



**PERÚ**

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 214-2023-SUNARP-TR

Lima, 19 de enero de 2023

**APELANTE** : **JULIA VICTORIA ZÚÑIGA MOGOLLÓN.**  
**TÍTULO** : N.º 2452555 del 19/8/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N.º 77708 del 21/11/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Habilitación urbana de oficio, rectificación de área y subdivisión.  
**SUMILLA** :

#### 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.

#### RECTIFICACIÓN RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Las discrepancias y omisiones advertidas en la resolución que aprueba la habilitación urbana de oficio pueden ser salvadas con la presentación de resolución aclaratoria y demás documentos aclaratorios [planos, informes, etc.].

#### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de las habilitaciones urbanas de oficio Buen Progreso I etapa, Urbanización Huertos de La Libertad y Urbanización Huerto de Copacabana, así como la rectificación de área e independización de lotes, respecto del predio registrado en la partida electrónica N.º P01043124 del Registro de Predios de Lima.

Para dicho efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Oficio N.º 092-2022-MDPP-GDU-SGSPU del 15/6/2022 suscrito por Jaime Elio Limonchi Guerrero en calidad de Subgerente de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.
- Solicitudes de independización suscritas por copropietarios del predio rural C.A.U. "Copacabana", con firmas certificadas notarialmente.
- Resolución Subgerencial N.º 049-2022-MDPP-GDU-SGSPU del 15/6/2022 suscrita por Jaime Elio Limonchi Guerrero en calidad de Subgerente de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.

## RESOLUCIÓN N.º 214-2023-SUNARP-TR

- Informe N.º 018-2022-MDPP-GDU-SGSPU-LCHM del 13/6/2022 suscrito por especialista de habilitaciones urbanas Leonardo Chávez Martínez.
- Memoria descriptiva del plano perimétrico – independización: PPI-068-2022-MDPP-GDU-SGPU, de junio de 2022, con sello VºBº rubricado por funcionario de la Subgerencia de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.
- Memoria descriptiva del plano de trazado y lotización: PM-067-2022-MDPP-GDU-SGPU, de junio de 2022, con sello VºBº rubricado por funcionario de la Subgerencia de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.
- Memoria descriptiva del plano de trazado y lotización: PTL-069-2022-MDPP-GDU-SGPU, de junio de 2022, con sello VºBº rubricado por funcionario de la Subgerencia de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.
- Plano perimétrico matriz, de junio 2022 (lámina PM-01) suscrito por Jaime Elio Limonchi Guerrero en calidad de Subgerente de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.
- Plano de ubicación y localización, de junio 2022 (lámina PU-01) suscrito por Jaime Elio Limonchi Guerrero en calidad de Subgerente de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.
- Plano de trazado y lotización, de junio 2022 (lámina PTL-01) suscrito por Jaime Elio Limonchi Guerrero en calidad de Subgerente de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.
- Plano perimétrico – independización, de junio 2022 (lámina PPI-01) suscrito por Jaime Elio Limonchi Guerrero en calidad de Subgerente de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.
- Plano de lotes ocupados y altura de edificación, de junio 2022 (lámina PA-01) suscrito por Jaime Elio Limonchi Guerrero en calidad de Subgerente de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.
- Resolución Subgerencial N.º 085-2021-MDPP-GDU-SGSPU del 7/12/2021 suscrita por Jaime Elio Limonchi Guerrero en calidad de Subgerente de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.
- Oficio N.º 021-2022-MDPP-GDU-SGSPU del 11/3/2022 suscrito por Jaime Elio Limonchi Guerrero en calidad de Subgerente de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.
- Informe N.º 027-2021-MDPP-GDU-SGSPU-LCHM del 18/10/2021 suscrito por asesor legal Luis D. Prieto Muñoz.
- Memoria descriptiva del plano matriz: PM-172-2021-MDPP-GDU-SGSPU, de diciembre de 2021, con sello VºBº rubricado por funcionario

## **RESOLUCIÓN N.º 214-2023-SUNARP-TR**

de la Subgerencia de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.

- Memoria descriptiva del plano perimétrico – independización: PPI-173-2021-MDPP-GDU-SGPU, de diciembre de 2021, con sello VºBº rubricado por funcionario de la Subgerencia de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.

- Memoria descriptiva del plano de trazado y lotización: PTL-174-2021-MDPP-GDU-SGPU, de diciembre de 2021, con sello VºBº rubricado por funcionario de la Subgerencia de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.

- Padrón de ocupantes de la Asociación de Vivienda Los Huertos de Copacabana, con sello VºBº rubricado por funcionario de la Subgerencia de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.

- Certificado de Inscripción correspondiente a la titular Juana Borda Vera viuda de Pacore, expedido en Reniec el 31/1/2022.

- Plano de trazado y lotización, de diciembre 2021 (lámina PTL-01) suscrito por Jaime Elio Limonchi Guerrero en calidad de Subgerente de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.

- Plano de lotes ocupados y altura de edificación, de diciembre 2021 (lámina PA-01) suscrito por Jaime Elio Limonchi Guerrero en calidad de Subgerente de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.

- Plano perimétrico matriz, de diciembre 2021 (lámina PM-01) suscrito por Jaime Elio Limonchi Guerrero en calidad de Subgerente de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.

- Plano perimétrico – independización, de diciembre 2021 (lámina PPI-01) suscrito por Jaime Elio Limonchi Guerrero en calidad de Subgerente de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.

- Plano de ubicación y localización, de diciembre 2021 (lámina PU-01) suscrito por Jaime Elio Limonchi Guerrero en calidad de Subgerente de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.

Con el recurso de apelación, se adjuntan los siguientes documentos:

- Resolución Subgerencial N.º 092-2022-MDPP-GDU-SGSPU del 18/11/2022 suscrito por Jaime Elio Limonchi Guerrero en calidad de Subgerente de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.

- Informe N.º 027-2021-MDPP-GDU-SGSPU-LCHM del 18/10/2021 suscrito por especialista de habilitaciones urbanas Leonardo Chávez Martínez.

## RESOLUCIÓN N.º 214-2023-SUNARP-TR

- Memoria descriptiva del plano de trazado y lotización: PTL-069-2022-MDPP-GDU-SGPU, de junio de 2022, con sello VºBº rubricado por funcionario de la Subgerencia de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.

Asimismo, forma parte del título el Informe Técnico N.º 024456-2022-Z.R. N.º IX-SEDE-LIMA/OC del 2/11/2022 suscrito por ingeniero de Catastro Delfín Levi Varillas Vílchez.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Iris Mabel Rodríguez Jaramillo observó el título en los siguientes términos:

**[Se reenumera para un mejor análisis del caso propuesto]**

#### **SOBRE LA SUBDIVISIÓN DE PARCELAS:**

1) Debemos indicar que la Resolución Subgerencial N.º 049-2022-MDPP-GDU-SGPU de fecha 15.06.2022, determina en su artículo cuarto independizar el predio inscrito en la Partida N.º P01043124 en DOS SUBPARCELAS y UN ÁREA REMANENTE, se entiende que el primer acto a calificar en el presente título después de la rectificación de áreas es la subdivisión de lotes, por tanto para proceder a independizar las áreas declaradas como SUB PARCELA 32D con un área de 14,687.34 m<sup>2</sup> y SUB PARCELA 32E con un área de 17,068.95 m<sup>2</sup>. y el ÁREA REMANENTE de 5,246.15 m<sup>2</sup>, es necesario que dicha independización sea solicitada por todos los titulares registrales, lo cual no sucede en el presente caso.

#### **SOBRE LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO:**

2) Sobre la Resolución Subgerencial N.º 049-2022-MDPP-GDU-SGPU de fecha 15.06.2022 se indica:

2.1) En el artículo tercero, señala que la nueva área a rectificar es de 37,002.44 m<sup>2</sup>, sin embargo, no se ha declarado los nuevos linderos y medidas perimétricas que conforman dicho perímetro. Se deja constancia que el informe Técnico legal N.º 018-2022-MDPP-GDU-SGPU-LCHM de fecha 13/06/2022 determina sobre este punto que la Resolución Subgerencial lo va detallar, lo cual no ocurre.

2.2) En el artículo sexto que la urbanización Buen Progreso I Etapa conformada por cuatro manzanas, setenta y nueve lotes de vivienda, cuando lo correcto es ochenta lotes.

3) La memoria descriptiva de los lotes, proyecta en su última foja un cuadro resumen, en el cual se indica que en la Urb. Buen Progreso I Etapa la Mz. A cuenta con 23 lotes, un total de 79 lotes en dicha Urbanización y 134 lotes en total, lo cual conforme a la proyección de los planos es 24 lotes, la Urbanización en mención tiene un total de 80 lotes y de todas las urbanizaciones un total de 135 lotes. Aclare.

4) Sobre el Informe Técnico N.º 027-2021-MDPP-GDU-SGPU-LCHM de fecha 18/10/2021, debemos señalar que no cuenta con la firma del Especialista Técnico en Habilitaciones urbanas.

\* Todo agregado, corrección o enmendadura a los Formularios y/o planos adjuntados, deberán contar con el sello de la Municipalidad respectiva, asimismo deberá tener fecha, rúbrica, nombre y apellidos del funcionario municipal que lo autoriza, en su defecto deberá adjuntar la respectiva Resolución Gerencial Municipal rectificatoria.

[...]

## RESOLUCIÓN N.º 214-2023-SUNARP-TR

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta el recurso interpuesto señalando, entre otros, lo siguiente:

- Estando a que el título N.º 2452555 fue ingresado con fecha 19/8/2022 [fecha de presentación], fue observado el 11/11/2022, señalando como fecha de vencimiento el 21/11/2022. Asimismo, revisada esta esquila de observación, se consigna una máxima fecha de reingreso y pago de mayor derecho, con fecha 14/11/2022. Si hacemos un cálculo del tiempo de evaluación del título presentado, desde el ingreso hasta la emisión de la esquila, no existe una relación respecto a las fechas de emisión de dichos documentos por parte del registrador,
- Desde el momento que se ingresó el título y pasado los 7 días hábiles, se hizo el respectivo seguimiento a través de la página web Síguelo Sunarp, apreciándose que de acuerdo a la esquila de observación, la fecha máxima de reingreso y pago de mayor derecho, es el 14/11/2022, siendo emitida con fecha 11/11/2022 y se notifica con fecha 17/11/2022, es decir, se notifica 3 días después de haber vencido la fecha máxima de reingreso, quedando solo 5 días para el vencimiento de dicho título.
- Mediante Resolución Subgerencial N.º 092-2022-MDPP-GDU-SGSPU de fecha 18/11/2022 se subsana y se hace el pago correspondiente a fin de que se continúe con la evaluación y posterior inscripción de la independización de los lotes provenientes de la habilitación urbana de oficio.
- Así, se solicita se evalúe el impase ocurrido debido a las diferencias de fechas para poder subsanar las observaciones, solicitando una prórroga a fin de continuar con la calificación del presente título.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida electrónica N.º P01043124 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrita la Parcela N.º 32, C.A.U. «Copacabana», con código catastral N.º 11387, proyecto Copacabana, valle Chillón – Rímac, ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima; que cuenta con área de 4 ha 5208.82 m<sup>2</sup>.

Según la partida en mención, el dominio en favor de diversos copropietarios.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Aldo Raúl Samillán Rivera.

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

- Si procede aceptar documentación subsanatoria con el recurso de apelación.
- Determinar si las discrepancias y omisiones advertidas en la

## RESOLUCIÓN N.º 214-2023-SUNARP-TR

resolución que aprueba la habilitación de oficio pueden ser salvadas con la presentación de resolución aclaratoria y demás documentos anexos.

### V. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de las habilitaciones urbanas de oficio Buen Progreso I etapa, Urbanización Huertos de La Libertad y Urbanización Huerto de Copacabana, así como la rectificación de área e independización de lotes, respecto del predio registrado en la partida electrónica N.º P01043124 del Registro de Predios de Lima.

La recurrente consigna en el escrito de apelación que se evalúe el impase ocurrido debido a las diferencias de fechas para poder subsanar las observaciones, solicitando una prórroga a fin de continuar con la calificación del presente título y del mismo modo presenta documentación con la finalidad de que se subsanen los reparos advertidos por la primera instancia.

2. Ahora bien, realizado el seguimiento a través del módulo de Consulta Registral se advierte lo siguiente:
  - El título ingresó al Registro el 19/8/2022.
  - Fue observado el 17/11/2022 (fecha de emisión según el sistema, pues de acuerdo a la esquila es de fecha 11/11/2022).
  - Apelado el 21/11/2022.

Según el Sistema de Información Registral, el título fue prorrogado automáticamente por 25 días hábiles por su pase a Catastro el 1/9/2022, luego fue prorrogado por 1 día hábil por Resolución de la Unidad Registral N.º 738-2022-SUNARP-Z.R. N.º IX/UREG del 12/9/2022, con lo cual, el asiento de presentación se mantuvo vigente por 61 días.

Por tanto, el asiento de presentación según el cálculo que se hizo a la fecha de emisión de la esquila de observación, dio como resultado el vencimiento del título el 21/11/2022 y la fecha máxima de reingreso y pago de mayor derecho el 14/11/2022. En tal sentido corresponde confirmar los plazos señalados en la esquila de observación. No obstante, se deja constancia que la registradora se excedió del plazo establecido por el precitado artículo 37 del Reglamento General para emitir la esquila de observación, situación que se pondrá de conocimiento a la Unidad Registral de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima con la finalidad de que proceda según sus atribuciones.

3. De otro lado, a efectos de subsanar la observación que se ha transcrito en el acápite ítem II de esta resolución, la recurrente con su recurso de apelación, acompaña la siguiente documentación:
  - Resolución Subgerencial N.º 092-2022-MDPP-GDU-SGSPU del 18/11/2022 suscrito por Jaime Elio Limonchi Guerrero en calidad de Subgerente de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.

## RESOLUCIÓN N.º 214-2023-SUNARP-TR

- Informe N.º 027-2021-MDPP-GDU-SGSPU-LCHM del 18/10/2021 suscrito por especialista de habilitaciones urbanas Leonardo Chávez Martínez.
- Memoria descriptiva del plano de trazado y lotización: PTL-069-2022-MDPP-GDU-SGPU, de junio de 2022, con sello VºBº rubricado por funcionario de la Subgerencia de Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.

Ahora, estos documentos serán evaluados por esta instancia en virtud del acuerdo aprobado en el CCVIII Pleno, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 10 y 11 de abril de 2019, según el cual:

### 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.

4. Revisada la Resolución Subgerencial N.º 092-2022-MDPP-GDU-SGSPU del 18/11/2022, apreciamos que se emite pronunciamiento sobre las observaciones formuladas por la registradora relativas a la habilitación urbana de oficio, contenidas en el punto 2 y siguientes de la denegatoria.

Así, apreciamos que en el punto 2.1) de la observación la registradora advirtió que en el artículo tercero de la Resolución Subgerencial N.º 049-2022-MDPP-GDU-SGSPU del 15/6/2022, consta que la nueva área a rectificar es de 37,002.44 m<sup>2</sup>, sin embargo, no se ha declarado los nuevos linderos y medidas perimétricas que conforman dicho perímetro.

Al respecto, debe considerarse que en el referido artículo tercero se indica lo siguiente:

[...]

**ARTÍCULO TERCERO:** RECTIFICAR el área, los linderos y medidas perimétricas del predio identificado como predio rural C.A.U. Copacabana número de Parcela 32, Código Catastral N.º 11387, Proyecto Copacabana Valle Chillón – Rímac, inscrito en la partida registral N.º P01043124 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º IX Sede Lima a cargo de la SUNARP; inscrito con un área de 45,208.82 m<sup>2</sup> rectificadas con una nueva área de 37,002.44 m<sup>2</sup> y nuevo perímetro de 1,350.57 ml, **en concordancia con el Plano Perimétrico PM-067-2022-MDPP-GDU-SGSPU con su respectiva memoria descriptiva [...].**

[Énfasis agregado]

A tenor de lo expuesto, verificamos que la municipalidad resolvió rectificar el área del predio matriz, de 45,208.82 m<sup>2</sup> a 37,002.44 m<sup>2</sup>, dejándose constancia que ello es concordante con el Plano Perimétrico PM-067-2022-MDPP-GDU-SGSPU y su respectiva memoria descriptiva, esto es, que lo relativo a los linderos y medidas perimétricas de la nueva área, es remisiva a la información técnica contenida en el plano y memoria descriptiva que constan debidamente identificados. Por tanto, no se requiere que estos datos consten en la resolución administrativa.

Lo expuesto, también ha sido sustentado en la Resolución Subgerencial N.º 092-2022-MDPP-GDU-SGSPU del 18/11/2022, presentada al reingreso.

## RESOLUCIÓN N.º 214-2023-SUNARP-TR

Motivo por el cual, corresponde **revocar el punto 2.1) de la observación.**

5. En el punto 2.2 de la esquila, la registradora advierte que en el artículo sexto se señala que la urbanización Buen Progreso I Etapa está conformada por 4 manzanas, 79 lotes de vivienda, cuando lo correcto es ochenta lotes.

En el artículo sexto de la Resolución Subgerencial N.º 049-2022-MDPP-GDU-SGSPU del 15/6/2022, se aprecia que se ha incurrido en error material, dado que al aprobar la habilitación urbana de oficio de la urbanización Buen Progreso I Etapa, se indica que está conformada, en letras: por 79 y en números: por 80 lotes de vivienda.

Esto en concordancia con lo indicado, en el cuadro general de distribución de áreas de la urbanización, consta que el área de vivienda es de 80 lotes, con lo que se identifica el número correcto de unidades.

Ahora, este error material, ha sido también rectificado en la Resolución Subgerencial N.º 092-2022-MDPP-GDU-SGSPU del 18/11/2022, por lo que **se revoca el punto 2.2 de la observación.**

6. En el punto 3 de la observación se indica que en la memoria descriptiva de los lotes, proyecta en su última foja un cuadro resumen, siguiente:

CUADRO DE RESUMEN POR MANZANAS			
DENOMINACIÓN	MZ.	Nº LOTES	ÁREA (m2.)
URB. BUEN PROGRESO I ETAPA	A	23	3,005.51
	B	36	4,072.20
	C	11	2,271.10
	D	9	2,568.25
	<b>TOTAL</b>	<b>79</b>	<b>11,917.06</b>
URB. HUERTOS DE LA LIBERTAD	A	5	973.81
	B	8	1,784.98
	C	6	969.43
	<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>3,728.22</b>
URB. HUERTOS DE COPACABANA	B	8	3,779.54
	C	5	3,452.49
	D	14	5,636.41
	E	9	1,080.64
	<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>13,949.08</b>
<b>TOTAL</b>		<b>134</b>	<b>29,594.25</b>

La primera instancia señala que la cantidad de lotes es inexacta pues lo correcto es 135 y no 134 como aparece el cuadro; sin embargo, este aspecto, que ha sido materia de rectificación en la Resolución Subgerencial N.º 092-2022-MDPP-GDU-SGSPU del 18/11/2022 conforme al siguiente detalle:

## RESOLUCIÓN N.º 214-2023-SUNARP-TR

Dice:

CUADRO DE RESUMEN POR MANZANAS			
DENOMINACIÓN	MZ.	Nº LOTES	ÁREA (m2.)
URB. BUEN PROGRESO I ETAPA	A	<u>23</u>	3,005.10
	B	36	4,072.20
	C	11	2,271.10
	D	9	2,568.25
	<b>TOTAL</b>	<b><u>79</u></b>	<b>11,916.65</b>
URB. HUERTOS DE LA LIBERTAD	A	5	973.81
	B	8	1,784.98
	C	6	969.43
	<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>3,728.22</b>
URB. HUERTOS DE COPACABANA	B	8	3,779.54
	C	5	3,452.49
	D	14	5,614.43
	E	9	1,080.64
	<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>13,927.10</b>
<b>TOTAL</b>		<b><u>134</u></b>	<b>29,571.97</b>

Debe decir:

CUADRO DE RESUMEN POR MANZANAS			
DENOMINACIÓN	MZ.	Nº LOTES	ÁREA (m2.)
URB. BUEN PROGRESO I ETAPA	A	<u>24</u>	3,005.10
	B	36	4,072.20
	C	11	2,271.10
	D	9	2,568.25
	<b>TOTAL</b>	<b><u>80</u></b>	<b>11,916.65</b>
URB. HUERTOS DE LA LIBERTAD	A	5	973.81

Precisándose que el error se encontraba en la cantidad de lotes que posee la manzana A, en tal sentido **se revoca el punto 3 de la observación.**

7. Asimismo, se aprecia que con el recurso de apelación se ha adjuntado el Informe Técnico N.º 027-2021-MDPP-GDU-SGSPU-LCHM del 18/10/2021, debidamente suscrito por el especialista de habilitaciones urbanas Leonardo Chávez Martínez, subsanándose la omisión incurrida inicialmente y que fuera puesta de conocimiento por parte de la registradora Rodríguez.

Por tanto, **se revoca el punto 4 de la observación.**

8. En cuanto al **punto 1 de la observación**, es menester indicar que de acuerdo con el escrito de apelación, se han cuestionado los numerales 2 [sub numerales 2.1 y 2.2], 3 y 4 de la esquila de observación. Por lo tanto, en estricto, solo se analizó la decisión de la primera instancia que fue discutida por el administrado, pues la omisión deliberada del recurrente en relación con el defecto del numeral 1 de la denegatoria transmite de

## RESOLUCIÓN N.º 214-2023-SUNARP-TR

manera implícita un atisbo de conformidad con tal aspecto, esto de acuerdo con el principio de limitación, también conocido con el aforismo «*Quantum devolutum tantum appellatum*», que reposa en el principio de congruencia<sup>1</sup>, según el cual el órgano revisor al resolver la apelación deberá pronunciarse solamente sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en su recurso, esto es, el Tribunal solo puede conocer y decidir aquellas cuestiones a las que ha limitado la apelación el recurrente; en consecuencia, no tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso; es más, el Superior no puede entrar a discutir las cuestiones que han sido consentidas por las partes o que no han sido objeto del recurso, pues, lo contrario implicaría una afectación al principio de congruencia procesal<sup>2</sup>. En tal sentido, corresponde **dejar subsistente<sup>3</sup> dicho extremo de la observación.**

9. Finalmente, se aprecia que no se ha realizado la anotación del recurso de apelación en la partida registral correspondiente, de conformidad con el artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad se resuelve:

### VII. RESOLUCIÓN

**DEJAR SUBSISTENTE** el punto 1 y **REVOCAR** los demás extremos de la observación formulada por la registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expresados en la presente resolución.

**DISPONER** que la registradora realice la anotación de apelación en la partida correspondiente, de conformidad con el artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos.

**REMITIR** la presente resolución a la presidencia del Tribunal Registral para que actúe conforme a sus atribuciones de acuerdo a lo indicado en el último párrafo del fundamento segundo de esta resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral

**ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA**

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral

<sup>1</sup> Ver Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente N.º 3151-2006-AA/TC Fundamentos jurídicos 6 y 7.

<sup>2</sup> Casación N.º 504-2017-Cusco del 17.12.2018

<sup>3</sup> En estos casos el Tribunal Registral ha optado por dejar subsistente el observación no controvertida, [ver por todas la RTR N.º RESOLUCIÓN N.º 1308-2022-SUNARP-TR considerandos 2 al 6].