

Además, si bien las superposiciones parciales advertidas, en el cuadro indicado en el numeral I) del Informe Técnico N° 014299-2022- Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 5/7/2022, constituyen un obstáculo para la inscripción solicitada, también lo es que se conoce la dimensión gráfica de las áreas superpuestas, por lo que, sobre la base de este aspecto, el administrado puede adoptar las medidas que a su derecho corresponde,

---

<sup>6</sup> Resolución N° 1653-2012-SUNARP-TR-L de 11/13/2012, Resolución N° 561-2012-SUNARP-TRT de 8/24/2012, Resolución N° 2055-2011-SUNARP-TR-L de 11/11/2011, Resolución N° 1735-2011-SUNARPTR-L de 9/9/2011.

## RESOLUCIÓN No. - 3499 - 2022 – SUNARP-TR

tal como lo planteó esta instancia en la Resolución N° 1806-2022-SUNARP-TR del 12/5/2022.

Por tanto, la superposición parcial del área a independizar con la partida N° 49056154 y sus independizaciones desde la partida N° 12424147 al N° 12424154, y desde la partida N° 12424160 al N° 12424165 constituye un obstáculo para la inscripción solicitada; razón por la cual corresponde **confirmar** la observación.

**13.** En cuanto a lo señalado por el recurrente, en el sentido que se debe tener en cuenta la inscripción del título N° 1393971-2021, por el cual se independiza, a favor del comunero Hildibrando Obispo Mendoza, una parte material de la misma partida matriz de la Comunidad Campesina de Cucuya.

Al respecto debe decirse que, de conformidad con la autonomía en el ejercicio funcional reconocida a los registradores públicos, en el artículo 3 de la Ley 26366 - Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos<sup>7</sup>, el referido funcionario público tiene la facultad -bajo su responsabilidad- de inscribir u observar el título según lo encuentre o no arreglado a derecho; la inscripción efectuada por un registrador público en el ejercicio de sus funciones no vincula a los demás registradores, salvo se trate de precedentes vinculantes aprobados por el Tribunal Registral. Siendo ello así, el hecho de que se haya inscrito el título N° 1393971-2021 no obliga a inscribir el acto materia de rogatoria, por lo que se desestima lo alegado por la recurrente.

**14.** Finalmente, en cuanto a la solicitud de informe oral, de acuerdo al artículo 155 del Reglamento General de los Registros Públicos el apelante podrá presentar dicha solicitud dentro de los primeros 3 días de ingresado el expediente ante la secretaría del Tribunal Registral.

Así, siendo que el pedido de informe oral se solicitó el 27/7/2022 y la apelación del título ha ingresado a la secretaría de esta instancia registral el 20/7/2022, tenemos que a la fecha de presentación de la solicitud de informe oral ya había transcurrido en exceso el plazo señalado por el artículo mencionado, deviniendo dicha solicitud en improcedente por extemporánea.

Por Resolución N° 218-2022-SUNARP/PT del 26/8/2022 se dispuso que

---

<sup>7</sup> Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme
- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y
- d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

## **RESOLUCIÓN No. - 3499 - 2022 – SUNARP-TR**

el vocal Luis Aliaga Huaripata intervenga como vocal ponente para resolver el segundo recurso de apelación del presente título, por vacaciones del citado vocal interviene la vocal (s) Karina Soledad Figueroa Almengor, autorizada mediante Resolución N° 186-2022-SUNARP/PT del 19/7/2022.

Interviene el vocal (s) Luis Esquivel León, autorizado mediante Resolución N° 218-2022-SUNARP/PT del 26/8/2022

### **VII. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR** la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**ROCÍO PEÑA FUENTES**

Presidenta (e) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

**KARINA FIGUEROA ALMENGOR**

Vocal suplente del Tribunal Registral

**LUIS ESQUIVEL LEÓN**

Vocal suplente del Tribunal Registral