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

T R I B U N A L R E G I S T R A L

RESOLUCIÓN N.° 725-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 17 de febrero de 2023

APELANTE	**:**	**EDMER F. BARTOLO SANTA MARÍA**
TÍTULO	**:**	**1588158-2022 del 31.5.2022**
RECURSO	**:**	**1030-2022 – H.T. N° 21758 del 28.11.2022**
PROCEDENCIA	**:**	**ZONA REGISTRAL VIII – SEDE HUANCAYO**
REGISTRO	**:**	**DE PREDIOS DE HUÁNUCO**
ACTO(S)	**:**	**REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, SUBDIVISIÓN Y OTROS**

SUMILLA(S) :

Independización al amparo de la Ley N.° 27157: Discrepancia entre memoria y planos.

No corresponde al registrador formular observaciones por discrepancias entre la memoria descriptiva y el plano de independización, en cuyo caso prevalece la información de este último.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita inscribir la regularización de la declaratoria de fábrica, el reglamento interno, la independización de secciones de propiedad exclusiva y demás actos respecto del inmueble correspondiente a la partida 02004289 del Registro de Predios de Huánuco, en virtud del procedimiento de regularización de edificaciones disciplinado por la Ley N.° 27157.

Para ello, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Escrito de reconsideración suscrito por el señor Edmer Fortunato Bartolo Santa María.
- Solicitud de desistimiento parcial de la rogatoria, en lo que concierne a la «inscripción de los predios 2 y 3 de la escritura de división y partición», con

RESOLUCIÓN N.° 725-2023-SUNARP-TR

la firma certificada notarialmente del señor Edmer Fortunato Bartolo Santa María.

- Plano de «ubicación y localización» y plano de «área a independizarse y área remanente» con las firmas certificadas notarialmente del señor Edmer Fortunato Bartolo Santa María y del verificador común Martín César Valdivieso Echevarría.
- Memoria descriptiva con las firmas certificadas notarialmente del señor Edmer Fortunato Bartolo Santa María y del verificador común Martín César Valdivieso Echevarría.
- Declaración jurada de independización horizontal dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común con las firmas certificadas notarialmente del señor Edmer Fortunato Bartolo Santa María y del verificador común Martín César Valdivieso Echevarría.
- Anexo n.° 4 de la Ley N.° 27157 – constatación de fábrica con las firmas certificadas notarialmente del señor Edmer Fortunato Bartolo Santa María y del verificador común Martín César Valdivieso Echevarría.
- Informe técnico de verificación complementario – procedimiento de regularización Ley N.° 27157 con la firma certificada notarialmente del verificador común Martín César Valdivieso Echevarría.
- Formulario registral n.° 2 de la Ley 27157 con las firmas certificadas notarialmente del señor Edmer Fortunato Bartolo Santa María y del verificador común Martín César Valdivieso Echevarría.
- Declaración jurada con la firma certificada notarialmente del verificador común Martín César Valdivieso Echevarría, con relación a que «el presente inmueble no se encuentra incurso dentro de alguna de las causales de improcedencia de la regularización, prevista en la primera disposición complementaria y final de la Ley N.° 30830», asimismo «dejo constancia que cumple con lo estipulado en los parámetros urbanísticos por estar acorde tanto en la altura de edificación como en el área de lote normativo».
- Informe técnico de verificación – procedimiento de regularización Ley N.° 27157 con la firma certificada notarialmente del verificador común Martín César Valdivieso Echevarría.
- Plano de «ubicación y localización» y plano «perimétrico área matriz» con las firmas certificadas notarialmente del señor Edmer Fortunato Bartolo Santa María y del verificador común Martín César Valdivieso Echevarría.
- Certificado de numeración n.° 0095-2021-MDPM/GIDT/SGDURC de fecha 18.10.2021 emitido por la Municipalidad Distrital de Pillco Marca.
- Reglamento interno con la firma certificada notarialmente del señor Edmer Fortunato Bartolo Santa María.

RESOLUCIÓN N.° 725-2023-SUNARP-TR

- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios n.° 013-2021-MDPM/GIDT/SGDURC de fecha 14.6.2021 emitido por la Municipalidad Distrital de Pillco Marca.
- Planos de «secciones exclusivas y comunes» y planos de «distribución» con las firmas certificadas notarialmente del señor Edmer Fortunato Bartolo Santa María y del verificador común Martín César Valdivieso Echevarría.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por la registradora pública Aydeé Saldívar Dávila mediante la esquela de fecha 23.11.2022, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

> *1.- ACTO SOLICITADO: División y partición, declaratoria de fábrica, carga técnica, subdivisión (x2), reglamento interno, junta de propietarios, modificación de área, junta de propietarios e independización de secciones de propiedad exclusiva (x7).*
>
> *Antecedente Registral: P.E. N.° 02004289 del Registro de Predios.*
>
> *1.- PREVIAMENTE DEBE DE SUBSANAR LAS OBSERVACIONES REALIZADAS POR EL ÁREA DE CATASTRO DE LA ZONA REGISTRAL N.° VIII - SEDE HUANUCO, MEDIANTE INFORME TÉCNICO N.° 021495-22-ZRVIIISHYO/UREG-CAT-ORHCO:*
>
> *3.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:*
>
> *3.2. Se informa que no se consignó en la memoria descriptiva la descripción del área remanente. REGULARIZAR. DATOS NECESARIOS PARA LA ATENCIÓN DEL TITULO.*
>
> *Por lo que deberá de aclarar y regularizar esta omisión*
>
> *2.- DEBERÁ DE ABONAR MAYORES DERECHOS COMO FIGURA EN LA PARTE INFERIOR.*
>
> *BASE LEGAL: ART. 2011 CC.; ART. 32 RGRP. Art. 61 RIRP., LEY 27157 Y D.S. N.° 035-2006-VIVIENDA-REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS.-*
>
> *Derechos Pendientes de Pago S/ 1,802.00*

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

RESOLUCIÓN N.° 725-2023-SUNARP-TR

El señor Edmer Fortunato Bartolo Santa María interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- El Área de Catastro en el informe n.° 021495-22-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT-ORHCO ha determinado y verificado que los datos presentados en el plano se encuentran correctos, indicando así incluso un cuadro de conformidad. Por esta razón, la Oficina de Catastro ha dado conformidad a la información presentada y ha podido evaluar dicha información. Además, no corresponde al registrador formular observaciones por discrepancias entre la memoria descriptiva y el plano de independización, en cuyo caso prevalece la información de este último.
- El registrador emitió su esquela de observación con fecha 23.11.2022 a las 19:47:31 horas, no dando ninguna posibilidad de realizar ingreso alguno, siendo esta una actitud reiterativa, ya que la primera esquela de observación del presente título salió con fecha 13 de octubre, cinco meses después de haberlo presentado y teniendo como fecha de máximo reingreso el 10 de octubre; sin consideración alguna y con ánimos de perjuicio al usuario. Esta es la razón por la que se tiene que acudir a la Sala, es decir, para que interponga las sanciones correspondientes a los registradores que incumplen con lo establecido en la norma, con perjuicio económico al usuario.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la 02004289 del Registro de Predios de Huánuco. El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre de Edmer Fortunato Bartolo Santa María (50% de alícuotas), de Elvira Nelly Solís Ortiz (25% de alícuotas) y de Wilmer Yoban Bartolo Santa María (25% de alícuotas).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

RESOLUCIÓN N.° 725-2023-SUNARP-TR

- ¿En el caso de discrepancia entre los datos que se consignan en la memoria descriptiva y el plano, bajo el procedimiento de regularización de edificaciones, prevalecen estos últimos?

VI. ANÁLISIS:

1. La primera instancia dispuso la observación del título venido en apelación, debido a que —conforme a lo señalado por la Oficina de Catastro en su informe técnico n.° 21495-22-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT-ORHCO del 17.11.2022— no se consignó en la memoria descriptiva la descripción del área remanente. Para poner en contexto esta decisión cabe decir que en la partida 02004289 del Registro de Predios de Huánuco se encuentra inscrito un predio de 253.23 m^2, sin embargo, solo es materia de la presente regularización de edificación con independización un área de 126.61 m^2, quedando un área remanente de 126.62 m^2. En ese sentido, la registradora concluye que «previamente debe de subsanarse las observaciones realizadas por el Área de Catastro».

2. Sobre este asunto en particular, el Tribunal Registral —en reiteradas oportunidades— ha señalado que, en caso de discrepancias entre la memoria descriptiva y el plano, debe primar este último. En efecto, no puede perderse de vista que el plano es el documento que refleja la realidad física del predio, pues es producto de un trabajo de campo realizado por un profesional, mientras que la memoria descriptiva se basa en la información técnica que contiene dicho plano. Entonces, es factible que en la elaboración de la memoria descriptiva puedan presentarse errores u omisiones en la transcripción de los datos técnicos que obran en el plano.

3. Debe tenerse en cuenta que dicho criterio ya se encuentra plasmado en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), como por ejemplo en el artículo 35 del RIRP sobre anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana, que señala que ante la discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en el plano. Similar regulación se encuentra en el penúltimo párrafo de los artículos 36 y 38, y en el último párrafo del artículo 78 del mismo reglamento para los casos de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana aprobado por silencio administrativo positivo, preindependización de lotes que integran una habilitación urbana y

declaratoria de fábrica, respectivamente. Por lo tanto, en estos procedimientos la información contenida en el plano es la que prevalece frente a la información contenida en la memoria descriptiva.

4. En el mismo sentido, en el CXLI Pleno del Tribunal Registral[1] se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria[2]:

> ***Independización al amparo de la Ley N.° 27157: Discrepancia entre memoria y planos***
>
> *En caso de discrepancia entre los datos de la memoria descriptiva y el plano de independización de unidades sujetas a alguno de los regímenes de la Ley N.° 27157, prevalecerán los que aparecen en el plano, debiendo extender el asiento de inscripción conforme a este*[3]*.*

El criterio adoptado en dicho precedente fue recientemente incorporado al artículo 63 del RIRP, cuyo texto actual es el siguiente:

> *Artículo 63.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N.° 27157*
>
> […]
>
> *No corresponde al registrador formular observaciones por discrepancias entre la memoria descriptiva y el plano de independización, en cuyo caso prevalece la información de este último.* […].

Como puede verse, el precitado enunciado normativo se refiere al caso de independizaciones de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N.° 27157, mas no al supuesto concreto de independización por regularización de edificación; sin embargo, las razones que fundamentan esta regla trascienden a ello, pues debe entenderse que involucra cualquier discrepancia entre plano y memoria descriptiva, como ocurre en este caso.

---

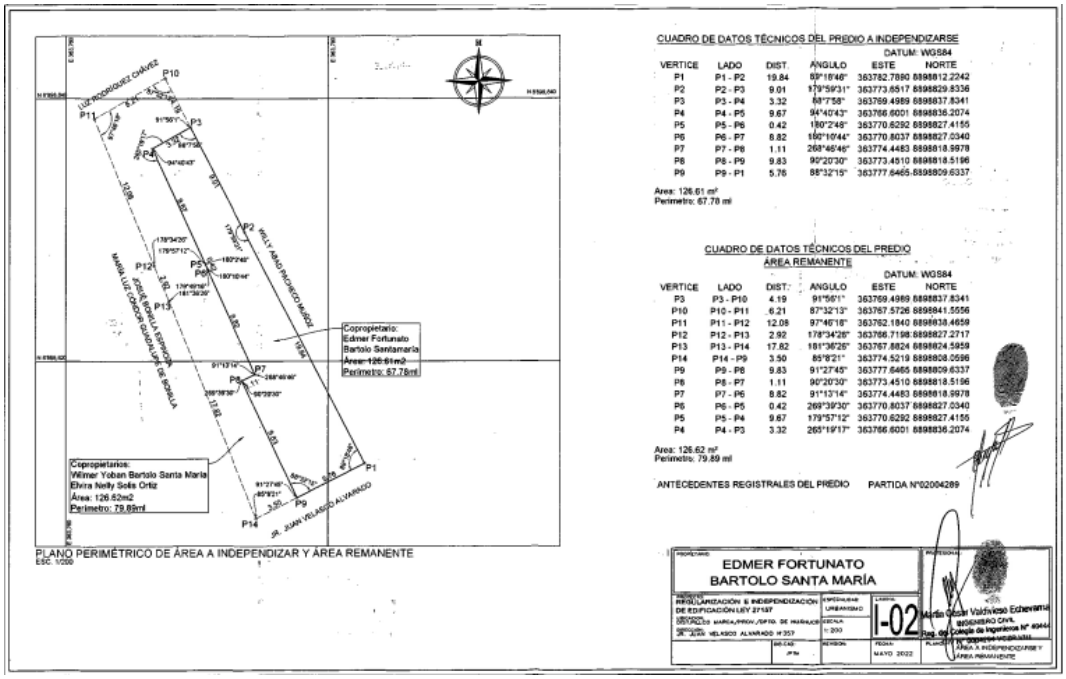
[1] Realizado el 14 de enero de 2016.

[2] Publicado en el diario oficial «El Peruano» con fecha 18 de enero de 2016.

[3] Los fundamentos que sustentan este precedente de observancia obligatoria son los siguientes:
- El plano es el que refleja la realidad física del predio.
- La memoria descriptiva solo pretende hacer una lectura del plano.
- El plano es primero en el tiempo, es producto de un trabajo de campo; mientras que la memoria es producto de un trabajo en gabinete, por lo que no podría primar la memoria descriptiva.
- Los errores en que se incurre en confeccionar la memoria descriptiva muchas veces son mínimos y no sustanciales, por lo que no se modifica la esencia graficada en el plano.
- Pretender una cabal exactitud entre memoria y plano conllevaría a sucesivas observaciones intrascendentes, carentes de sentido, que infringirían los principios de eficacia y simplicidad contemplados en los subnumerales 1.10 y 1.13 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N.° 27444.

RESOLUCIÓN N.° 725-2023-SUNARP-TR

5. En efecto, si bien es cierto la memoria descriptiva presentada omite la información referida al área remanente del predio matriz, resulta que en uno de los planos (lámina I-02) que acompañan al título se detalla precisamente dichos datos faltantes; a continuación, se adjunta la imagen correspondiente al documento en referencia:



Igualmente, la Oficina de Catastro en su mismo informe técnico n.° 21495-22-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT-ORHCO, subnumeral 2.2, brindó conformidad a los datos técnicos proporcionados por el administrado, en cuanto a las áreas a independizar y remanente, tal como se verifica a continuación:

2.2. Graficado el perímetro de los predios en consulta a partir de sus coordenadas UTM DATUM WGS 84 señaladas en el plano presentado, se informa que el área gráfica resultante y el perímetro resultante, se encuentran conforme a lo señalado en el plano presentado, según se detalla:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	PERÍMETRO (ML)
Independizar	126.61	67.78
Remanente	126.62	79.89
Matriz	253.23	81.33

Por lo tanto, pese a que no se ha descrito en la memoria descriptiva el área remanente, corresponde aplicar la prevalencia de los planos presentados por el interesado, a fin de que se tome en cuenta la información proporcionada con dicho documento, sin que sea necesario adjuntar nueva memoria descriptiva u otro instrumento subsanatorio. Consecuentemente, **la Sala decide revocar el acápite**

1 de la esquela de observación y a su vez que la registradora prosiga con la calificación correspondiente.

6. Por último, de acuerdo con el escrito de apelación, el recurrente manifiesta su queja contra el actuar de la registradora Saldívar en la calificación del presente título y, a su vez, solicita que el Tribunal Registral interponga las sanciones que correspondan por el incumplimiento de lo establecido en las normas registrales. Al respecto, el artículo 19 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Decreto Supremo N.° 018-2021-JUS prescribe que «el Tribunal Registral es el órgano que resuelve en segunda y última instancia administrativa registral las apelaciones contra las denegatorias de inscripción y de publicidad registral formuladas por los/las registradores y abogados certificadores registrales, cuando corresponda, en primera instancia». En cuanto a las funciones de este Tribunal, el artículo 20[4] de dicha norma no prevé —entre sus funciones— resolver las quejas o denuncias por inconducta funcional de los registradores públicos. Por lo tanto, atendiendo a la regla normativa de que el trámite de las quejas contra los registradores públicos es competencia de la Unidad Registral respectiva y no del Tribunal Registral, por carecer de competencia este último para resolver el pedido de queja señalado, en virtud del principio de informalismo, contemplado en el Título Preliminar del T.U.O. de la Ley N.° 27444, se procede a derivar la petición formulada en este ámbito a la Unidad Registral respectiva para el trámite legal correspondiente. Por ende, esta Sala considera que corresponde poner en conocimiento al presidente del Tribunal Registral lo antedicho.

[4] Artículo 20.- Funciones del Tribunal Registral: Son funciones del Tribunal Registral las siguientes:
a) Conocer y resolver los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción, así como contra las denegatorias y solicitudes de aclaración de publicidad registral formuladas por los/las Registradores y Abogados Certificadores, según corresponda.
b) Verificar, en el ejercicio de su función, el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, así como de los precedentes de observancia obligatoria, por parte de los/las Registradores y Certificadores Registrales, dando cuenta de las irregularidades detectadas a la Superintendencia Nacional para los fines pertinentes.
c) Aprobar precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para tal efecto se convoquen.
d) Emitir opinión sobre los asuntos que la Superintendencia Nacional someta a su consideración. e) Sistematizar y difundir las resoluciones y precedentes de observancia obligatoria que emitan.
f) Las demás funciones que le asigne la Superintendencia Nacional en el marco de sus competencias, o aquellas que le sean dadas por normativa expresa

RESOLUCIÓN N.° 725-2023-SUNARP-TR

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: **REVOCAR** el acápite 1 de la esquela de observación y **DISPONER** que la registradora pública continúe con la calificación respectiva, de acuerdo con los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

SEGUNDO: **PONER DE CONOCIMIENTO** a la presidencia del Tribunal Registral la queja formulada por el administrado a la Unidad Registral de la Zona Registral de Huancayo para que proceda conforme a sus atribuciones, según lo expresado en el último fundamento de esta resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo:
JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ
Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral
WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral
DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA
Vocal del Tribunal Registral

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MORGAN PLAZA Walter Eduardo FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/02/2023 09:49:25-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MENDOZA GUTIERREZ Jose Arturo FAU 20176360497 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/02/2023 09:28:44-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: TARRILLO MONTEZA Daniel Edward FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/02/2023 10:22:45-0500