PERÚ Ministerio de Justicia Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP

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

RESOLUCIÓN N.° 4291-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 25 de octubre de 2022

APELANTE : CARLOS ALBERTO GONZALES CENTENO
TÍTULO : 2567464-2022 del 31.8.2022
RECURSO : 853-2022 – H.T. N° 63522 del 14.10.2022
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL IX - SEDE LIMA
REGISTRO : DE PREDIOS DE HUACHO
ACTO : INDEPENDIZACIÓN
SUMILLA :

Tacha especial
Procede formular tacha especial cuando el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible haya sido presentado en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la independización respecto del predio inscrito en la partida 50002380 del Registro de Predios de Huacho.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Copia simple del formato de Solicitud Única de Independización presentada por Juan Francisco Osorio Parodi ante Municipalidad Distrital de Sayán el 22.9.2017.
- Copia simple del Formulario Único de Habilitación Urbana – FUHU, suscrito por el solicitante, así como por el verificador responsable del proyecto Ing. Manuel Augusto Arévalo Rodríguez.
- Copia simple del informe N.° 0505-2017-MDS/GDUYR-LSTH de fecha 27.9.2017, suscrito por la asistente de obras privadas de la Municipalidad de Sayán Laura Sally Toledo Hijar
- Copia simple de la memoria descriptiva elaborada por el verificador responsable del proyecto Ing. Manuel Augusto Arévalo Rodríguez.

- Copia simple de la Resolución Gerencial N.° 032-2017-MDS/INDEPENDIZACION/GDUYR emitida por la Municipalidad Distrital de Sayán el 27.9.2017.

En el presente título se ha generado el siguiente informe técnico:

- Informe Técnico N.° 021213-2022-Z.R. N.° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 28.8.2022, suscrito por el Geógrafo de Catastro David Alberto Tumay Carrasco de la oficina de catastro de la Zona Registral Nº IX – Sede Huacho.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El registrador público de la Oficina Registral de Huacho, José Cubas Fernández, dispuso la tacha especial del título mediante la esquela del 11.10.2022, bajo los términos que se reproducen a continuación:

TACHA ESPECIAL:
De conformidad con el art. 43-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, establece lo siguiente:
De conformidad con el artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, la calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción.
Siendo esto así, se procedió a revisar la documentación presentada, advirtiendo que este únicamente consta de COPIAS SIMPLES del FUHU, Informe Nº 0505-2017- MDS/GDUYR-LSTH, Resolución Gerencial Nº 032-2017 MDS/INDEPENDIZACION/GDUYR y Memoria Descriptiva; empero, el acto rogado "INDEPENDIZACION" no resulta inscribible en mérito de copias simples.
Asimismo, y dado que el área de Catastro se ha pronunciado mediante Informe Técnico N.° 021213-2022-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT:
3.1. Se hace de conocimiento al usuario que de acuerdo a la Directiva DI - 004-2020- SCTDTR, para actos inscribibles, deberá de presentar un plano de ubicación y un plano perimétrico, siendo uno de los requisitos técnicos indicados en la mencionaba directiva; el mismo que deberá estar sellado por el profesional correspondiente.
3.2. Asimismo, se informa al usuario si el polígono materia de evaluación contiene tramos curvos y/o sinuosos, se le recomienda al usuario complementar la documentación solicitada en el punto anterior, con la información gráfica en formato digital (CD) en el formato DXF, DWG ó Shapefile, para su posterior revisión y calificación, según lo establecido en el reglamento vigente.
Dicho esto, a la nueva presentación de título deberá adjuntar documentos originales, acompañados del plano de ubicación y de

independización respectivo, además de los requisitos señalados en el art. 62º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Por lo arriba indicado y de conformidad con el artículo 43º-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a su tacha especial, porque el acto que desea inscribir se fundamenta en dichos documentos.
Base Legal. - Art. 2011º del Código Civil, Art. 31º, 32º, 43-A del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.
Derechos pagados: S/ 49.00 soles,
Derechos cobrados: S/ 49.00 soles.
Derechos por devolver: S/ 0.00 soles.

III. FUNDAMENTOS DE APELACIÓN:

El administrado Carlos Alberto Gonzáles Centeno interpuso recurso de apelación con fecha 14.10.2022, solicitando lo siguiente:

- Que el expediente n.° 06093-14-17 no ha sido encontrado en el acervo documentario de la Municipalidad de Sayán, por lo que se solicitó su reconstrucción, en tal sentido se solicita se me otorgue treinta días hábiles para cumplir con el requerimiento de entregar los documentos que en el acápite tercero de la anotación de tacha especial requiere para poder proceder a la independización, solicitud que se encuentra ratificada en el escrito presentado por la Municipalidad con fecha 12.10.2022 y con número de expediente 3023-2022.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la 50002380 del Registro de Predios de Huacho. El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre de Agrícola La Candelaria SA.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Aldo Raúl Samillán Rivera.**

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Se ha presentado la documentación con la formalidad necesaria para su calificación e inscripción?

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende inscribir la independización del predio inscrito en la partida n.° 50002380 del Registro de Predios de Huacho, para tal efecto se ha presentado la documentación citada en el ítem I de esta resolución.

La primera instancia ha dispuesto la tacha especial al advertir que la referida documentación ha sido presentada en copia simple, siendo esta formalidad la que carece de mérito para la calificación registral. Según los términos descritos, procede determinar si efectivamente ese documento es o no una copia simple.

2. Con relación a la tacha especial, el artículo 43-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos [en adelante el Reglamento General] prescribe:

> **Artículo 43-A: Tacha especial**
> El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando:
> a) Contenga acto no inscribible;
> b) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente;
> c) Se presente el supuesto de tacha previsto en el último párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;
> d) El título se presente en soporte físico, cuando exista norma expresa que contemple su presentación obligatoria en soporte digital, a través del SID - Sunarp;
> **e) El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado o, lo haya sido en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción.** Este supuesto no se aplica cuando de la documentación presentada se advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción.
> f) Se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro.
> En los supuestos antes mencionados, el asiento de presentación se mantendrá vigente sólo por tres (03) días más, contados desde la notificación de la esquela de tacha, para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente.
> […]. [Énfasis agregado]

De la norma transcrita se aprecia que el registrador está autorizado para tachar de manera especial el título cuando, entre otros supuestos, el documento ha sido presentado en copia simple no autorizada por norma

expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción [falta de título formal].

3. Esa consecuencia normativa tiene como base el artículo 2010 del Código Civil, concordado con el numeral III del Título Preliminar del Reglamento General, que determinan que toda inscripción se realiza en virtud del título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria. Esto se conoce como el principio de titulación auténtica, por medio del cual las inscripciones se extienden en mérito de instrumento público o, cuando exista disposición expresa, por instrumento privado.

En ese orden de ideas, el artículo 7 del Reglamento General señala que constituye título para efectos de la inscripción el documento o documentos en los cuales se fundamente inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia. El párrafo final de ese precepto establece que: «**No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción**, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario» [énfasis agregado].

4. Así pues, la necesidad de dotar al Registro de la máxima exactitud posible, de la máxima legalidad y de las necesarias condiciones para que se garantice la seguridad del tráfico jurídico, aconseja que las inscripciones que se deban practicar en él, solo puedan llevarse a cabo partiendo de documentos que reúnan las necesarias condiciones de autenticidad. Precisamente, las copias simples carecen de un estándar mínimo de autenticidad que permita asignarles valor en el ámbito de la calificación registral.

5. Por su parte, el artículo 9 del mismo reglamento precisa que cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas por el notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario.

Para nuestro caso, tratándose de documentos de procedencia municipal al ser autorizados por dicha entidad edil a través de las visación y firma de documentos, la inscripción debe efectuarse en virtud de documento original o en copia certificada expedida por funcionario que conserve en su poder la matriz correspondiente.

6. En ese contexto, de la revisión de la documentación que consta en el expediente registral remitido a esta instancia, se comprueba que se tratan de copias simples a blanco y negro, circunstancia que no ha sido contradicha por el recurrente, sino por el contrario ha señalado que se le otorgue un plazo adicional para que pueda adjuntar la documentación requerida.

RESOLUCIÓN N.° 4291-2022-SUNARP-TR

Por consiguiente, la falta de cumplimiento en la formalidad del título origina que se disponga la tacha especial y siendo que en el presente caso no se ha cumplido con la formalidad establecida para su inscripción en el Registro [documento original o copia certificada por funcionario edil], se procede a **confirmar la denegatoria de inscripción formulada por el registrador, y del mismo modo declarar improcedente** la solicitud de ampliación de plazo por no estar contemplada entre los supuestos establecidos en el artículo 27 y 28 del Reglamento General**.**

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

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la tacha especial emitida contra el título alzado de conformidad con lo establecido en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN
Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral
WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral
ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA
Vocal (s) del Tribunal Registral

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MORGAN PLAZA Walter Eduardo FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 25/10/2022 09:15:47-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ESQUIVEL LEON Luis Dandy FAU 20314210396 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 25/10/2022 12:09:13-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: SAMILLAN RIVERA Aldo Raul FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 25/10/2022 08:28:21-0500