



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3824 -2022-SUNARP-TR

Lima, 23 de setiembre de 2022.

APELANTE : **LILIANA GHERSI SALINAS.**
TÍTULO : N° 1214525 del 27/4/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 32252 del 25/7/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Independización.

SUMILLA (s) :

INDEPENDIZACIÓN EN MÉRITO A TÍTULO ARCHIVADO

Conforme a la Séptima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en los casos en los que se hubiera inscrito la parcelación, la resolución de subdivisión o la recepción de obras de una habilitación urbana sin que se hubieran efectuado las independizaciones correspondientes, éstas se realizarán en mérito al título archivado, siempre que en los respectivos planos y/o memoria descriptiva se individualice el predio o área de aporte reglamentario materia de independización.

DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA

Procede presentar documentación que subsana los defectos u obstáculos advertidos por la primera instancia con el primer recurso de apelación o ante el Tribunal Registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la independización del aporte de recreación pública, Parque N° 1, ubicado entre la calle San Jerónimo, calle San Cristóbal, Jr. San Pablo, calle San Juan, de la Urb. Benjamín Doig Lossio, distrito de Santa Anita, provincia y departamento de Lima, inscrita en la ficha N° 1604655 del Registro de Predios de Lima, a favor de la Municipalidad Distrital de Santa Anita.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Oficio N° 042-2022-ALC/MDSA del 25/4/2022 suscrito por el alcalde de la Municipalidad de Santa Anita José Luis Nole Palomino.
- Informe N° 037-2022-MDSA-GODU-SGOPCUC del 28/1/2022 suscrito por la Sub Gerente de Obras Privadas, Control Urbano y Catastro arquitecta Liliana Gheresi Salinas.
- Informe técnico N° 003-2022-MDSA-GODU-SGOPCUC/RLLR del 28/1/2022 suscrito por la arquitecta Rocío Llimpe Rojas.

RESOLUCIÓN No. - 3824 -2022-SUNARP-TR

- Copia del acuerdo de consejo N° 000005-2022/MDSA del 16/2/2022 certificado por el Secretario General de la Municipalidad Distrital de Santa Anita Carlos Alberto Jesús Paucarchuco, el 9/3/2022.
- Copia de los primeros asientos de la ficha N° 1604655 del Registro de Predios de Lima.
- Copia del plano de la lotización (parte pertinente).
- Memoria descriptiva del terreno de aporte "recreación pública denominado Parque N° 1" suscrito por la arquitecta Sara Rocío Llimpe Rojas.
- Plano de ubicación y localización (lámina PU) suscrito por la arquitecta Sara Rocío Llimpe Rojas.
- Plano perimétrico (lámina PP) suscrito por la arquitecta Sara Rocío Llimpe Rojas.

Con el reingreso del 30/5/2022 se presenta Oficio N° 051-2022-ALC/MDSA del 28/5/2022 suscrito por el alcalde de la Municipalidad de Santa Anita José Luis Nole Palomino.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Víctor Crisólogo Galván observó el título en los siguientes términos:

"Señor(es):

Reingresado el presente título se emite la siguiente observación:

DEL REINGRESO:

1. Al reingreso se adjunta Oficio N° 051-2022-ALC/MDSA en el cual se acogen al rango de tolerancia ante la discrepancia del área y medidas perimétricas del Parque N° 1, existente entre el título presentado y el antecedente registral, al respecto debemos señalar que dicho documento no da por subsanada la observación anterior, ya que de conformidad con la Séptima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se establece que: *"En los casos en que se hubiera inscrito la parcelación, la resolución de subdivisión o la recepción de obras de una habilitación urbana sin que se hubieran efectuado las independizaciones correspondientes, estas se realizarán en mérito al título archivado, siempre que en los respectivos planos se encuentren consignados el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes. Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica para la independización de las áreas que constituyen aportes reglamentarios, cuando no se hubieran independizado al inscribirse la habilitación urbana"*.

- En este sentido la independización del Parque N° 1 a favor de la Municipalidad de Santa Anita, se efectuaría con la información gráfica que consta en el respectivo título archivado. Sirva pronunciarse al respecto.

Base Legal: Artículo 31° y 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

RESOLUCIÓN No. - 3824 -2022-SUNARP-TR

Artículo 56, 58 y Octava Disposición Complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley 27972”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta el recurso interpuesto señalando lo siguiente:

- La independización del Parque N°1 a favor de la Municipalidad de Santa Anita, inscrita en la partida registral N°11007141 del Registro de Predios, se debe efectuar con la información gráfica obrante en el título archivado N°32589 del 31/03/1992, teniendo en consideración lo dispuesto en la Séptima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

- Se solicita elevar el presente título al Tribunal Registral para que ordene una nueva fecha máxima de reingreso para la calificación y/o pago de mayor derecho (aun no liquidado), sin perjuicio de calificar la apelación en los términos expuestos, para su posterior inscripción por ser de Ley.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 1604655 que continúa en la partida electrónica N° 11007141 del Registro de Predios de Lima

En la ficha N° 1604655 que continúa en la partida electrónica N° 11007141 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrita la Urbanización Benjamín Doig Lossio, distrito de Santa Anita, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 4b) rectificado por el asiento 6b) de la citada ficha consta inscrita la habilitación urbana, aprobado por Resolución de Alcaldía N° 014-92-MLM/SMDU/DMD del 4/2/1992, que declaró por cumplida de conformidad con el plano de replanteo signado con el N° 002-92-MLM/DGO-DU-DCO, la ejecución de obras de habilitación urbana tipo progresivo de un terreno de 129,505.00 m² denominado Urbanización Benjamín Doig Lossio. (Título archivado N° 32589 del 31/3/1992).

Sobre la partida en mención, obran las anotaciones de independización de los diversos lotes conformantes de la habilitación urbana.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente Mirtha Rivera Bedregal.

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

RESOLUCIÓN No. - 3824 -2022-SUNARP-TR

- Si procede la independización del área de aporte reglamentario en mérito de la Séptima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

- Si procede presentar documentación subsanatoria de los defectos u obstáculos advertidos por la primera instancia con el primer recurso de apelación o ante el Tribunal Registral.

VI. ANÁLISIS

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

En el mismo sentido, el segundo párrafo del numeral V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

El artículo 32 del RGRP, en concordancia con la norma sustantiva antes citada, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentran los siguientes:

- “(…)
- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos (...)
- (…)
- 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.
 - d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.
- (…)”

RESOLUCIÓN No. - 3824 -2022-SUNARP-TR

2. La independización es el acto registral consistente en la apertura de una nueva partida registral como consecuencia de la desmembración de una porción de terreno de un área de mayor extensión, proceso que se realiza en mérito al principio de especialidad, recogido en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP).

Dicho principio, que se sustenta en el sistema de folio real, nos informa que por cada predio se debe abrir una partida registral, en la que se deben plasmar los datos y medidas perimétricas, así como también las titularidades y demás derechos reales y derechos personales inscribibles.

3. La independización se encuentra regulada en el Capítulo V del Título II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP).

En este capítulo se contemplan diversos supuestos de independización, así como los requisitos exigibles, dichos supuestos se encuentran en relación a la naturaleza del predio, es decir, atendiendo a si se trata de predios urbanos, rústicos, ubicados en área de expansión urbana o rurales, si la desmembración se produce por regularización de edificaciones o si la independización es de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad contemplados en la Ley N° 27157.

4. El artículo 59 del RIRP establece que todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Estos requisitos tienen por finalidad publicitar de manera completa las dimensiones del predio sobre el cual recae el derecho de propiedad y otros derechos reales, de manera que tanto el titular como los propietarios de los predios colindantes, así como los terceros tengan conocimiento de la extensión material de los predios.

5. Ahora bien, la Séptima Disposición Transitoria del RIRP señala lo siguiente:

“SÉPTIMA. - Independización en mérito a título archivado

En los casos en los que se hubiera inscrito la parcelación, la resolución de subdivisión o la recepción de obras de una habilitación urbana sin que se hubieran efectuado las independizaciones correspondientes, éstas se realizarán en mérito al título archivado, **siempre que en los respectivos planos se encuentren consignados el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes.**

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica para la independización de las áreas que constituyen aportes reglamentarios, cuando no se hubieran independizado al inscribirse la habilitación urbana”. (El resaltado es nuestro).

RESOLUCIÓN No. - 3824 -2022-SUNARP-TR

De la norma antes expuesta se colige que para que el registrador proceda a independizar un predio o área de aporte reglamentario, en mérito al título archivado que dio mérito a la inscripción de la parcelación, subdivisión o recepción de obras de habilitación urbana, este último debe contener una plena individualización del predio, para así proceder a la apertura de la partida registral.

6. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la independización del aporte de recreación pública, Parque N° 1, ubicado entre la calle San Jerónimo, calle San Cristóbal, Jr. San Pablo, calle San Juan, de la Urb. Benjamín Doig Lossio, distrito de Santa Anita, provincia y departamento de Lima, inscrita en la ficha N° 1604655 del Registro de Predios de Lima, a favor de la Municipalidad Distrital de Santa Anita.

De la revisión de los antecedentes registrales descritos en el rubro IV (Antecedente registral), se aprecia que en la ficha N° 1604655 que continúa en la partida electrónica N° 11007141 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrita la Urbanización Benjamín Doig Lossio, distrito de Santa Anita, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 4b) rectificado por el asiento 6b) de la citada ficha consta inscrita la habilitación urbana, aprobado por Resolución de Alcaldía N° 014-92-MLM/SMDU/DMD del 4/2/1992, que declaró por cumplida de conformidad con el plano de replanteo signado con el N° 002-92-MLM/DGO-DU-DCO, la ejecución de obras de habilitación urbana tipo progresivo de un terreno de 129,505.00 m² denominado Urbanización Benjamín Doig Lossio.

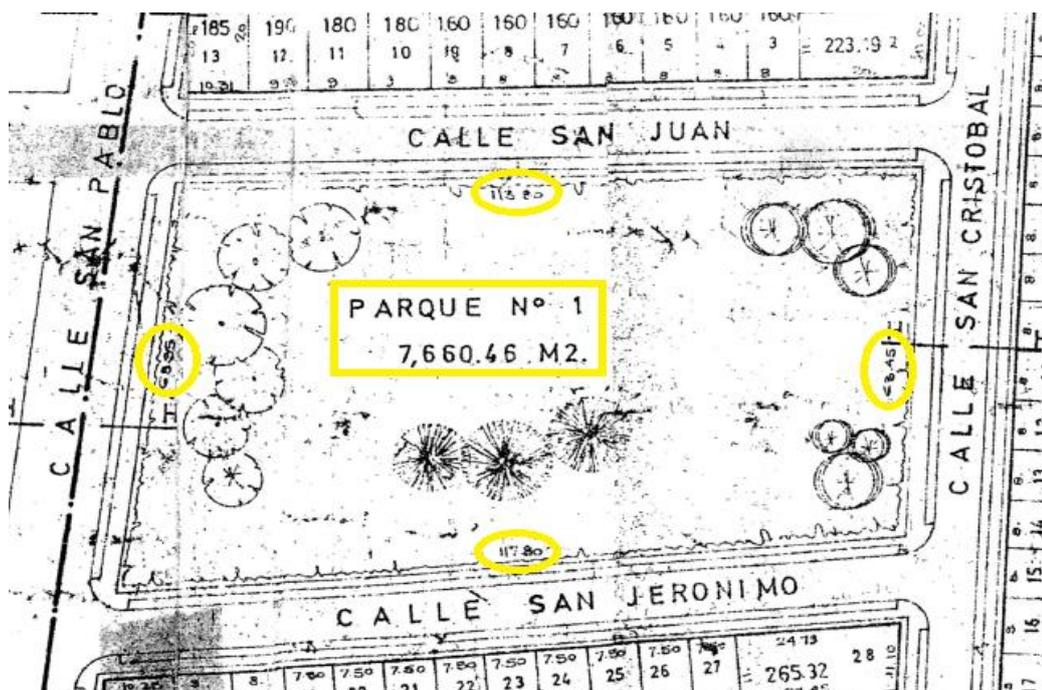
Sobre la partida en mención, obran las anotaciones de independización de los diversos lotes conformantes de la habilitación urbana.

7. De la revisión del título archivado N° 32589 del 31/3/1992, que diere mérito a la extensión del asiento 4b), apreciamos que en la memoria descriptiva consta el cuadro de áreas que identifica como aportes el área de parques, con una extensión superficial de 11,759.20 m².

Asimismo, en la memoria descriptiva se establece que el parque N° 1 tiene un área de 7,660.46 m² y el parque N° 2 un área de 4,098.74 m².

En el acotado título archivado también obra el plano de lotización, con la siguiente gráfica (parte pertinente):

RESOLUCIÓN No. - 3824 -2022-SUNARP-TR



Del gráfico presentado podemos apreciar el área, linderos y medidas perimétricas del parque N° 1.

8. Como se ha señalado precedentemente, para la independización en mérito de la Sétima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, debe verificarse que se encuentre inscrita la parcelación, la resolución de subdivisión o la recepción de obras de una habilitación urbana sin que se hubieran efectuado las independizaciones correspondientes, y que en la documentación obrante en el título archivado (planos o memoria descriptiva) se individualice el predio materia de independización.

La norma bajo comentario también resulta aplicable para las áreas de aporte reglamentario, como ocurre en el presente caso.

Así, de los antecedentes registrales que sobre el predio matriz inscrito en la partida electrónica N° 11007141, se instauró la habilitación urbana Benjamín Doig Lossio, se ha podido determinar los linderos y medidas perimétricas que le corresponden al área de aporte: Parque N° 1 que cuenta con un área de 7,660.46 m².

9. Ahora bien, el registrador formuló observación señalando que el Oficio N° 051-2022-ALC/MDSA -en el cual se acogen al rango de tolerancia ante la discrepancia del área y medidas perimétricas del Parque N° 1, existente entre el título presentado y el antecedente registral- no da por subsanada la observación anterior.

Justamente, en la observación anterior¹ se advirtió para el parque N° 1 que, existe discrepancia en el área y medidas perimétricas, entre el título

¹ Esquela de observación del 16/5/2022.

RESOLUCIÓN No. - 3824 -2022-SUNARP-TR

presentado y el antecedente registral, solicitándose aclarar teniendo en consideración la Sétima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

A efectos de subsanar la observación formulada, la recurrente señala en su recurso de apelación que la independización del Parque N°1 a favor de la Municipalidad de Santa Anita, inscrita en la partida registral N°11007141 del Registro de Predios, se debe efectuar con la información gráfica obrante en el título archivado N°32589 del 31/03/1992, teniendo en consideración lo dispuesto en la Sétima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Por tanto, resulta procedente admitir la subsanación formulada por la apelante, en aplicación del acuerdo plenario² aprobado que en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral.

Por consiguiente, corresponde **dejar sin efecto** la observación formulada.

Con la intervención de la vocal suplente Karina Soledad Figueroa Almengor designada mediante Res. 215-2022-SUNARP/PT del 24/08/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y disponer su inscripción previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Presidenta de la Tercera Sala

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

KARINA FIGUEROA ALMENGOR

Vocal del Tribunal Registral

p.eml

² En el Pleno CCVIII del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria modalidad presencial el 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo.

“DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA

Procede presentar documentación subsanatoria de los defectos u obstáculos consignados por el Registrador, con el primer recurso de apelación o ante el Tribunal Registral”.