PERÚ | Ministerio de Justicia y Derechos Humanos | Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN Nº 4110-2022-SUNARP-TR

Lima,14 de octubre de 2022.

APELANTE	**:**	**ROBERTO GASTELO FERNÁNDEZ.**
TÍTULO	**:**	N° 2047991 del 14/07/2022.
RECURSO	**:**	H.T.D N° 14000 del 18/08/2022.
REGISTRO	**:**	Predios de Chiclayo.
ACTO (s)	**:**	Subdivisión.
SUMILLA	**:**	

APLICACIÓN DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO
El silencio administrativo positivo importa que, vencido el plazo para resolver, la entidad competente no ha emitido pronunciamiento sobre lo solicitado. En tal sentido, el silencio administrativo no se configura cuando de la documentación presentada por el interesado consta que dicha entidad emitió pronunciamiento, declarando improcedente lo solicitado, dentro del plazo legal.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita por silencio administrativo positivo, la inscripción de la subdivisión del lote 1 – Sector San Félix, registrado en la partida registral N° 11386899 del Registro de Predios de Chiclayo.

Para tal efecto, se presentaron los siguientes documentos:

- Solicitud de acogimiento de Silencio Administrativo Positivo con sello de recepción por trámite documentario de la Municipalidad Provincial de Chiclayo el 03/06/2022.
- Copia legalizada del certificado de zonificación y vías N° 120-2021 del 11/02/2021 emitida por la Municipalidad Provincial de Chiclayo.
- Carta N° 189-2022-MPCH-GDU-SGOP-DPTO/LICENCIAS del 29/03/2022 emitida por la Municipalidad Provincial de Chiclayo.
- Respuesta a carta N° 189-2022-MPCH-GDU-SGOP-DPTO/LICENCIAS del 07/04/2022 suscrita por Gladys Fernández Fernández.
- Certificado Negativo de Código Catastral N° 009-2022 del 12/07/2022 emitida por la Municipalidad Provincial de Chiclayo.

- FUHU – Anexo F (Exp. Nº 490667 del 18/03/2022) sobre independización de Predio Urbano, con sello de recepción de la Municipalidad Provincial de Chiclayo.
- Memoria descriptiva del Lote a independizar con sello de recepción de la Municipalidad Provincial de Chiclayo del 18/03/2022.
- Plano de ubicación y localización, marzo 2022, con sello de recepción de la Municipalidad Provincial de Chiclayo del 18/03/2022.
- Plano perimétrico, marzo 2022, con sello de recepción de la Municipalidad Provincial de Chiclayo del 18/03/2022.
- Plano de subdivisión de lote, marzo 2022, con sello de recepción de la Municipalidad Provincial de Chiclayo del 18/03/2022.
- Plano de subdivisión de lote con coordenadas, marzo 2022, con sello de recepción de la Municipalidad Provincial de Chiclayo del 18/03/2022.
- Plano de áreas y vías, marzo 2022, con sello de recepción de la Municipalidad Provincial de Chiclayo del 18/03/2022.

Forma parte del presente título el Informe Técnico N° 013951-2022-Z.R.N° II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 01/08/2022 suscrito por el especialista de catastro Alexis Fernando García Rivadeneira.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Chiclayo, Ana Rocío Monsalve Ynga, decretó la tacha sustantiva del título en los términos siguientes:

> "(…)
> **I. ACTO SOLICITADO: Subdivisión aplicación del silencio administrativo positivo.**
> **II. ANTECEDENTE REGISTRAL: 11386899**
> **III. RAZONES DENEGATORIAS**:
>
> **3.1.- TACHA SUSTANTIVA**: Se solicita inscribir la subdivisión del predio inscrito en la partida N°11386899, en 74 sub lotes, se ha adjuntado cargo de declaración jurada presentada ante la Municipalidad Provincial de Chiclayo, FUHU y Memoria Descriptiva con los respectivos planos suscritos por profesional, con sello de recepción.
>
> Al respecto el artículo 36 (Aprobación de petición mediante el silencio positivo) del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS, señala: "*36.1 En los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo, la petición del administrado se considera aprobada si, vencido el plazo establecido o máximo para pronunciarse, la entidad no hubiera notificado el pronunciamiento correspondiente, no siendo necesario expedirse pronunciamiento o documento alguno para que el administrado pueda hacer efectivo su derecho, bajo responsabilidad del funcionario o servidor público que lo requiera (…)"* (cursiva nuestra).

RESOLUCIÓN Nº 4110 -2022-SUNARP-TR

Y, el artículo 199 del mismo cuerpo normativo ya citado, se refiere a los efectos del silencio administrativo positivo señalando lo siguiente:
Artículo 199.- Efectos del silencio administrativo
"199.1. Los procedimientos administrativos sujetos a silencio administrativo positivo quedarán automáticamente aprobados en los términos en que fueron solicitados si transcurrido el plazo establecido o máximo, al que se adicionará el plazo máximo señalado en el numeral 24.1 del artículo 24, la entidad no hubiere notificado el pronunciamiento respectivo. La declaración jurada a la que se refiere el artículo 37 no resulta necesaria para ejercer el derecho resultante del silencio administrativo positivo ante la misma entidad.

199.2 El silencio positivo tiene para todos los efectos el carácter de resolución que pone fin al procedimiento, sin perjuicio de la potestad de nulidad de oficio prevista en el artículo 213 (...)" (cursiva es nuestro).

Entonces, en este caso se presentó el expediente el 18/03/2022, teniendo la entidad según su TUPA, el plazo de 10 días hábiles para resolver la subdivisión solicitada, al que se adiciona el plazo de 5 días para notificar a partir de la expedición del acto administrativo; siendo que el plazo de la entidad vencía el 08/04/2022.

Sin embargo, revisada la página web de la Municipalidad Provincial de Chiclayo, en el seguimiento al expediente N° 490667, consta que con fecha 31/03/2022 se expidió la Carta n.°000189DPTO.LIC.EDIF, donde se declara IMPROCEDENTE POR. SER PREDIO RURAL DEBERA REALIZAR HABILITACION URBANA REG.260/357.

Concluyendo, que si ha existido pronunciamiento por parte de la entidad administrativa dentro de los plazos establecidos, no operando el silencio administrativo positivo.

Asimismo, si bien se interpuso recurso de reconsideración con fecha 20/06/2022 -extraído del seguimiento realizado en la página web de la Municipalidad-, según el TUPA de la entidad, ésta tiene 30 días hábiles para pronunciarse, más los cinco días de notificación y que a la fecha 03/06/2022 -fecha en que el administrado hace valer la aplicación del silencio administrativo positivo- aún puede pronunciarse, pues el mismo vence el 08/08/2022.

Por lo tanto, se dispone la TACNA SUSTANTIVA del título, de conformidad con el literal a) del art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros "El registrador tachara el título presentado cuando: a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título".

Sin perjuicio de lo anterior, cabe indicar que el área de Catastro emitió el siguiente pronunciamiento:

III. CONCLUSIONES.
3.1. Según la evaluación técnica y la base grafica registral se determinó:

- Los predios resultantes de la subdivisión no se adecuan al predio de su antecedente registral inscrito en la P.E. 11386899 con T.A 74977 del 10/02/2022, con plano, debido a que los sub lotes colindantes con el predio inscrito en la P.E. 11386900 se encuentran con una rotación desfasándose de su antecedente, afectando al predio inscrito en la P.E. 11386900 y al Título en trámite N°2022-2047992.
- Los predios materia de trámite se ubican PARCIALMENTE sobre el predio inscrito en P.E. 11386900 con T.A 74977 del 10/02/2022, con un área aproximada de 18.79 m2.
- Los predios materia de trámite se ubican PARCIALMENTE sobre título en trámite 2022-2047991, con un área aproximada de 18.03 m2.
- Revisada la memoria se indica una medida de 19.92m para el lindero izquierdo del Lote N°22 de la Manzana B; sin embargo, en el gráfico del plano de subdivisión SD-02 se indica una medida de 10.92m.
- Revisada la memoria se indica un área de 176.15 m2 para el Lote 13 de la Manzana C; sin embargo, en el gráfico del plano de subdivisión SD-02 se indica un área de 176.14 m2.
- Revisada la memoria se indica un área de 145.29 m2 para el Lote 14 de la Manzana C; sin embargo, en el gráfico del plano de subdivisión SD-02 se indica un área de 145.30 m2.
- Así mismo, según base gráfica registral, los predios materia de trámite se ubican:

TOTALMENTE sobre el ámbito de ocupación inicial del predio de mayor extensión inscrito en la P.E. 11005243 (T.A 82/18968 del 07/06/1999). De la partida, no existe documentación gráfica del predio remanente debido a que en los títulos archivados de las independizaciones anteriores no se presentó dicha información. Por lo tanto, señalo la imposibilidad de determinar de forma indubitable si los predios materia de trámite se ubican sobre la figura geométrica del polígono remanente de la P.E. 11005243, y por ende, no es posible determinar si existe preexistencia total o parcial entre la poligonal del área remanente de la P.E. 11005243 y el predio inscrito en la P.E. 11386899.

(…)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación señalando -entre otros- los siguientes fundamentos:

- La Carta N° 189-2022-MPCH-GDU-SGOP-DPTO/LICENCIAS del 29/03/2022 señala que no procede la atención del trámite de subdivisión; pero esta fue subsanada mediante documento recepcionado con registro N° 1062028 por el ente municipal.

- La referida carta no reviste los requisitos de validez de un acto administrativo, tal como lo establece el artículo 3 de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General
- Desde la subsanación de las observaciones establecidas en la citada carta, la Municipalidad no emitió pronunciamiento dentro del plazo establecido en el TUPA; por lo que se presentó escrito de

acogimiento al silencio administrativo positivo, cumpliéndose con los procedimientos establecidos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11386899 del Registro de Predios de Chiclayo.

En esta partida obra inscrito el lote 1, que forma parte del Predio Chacupe – UC 13200 del Sector San Félix, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.

En el asiento C00001 corre registrado el dominio a favor de Edder Giancarlos Gastelo Montero, y la sociedad conyugal conformada por Gladys Fernández Fernández y José Enrique Gastelo Fernández.

En el asiento B00003 obra registrado el cambio de uso del predio de rústico a urbano; conforme al Certificado de Zonificación y Vías N° 120-2021 del 11/02/2021, expedido por la Municipalidad Provincial de Chiclayo.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal Pedro Alamo Hidalgo.

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

- ¿Cuándo procede la aplicación del silencio administrativo positivo?

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 (en adelante RGRP) establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la

verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

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

> "(…)
> 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;
> (…)".

3. En el presente caso se solicita por silencio administrativo positivo, la inscripción de la subdivisión del lote 1 – Sector San Félix, registrado en la partida registral N° 11386899 del Registro de Predios de Chiclayo.

La registradora denegó la inscripción porque la autoridad municipal calificó negativamente la solicitud de independización, por lo que no procede amparar por silencio administrativo positivo lo solicitado ya que hubo pronunciamiento previo.

Por su parte, el recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

En ese sentido, esta Sala considera que, corresponde determinar cuándo procede la aplicación del silencio administrativo positivo.

4. Sobre el tema en cuestión, en el ámbito de las relaciones entre administrados y la Administración Pública, la falta de pronunciamiento oportuno de esta, es considerada como un hecho administrativo, al cual le sigue un tratamiento jurídico de declaración ficta en el que solo corresponde establecer el sentido de la voluntad aparente dispuesta por la ley. Desde esta perspectiva, el silencio en la administración puede generar dos consecuencias:

i. El silencio administrativo positivo (SAP), y
ii. El Silencio administrativo negativo (SAN).

En el primero, ante la inactividad formal resolutiva de la Autoridad se genera una ficción legal de haberse producido una decisión declarativa afirmativa o favorable a lo pedido por el administrado, con idénticas garantías y efectos como si se hubiese dictado expresamente el acto favorable. Por el contrario, en el segundo supuesto el administrado da

por denegado su pedido, quedando expedito su derecho para interponer los recursos impugnativos que le confiere la ley.

5. El artículo 32[1] del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS[2] (en adelante el "TUO"), establece que todos los procedimientos administrativos que, por exigencia legal, deben iniciar los administrados ante las entidades para satisfacer o ejercer sus intereses o derechos, se clasifican en procedimientos de aprobación automática o de evaluación previa por la entidad, y este último a su vez sujeto, en caso de falta de pronunciamiento oportuno, a silencio positivo o silencio negativo.

Por su lado, en el artículo 35 del TUO de la ley se establecen los supuestos en los cuales aquellos procedimientos de evaluación previa están sujetos al silencio administra positivo:

> "Artículo 35.- Procedimiento de evaluación previa con silencio positivo
> 35.1 Los procedimientos de evaluación previa están sujetos a silencio positivo, cuando se trate de algunos de los siguientes supuestos:
> 1.- Todos los procedimientos a instancia de parte no sujetos al silencio administrativo negativo taxativo contemplado en el artículo 38.
> 2.- Recursos destinados a cuestionar la desestimación de una solicitud cuando el particular haya optado por la aplicación del silencio administrativo negativo.
> 35.2 Como constancia de la aplicación del silencio positivo de la solicitud del administrado, basta la copia del escrito o del formato presentado conteniendo el sello oficial de recepción, sin observaciones e indicando el número de registro de la solicitud, fecha, hora y firma del agente receptor. En el caso de procedimientos administrativos electrónicos, basta el correo electrónico que deja constancia del envío de la solicitud.
> (…)"

De lo cual se colige que el SAP procede en los supuestos en que la administración no resuelve el fondo de la petición del recurrente en el plazo establecido por ley. Esta modalidad opera de manera excepcional presumiendo (de aquí que se le suele conocer como aprobación ficta) a favor del administrado que la administración ha optado una respuesta de carácter positivo ante la petición formulada.

6. Así pues, en los artículos 36 y 37 del TUO de la ley se detallan lo concerniente a "aprobación de lo peticionado por el silencio positivo", así como del procedimiento en sí para considerarlo aprobado:

---

[1]Artículo 32.- Calificación de procedimientos administrativos
Todos los procedimientos administrativos que, por exigencia legal, deben iniciar los administrados ante las entidades para satisfacer o ejercer sus intereses o derechos, se clasifican conforme a las disposiciones del presente capítulo, en: procedimientos de aprobación automática o de evaluación previa por la entidad, y este último a su vez sujeto, en caso de falta de pronunciamiento oportuno, a silencio positivo o silencio negativo. Cada entidad señala estos procedimientos en su Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA, siguiendo los criterios establecidos en el presente ordenamiento.

[2] Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 25/01/2019.

En cuanto al artículo 36 se ha establecido que:

> "Artículo 36.- Aprobación de petición mediante el silencio positivo
> 36.1 En los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo, la petición del administrado se considera aprobada si, vencido el plazo establecido o máximo para pronunciarse, la entidad no hubiera notificado el pronunciamiento correspondiente, no siendo necesario expedirse pronunciamiento o documento alguno para que el administrado pueda hacer efectivo su derecho, bajo responsabilidad del funcionario o servidor público que lo requiera.
> 36.2 Lo dispuesto en el presente artículo no enerva la obligación de la entidad de realizar la fiscalización posterior de los documentos, declaraciones e información presentados por el administrado, conforme a lo dispuesto en el artículo 34.

En el artículo 37 se señala que:

> Artículo 37.- Aprobación del procedimiento.
> 37.1 No obstante lo señalado en el artículo 36, vencido el plazo para que opere el silencio positivo en los procedimientos de evaluación previa, regulados en el artículo 35, sin que la entidad hubiera emitido pronunciamiento sobre lo solicitado, los administrados, si lo consideran pertinente y de manera complementaria, pueden presentar una Declaración Jurada ante la propia entidad que configuró dicha aprobación ficta, con la finalidad de hacer valer el derecho conferido ante la misma o terceras entidades de la administración, constituyendo el cargo de recepción de dicho documento, prueba suficiente de la resolución aprobatoria ficta de la solicitud o trámite iniciado.
> 37.2 Lo dispuesto en el párrafo anterior es aplicable también al procedimiento de aprobación automática, reemplazando la aprobación ficta, contenida en la Declaración Jurada, al documento a que hace referencia el numeral 33.2 del artículo 33.
> 37.3 En el caso que la autoridad administrativa se niegue a recibir la Declaración Jurada a que se refiere el párrafo anterior, el administrado puede remitirla por conducto notarial, surtiendo los mismos efectos.

7. En relación a los efectos del silencio administrativo, en el artículo 199 del TUO de la ley se ha establecido que:

> "Artículo 199.- Efectos del silencio administrativo
> 199.1. Los procedimientos administrativos sujetos a silencio administrativo positivo quedarán automáticamente aprobados en los términos en que fueron solicitados si transcurrido el plazo establecido o máximo, al que se adicionará el plazo máximo señalado en el numeral 24.1 del artículo 24, la entidad no hubiere notificado el pronunciamiento respectivo. La declaración jurada a la que se refiere el artículo 37 no resulta necesaria para ejercer el derecho resultante del silencio administrativo positivo ante la misma entidad.
> 199.2 El silencio positivo tiene para todos los efectos el carácter de resolución que pone fin al procedimiento, sin perjuicio de la potestad de nulidad de oficio prevista en el artículo 213.
> (…)"

Así pues la aprobación automática de lo solicitado opera ante el incumplimiento de la administración pública de resolver la solicitud del administrado dentro del plazo establecido en la norma especial o el máximo de treinta días[3], al que se adicionará los cinco días que se tiene para notificar a partir de la expedición del acto administrativo.

Conforme a lo establecido en el artículo 43 del TUO, la indicación de qué silencio administrativo (positivo o negativo) le corresponde a cada procedimiento de evaluación previa debe figurar en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), es decir compete a cada entidad administrativa determinar qué tipo de procedimiento es aplicable a cada uno de sus actos y, por ende, qué tipo de silencio administrativo será el aplicable para aquellos actos sujetos a un procedimiento de evaluación previa.

8. En nuestro caso, el acto rogado que se pretende inscribir con el presente título es el de una independización de predio urbano, el cual según el numeral 8 del artículo 3 del Decreto Supremo Nº 006-2017-VIVIENDA[4], que aprobó el TUO de la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones urbanas y de Edificaciones (en adelante el "TUO de la Ley Nº 29090"), es definida conforme a lo siguiente:

> "(…)
> **8. Subdivisión de Predio Urbano**
> Subdivisión o fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidos en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice. El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación.
> (…)".

9. Remitiéndonos al Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante D.S. Nº 029-2019-VIVIENDA[5], apreciamos que el trámite administrativo de subdivisión de lote urbano se encuentra regulado en el Capítulo V, Título II del Reglamento de la Ley Nº 29090[6], capítulo denominado "Procedimientos Complementarios a la Habilitación Urbana". Así, tenemos que en el artículo 31[7] se establecen los requisitos para solicitar la autorización de

---

[3] "Artículo 39.- Plazo máximo del procedimiento administrativo de evaluación previa
El plazo que transcurra desde el inicio de un procedimiento administrativo de evaluación previa hasta que sea dictada la resolución respectiva, no puede exceder de treinta (30) días hábiles, salvo que por ley o decreto legislativo se establezcan procedimientos cuyo cumplimiento requiera una duración mayor.

[4] Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 28/02/2017.

[5] Publicado el 6/11/2019.

[6] Aprobado mediante D.S. Nº 029-2019-VIVIENDA (Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación), publicado en el diario oficial El Peruano el 6/11/2019.

[7] **Artículo 31.- Requisitos para la autorización de Subdivisión de Lote Urbano**

subdivisión de lote urbano.

10. En cuanto al procedimiento para obtener la autorización de subdivisión de lote urbano, el artículo 32 del acotado reglamento prevé lo siguiente:

> **32.1 Presentada la solicitud para obtener la autorización de subdivisión de lote urbano, la Municipalidad tiene un plazo de diez (10) días hábiles** para efectuar lo dispuesto en el literal d) del numeral 6.1 del artículo 6 del Reglamento.
> 32.2 En caso no existan observaciones, se emite la Resolución de Autorización de subdivisión de lote urbano, consignando el número de la citada resolución en el Anexo F del FUHU.
> 32.3 En caso de observaciones, éstas son notificadas al administrado para que en un plazo de quince (15) días hábiles subsane las mismas, suspendiéndose el plazo previsto en el numeral 32.1 del presente artículo, el mismo que se reanuda con la presentación de la subsanación respectiva. De no subsanar de forma satisfactoria las observaciones, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.
> 32.**4 El FUHU, su Anexo F y los documentos técnicos respectivos sellados y firmados, por duplicado, son entregados al administrado para su inscripción en el Registro de Predios.**
> 32.5 En caso se solicite la subdivisión de un lote urbano que cuenta con obras de habilitación urbana inconclusas, dichas obras son ejecutadas y recepcionadas en este procedimiento administrativo, considerando lo dispuesto en los artículos 31 y 36 del Reglamento; así como, en el presente artículo, en lo que corresponda.
> 32.6 **Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo**, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Resolución de Autorización dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de la Resolución asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad. (…) (Lo resaltado es nuestro).

11. Conforme al artículo antes transcrito, la municipalidad cuenta con un plazo de diez (10) días hábiles contados desde la presentación del expediente, y efectuada la evaluación respectiva, de no existir

---

31.1 En caso el administrado requiera realizar la subdivisión de un lote urbano, de acuerdo a lo señalado en el numeral 8 del artículo 3 de la Ley, inicia el procedimiento administrativo presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, la siguiente documentación técnica:
a) Anexo F del FUHU: Subdivisión de lote urbano.
b) Plano de ubicación y localización del lote materia de subdivisión.
c) Plano del lote a subdividir, señalando el área, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura, según los antecedentes registrales.
d) Plano de la subdivisión señalando áreas, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de cada sublote propuesto resultante, en concordancia con lo establecido en la Norma Técnica GH.020, “Componentes de Diseño Urbano” del RNE.
e) Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del lote materia de subdivisión y de los sublotes propuestos resultantes.
31.2 Los documentos son firmados por el administrado y el profesional responsable del proyecto.

observaciones, para autorizar la subdivisión mediante la emisión de la resolución correspondiente, número de resolución que es consignado en el Anexo F del FUHU.

Así, el FUHU y su anexo F y los documentos técnicos respectivos debidamente sellados y firmados, por duplicado, serán entregados al interesado para su inscripción en el Registro de Predios.

No obstante, si transcurrido el plazo de 10 días hábiles, sumado al previsto para su notificación de 5 días, sin que la municipalidad emita pronunciamiento, se entiende aprobada la solicitud en aplicación del silencio administrativo positivo.

12. En sede registral, el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula el título que da mérito a la independización de predio urbano, señalando:

> La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:
> a) **El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados**, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;
> b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002- 89-JUS, según sea el caso;
> c) Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad. (…) (Lo resaltado nuestro).

13. Regresando al caso concreto, y conforme al análisis antes efectuado respecto a la aplicación del SAP, en primer término, corresponde verificar qué tipo de silencio administrativo la administración (en este caso la Municipalidad Provincial de Chiclayo) ha establecido para el trámite/procedimiento de subdivisión de lote urbano

De la lectura del TUPA del gobierno provincial, el procedimiento antes mencionado se consigna como un trámite sujeto al SAP (silencio administrativo positivo), con un plazo para resolver de 10 días hábiles.

14. De la revisión de la documentación presentada tenemos que la solicitud de subdivisión fue ingresada ante la Municipalidad Provincial de Chiclayo el 18/03/2022 bajo el expediente N° 490667-22, conforme consta del cargo de ingreso el cual cuenta con sello de recepción, firma del funcionario receptor e indicación de la cantidad de folios:

RESOLUCIÓN Nº 4110 -2022-SUNARP-TR

Asimismo, se ha adjuntado la Carta N° 189/2022-MPCH-GDU-SGOP-DPTO/LICENCIAS del 29/03/2022, cuya parte pertinente se transcribe a continuación:

> "(…)
> El predio materia de esta solicitud está calificado como predio rural 13200, Ubicado en el sector Lote 1-Sector San Félix-Pedro Chacupe UC 10,000 M2; es decir **NO ES UN LOTE URBANO.**
> Por lo tanto, **NO PROCEDE** la atención del trámite de Sub División del Predio UC 13200 Ubicado en el Lote 1 Sector San Félix Pedro Chacupe de 10,000 M2, de acuerdo a Ley y se sugiere deberán realizar el Procedimiento de Habilitación Urbana de acuerdo a Ley 29090 y DS N° 029-2019-VIVIENDA Y EL TEXTO Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Provincial de Chiclayo.
> (…)"

15. De los documentos insertados, se advierte que el expediente N° 490667-22 (independización) fue presentado ante la Municipalidad Provincial de Chiclayo el 18/03/2022, y este ente municipal dentro de los 15 días hábiles emite la carta N° 189/2022 del 29/03/2022 denegando el acto solicitado; por lo que, conforme al análisis efectuado, sobre las normas de aplicación del SAP, este no había operado.

Como se aprecia, la Municipalidad de Chiclayo sí emitió un pronunciamiento sobre la solicitud subdivisión, rechazándola por resultar improcedente. No nos encontramos ante un defecto documental o de pago de alguna tasa que deba subsanarse oportunamente y esperar que opere el silencio positivo, sino ante un pronunciamiento definitivo (de rechazo) de la entidad. Esta decisión, de acuerdo a la normativa señalada anteriormente, impide en sede registral la aplicación del silencio administrativo positivo bajo análisis, pues no se cumple con uno de los presupuestos para la aplicación de este silencio que es la ausencia de pronunciamiento sobre lo solicitado. Resta decir que, de conformidad con el artículo 9 del TUO de la Ley 27444, el acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda. Entonces, en esta sede no se puede desconocer los efectos de la citada carta N° 189/2022-MPCH-GDU-SGOP-DPTO/LICENCIAS.

Por estas consideraciones, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia; ya que de acuerdo a los actuados que obran en el presente título no se ha configurado la aplicación del SAP respecto a lo solicitado por el administrado.

16. En cuanto a la observación realizada por la registradora (e) en referencia al Informe Técnico N° N° 013951-2022- Z.R.N° II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 01/08/2022 suscrito por el especialista de catastro Alexis Fernando García Rivadeneira.

Cabe señalar que los recursos administrativos son "la manifestación unilateral y recepticia del administrado por la cual dentro de un procedimiento iniciado contesta una decisión de la Administración que le causa agravio, exigiéndole revisar tal pronunciamiento, a fin de alcanzar su revocación o modificatoria"[8].

La doctrina y legislación comparada consignan como elementos fundamentales de todo recurso administrativo:

a) La voluntad de recurrir y exteriorización documental.
b) Indicación de la decisión contestada.
c) Fundamentación de la controversia. Lo cual de ordinario se cumple, incorporando al escrito las razones de la discrepancia.
d) Constitución del domicilio.

La doctrina también es uniforme cuando se refiere al sujeto activo o recurrente "con esa denominación los autores identifican al administrado que interpone el recurso, cuestionando y argumentando con legítimo interés un acto administrativo que le ocasiona agravio y, consecuentemente, es quien promueve el procedimiento recursal"[9].

17. Consecuente con la doctrina, el artículo 220 del TUO[10] de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General señala: "El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico".

Conforme a ello, para interponer un recurso de apelación debe haber disconformidad con la decisión del órgano administrativo de primera instancia.

---

[8] MORÓN URBINA, Juan Carlos. "Comentarios la Ley de Procedimiento Administrativo General". Gaceta Jurídica. Segunda Edición, 2003. Lima, pág. 446.
[9] Ibídem, pág. 450.
[10] Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. Nº 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 25/1/2019.

18. El recurso de apelación en el procedimiento registral se encuentra regulado en el Título X del Reglamento General de los Registros Públicos.

Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142, 143 y 144 del mencionado reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del recurso[11].

El precitado artículo 142 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) prescribe que procede interponer recurso de apelación contra:

a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

19. De lo regulado en el citado RGRP, se desprende que el apelante debe estar en desacuerdo con la observación emitida por el registrador público, siendo su pretensión que el Tribunal Registral las revoque, por ello es que **constituye un requisito de admisibilidad que el recurrente fundamente su impugnación**, de lo contrario el recurso no podrá ser admitido.

El artículo 198.2 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo establece que “en los procedimientos iniciados a petición del interesado, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la administración de iniciar de oficio un nuevo procedimiento, si procede”. Esto es, que la resolución del Tribunal

[11] Artículo 144.- Plazo para su interposición
El recurso de apelación se interpondrá:
a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;
b) En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del Registrador o Abogado Certificador, según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva;
En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.

Registral debe ser congruente con las peticiones del interesado formuladas en el recurso de apelación.

Asimismo, el Tribunal Constitucional ha señalado que la competencia de las autoridades administrativas se encuentra sujeta a determinados límites, como el principio dispositivo de los medios impugnatorios denominado *"Tantum Devolutum Quantum Appellatum"*, que implica que se resuelva solo los aspectos materia de la apelación y aquellos aspectos no impugnados se tienen por consentidos ya sean beneficiosos o perjudiciales para el interesado.

20. Como ha sido anteriormente señalado, de la revisión del recurso de apelación interpuesto puede apreciarse que el recurrente no cuestiona la decisión de la primera instancia sobre este extremo.

En consecuencia, corresponde **dejar subsistente la observación formula por la registradora (e) en referencia al referido informe técnico** por no haber sido impugnado.

Con la intervención del vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez, autorizado por Resolución N° 249 -2022-SUNARP-PT del 30/9/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad,

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva y **dejar subsistente** la observación referida al pronunciamiento del área de catastro en el informe técnico por no haber sido impugnado, de acuerdo al análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral
JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIERREZ
Vocal (s) del Tribunal Registral

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: SALVATIERRA VALDIVIA Gloria Amparo FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 14/10/2022 10:17:35-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALAMO HIDALGO Pedro FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 14/10/2022 09:36:40-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MENDOZA GUTIERREZ Jose Arturo FAU 20176360497 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 14/10/2022 09:53:00-0500