



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 4598-2022-SUNARP-TR****Lima, 18 de noviembre de 2022.**

APELANTE : **TEODORO HUAMÁN BAYGORREA.**
TÍTULO : N° 1960443 del 6/7/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 12662 del 4/10/2022.
REGISTRO : Registro de Predios de Pisco.
ACTO (s) : Independización y adjudicación.

SUMILLA :

LÍMITES A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

“Conforme a lo establecido en los literales a) y b) del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, tanto el registrador como el Tribunal Registral no pueden formular nuevas observaciones a las realizadas en anteriores calificaciones del mismo título, salvo las excepciones previstas en los literales c.1, c.2 y c.3 del referido artículo 33”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la adjudicación de una parcela de 9 ha 5,043 m², identificada con el código de referencia catastral N° 8_3758470_082889, perteneciente al predio de mayor extensión inscrito en la partida 11022873 del Registro de Predios de Pisco, otorgada por el Gobierno Regional de Ica a favor de los cónyuges Nieves Vicente Cipriano y Luisa Casio de Vicente; asimismo, se pide registrar la compraventa del mencionado predio otorgada por los referidos cónyuges a favor de la señora Julissa Karolay Vicente Casio. Ello, en mérito a la documentación integrante del título en custodia N° 2112658 del 10/8/2021:

- H.T.D. N° 150 del 28/10/2021 (recurso de apelación).
- Certificado de información catastral del 9/5/2018 expedido por el Gobierno Regional de Ica.

RESOLUCIÓN No. - 4598 -2022-SUNARP-TR

- Informe técnico N° 7280-2021-Z.R.N°XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 12/8/2021.
- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 10/2/2021 otorgada por notario de Lima Ricardo José Barba Castro.
- Memoria descriptiva – mayo 2017 autorizado por Ing. Emiliano Y. Ramos Flores.
- Plano de ubicación (lámina PU-01) mayo 2017, autorizado por Ing. Emiliano Y. Ramos Flores.
- Título de Propiedad Rural – Programa Regional de Titulación de Tierras PRETT del 9/5/2018 emitido por el Gobierno Regional de Ica.

Asimismo, para efectos de proceder con la inscripción rogada el usuario acompañó la siguiente documentación adicional:

- Solicitud de calificación de título en custodia formulada por el presentante.
- Oficio N° 465-2022-GORE.ICA-PRET del 27/6/2022 emitido por el Gobierno Regional de Ica.
- Certificado de información catastral del 27/6/2022 expedido por el Gobierno Regional de Ica.
- Título de Propiedad Rural – Programa Regional de Titulación de Tierras PRETT del 27/6/2022 emitido por el Gobierno Regional de Ica.
- Copia de Resolución N° 249-2022-SUNARP-TR del 24/1/2022.
- Memoria descriptiva – junio 2022 autorizado por verificador catastral Ing. Gustavo Wilmer Arias Soto.
- Plano de ubicación (lámina PU-01) junio 2022, autorizado por verificador catastral Ing. Gustavo Wilmer Arias Soto.
- Plano perimétrico (lámina PP-01) junio 2022, autorizado por verificador catastral Ing. Gustavo Wilmer Arias Soto.

Con el reingreso del 5/8/2022 se acompañó:

- Oficio N° 556-2022-GORE.ICA-PRETT del 4/8/2022 expedido por el Gobierno Regional de Ica.
- Certificado de información catastral del 4/8/2022 expedido por el Gobierno Regional de Ica.

Con el reingreso del 27/9/2022 se acompañó recurso de reconsideración suscrito por Teodoro Huamán Baygorrea de misma fecha.

Forma parte del presente título los siguientes informes técnicos:

RESOLUCIÓN No. - 4598 -2022-SUNARP-TR

- Informe Técnico N° 007422-2022-Z.R.N°XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 13/7/2022 emitido por Ing. Julio A. Rodríguez Ramírez del Área de Catastro de la Zona Registral N° XI – Sede Ica.
- Informe Técnico N° 008584-2022-Z.R.N°XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 15/8/2022 emitido por Ing. Julio A. Rodríguez Ramírez del Área de Catastro de la Zona Registral N° XI – Sede Ica.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Pisco, Karina Mónica Castilla Kross, denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

“ACTO: INDEPENDIZACIÓN

ANTECEDENTES: Partida N° 11022873

DEFECTOS ADVERTIDOS

Al reingreso con su escrito de fecha 27/09/2022 NO subsana los defectos advertidos, por ende, SUBSISTE la observación de fecha 06/09/2022 en todos sus extremos, cuyo tenor es el siguiente:

Revisado el Título Archivado N° 1851 de fecha 12/04/2012 obra legajado la Resolución N° 00-2012/SBN-DGPE-SDAPE y plano adjunto, se colige que el predio inscrito en la Partida N° 11022873 ha sido independizado a favor de la SBN para ser DESTINADO A FINES DE VIVIENDA, para la implementación del PROGRAMA DE GENERACION DE SUELOS URBANOS.

Sustentado en el Art. 3 del D.S. 010-2002-MTC modificado por el Art. 1 del D.S. 013-2002-MTC y la Ley 29800 - "Ley que promueve la intervención de las entidades de los gobiernos NACIONAL, regional y local en las zonas afectadas por los sismos del 15/08/2007" que establece la prioridad de la ejecución de PROYECTOS DE INVERSION, de rehabilitación, reconstrucción y construcción de las ZONAS AFECTADAS, - para la implementación de un PROYECTO DE VIVIENDA, con cargo al saneamiento y delimitación que realice la SBN.

Como se puede apreciar la naturaleza del predio según resolución mencionado en el párrafo anterior NO es RÚSTICO, sino URBANIZABLE.

Ampliando, el artículo 62 de la Ley N° 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, regula las funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado que le corresponden a los Gobiernos Regionales: entre otros, el literal b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos URBANOS y ERIAZOS de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

RESOLUCIÓN No. - 4598 -2022-SUNARP-TR

Atribución que se entiende se ejercerá cuando le sean transferidas las facultades de saneamiento; Sin embargo, en los artículos 83 y 84 de la citada Ley N° 27867 los que establecen el proceso de transferencias de competencias, funciones, atribuciones, fondos, programas, proyectos, empresas, activos y otros organismos a favor de los Gobiernos Regionales y Locales, mediante la aprobación de planes anuales de transferencia, formulados por la secretaria de Descentralización de la Presidencia del Consejo de Ministros.

El 14/12/2007 se publicó en el diario oficial "El Peruano" la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, cuya Primera Disposición Complementaria Final - contenida en el TUO de la Ley 29151 aprobado por D.S. 019-2019-Vivienda-, reguló los alcances de la transferencia en función de las normas de descentralización, disponiendo:

"En los casos de transferencia de competencias, en el marco del proceso de descentralización, las funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, a que hace referencia el inciso j) del artículo 35 de la Ley N° 27783, Ley de bases de la descentralización, y demás normas complementarias y reglamentarias, comprenden también aquellos que cuenten con edificaciones.

Los PREDIOS DEL ESTADO, identificados como de ALCANCE NACIONAL, Y LOS comprendidos en PROYECTOS DE INTERES NACIONAL, PERMANECERÁN BAJO LA COMPETENCIA DE LA SBN y/o de la entidad pública titular del bien o responsable del proyecto, de conformidad con la normatividad vigente y lo establecido en el reglamento de la presente Ley".

El D.S. 023-2004-PCM reguló la jerarquización de los Bienes del Estado por su alcance Nacional, Regional y Local, en el Marco del Proceso de la Descentralización, señalando en su artículo 2 que son bienes de alcance nacional entre otros:

"a) Los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado inscritos en los Registros Públicos a favor del Estado o de una entidad pública conformante del Gobierno Nacional;

Por lo manifestado, el predio inscrito en la Partida N° 11022873 ENGLOBA un PROYECTO DE INTERES NACIONAL sustentado en la Ley N° 29800, inscrito para a favor de la SBN, por ende, NO PROCEDE SU SOLICITUD.

* Se deja constancia que NO se ha ACREDITADO la transferencia de la competencia descrita en el Art. 62 de la Ley 27867.

** Se deja constancia que hemos cursando Oficio a la SBN para su conocimiento Y, lo resuelto por el Tribunal Registral mediante Resolución N° 249-2022-SUNARP-TR.

CITA LEGAL

Art. 11 del Reglamento de Inscripciones del registro de predios.

Art. 32 y 33 del TUO del reglamento general de los registros públicos.

Resolución N° 249-2022-S UNARP-TR.

RESOLUCIÓN No. - 4598 -2022-SUNARP-TR

Ley N° 29800.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Esta solicitud proviene de un título tachado (N° 2112658-2021) que se encontraba en custodia de Mesa de Partes, que debió ser calificado en mérito al artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Con el título submateria se cumplía con subsanar los defectos advertidos por la segunda instancia registral mediante Resolución N° 249-2022-SUNARP-TR, sin embargo, la primera instancia no ha tenido en cuenta dicho pronunciamiento.
- En ese sentido, solicito se ejecute la disposición emitida por la segunda instancia registral y proceder con la inscripción del acto rogado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 11022873 del Registro de Predios de Pisco.

En esta partida consta registrado el predio denominado s/n que formó parte del predio Santa Fe de Lanchas del distrito de Paracas de la provincia de Pisco del departamento de Ica.

En el asiento C00001 consta que la independización se efectuó a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en virtud de la asunción de titularidad dispuesta por la Resolución N° 004-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 19/1/2012.

En el asiento B00002 se registró la independización del área de 7.7908 ha en la partida N° 11043090 a favor de Jimmy Anthony Huarancca Quevedo, según la documentación que obra en el título archivado N° 2282523 del 24/10/2017.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

RESOLUCIÓN No. - 4598 -2022-SUNARP-TR

- Si el registrador y/o el Tribunal Registral pueden formular nuevas observaciones a las realizadas en anteriores calificaciones del mismo título.

VI. ANÁLISIS

1. Conforme al principio de legalidad, plasmado en el artículo 2011 del Código Civil, todos los títulos presentados al Registro deben ser calificados por el registrador a fin de establecer si reúnen los requisitos de forma y fondo para merecer acogida registral y gozar de los beneficios que el Registro proporciona, tales como la prioridad preferente o excluyente, publicidad, legitimación, fe pública registral, entre otros.

Así, la calificación del registrador comprende la evaluación de la legalidad de los documentos en cuyo mérito se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos del Registro, de ser el caso.

En virtud del mencionado principio, el registrador tiene la facultad de denegar la inscripción de aquellos títulos que no cumplan con dichos requisitos, formulando las correspondientes observaciones o tachas.

2. Una de las garantías del procedimiento registral es la predictibilidad, por la cual cuando el registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador no podrán formularse nuevas observaciones a los documentos ya calificados, a fin de que sobre la misma documentación no existan pronunciamientos disímiles emitidos por las instancias registrales.

Ello en atención al principio de predictibilidad o de confianza legítima, recogido en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS¹, en virtud del cual, “la autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener”.

¹ Publicado en el diario oficial El Peruano el 25/1/2019.

RESOLUCIÓN No. - 4598 -2022-SUNARP-TR

Además, precisa que las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.

Finalmente, añade que la autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.

3. El TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) ha establecido ciertas reglas y límites a la calificación registral que deben ser cumplidas por el registrador y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias al evaluar los títulos ingresados para su inscripción, bajo responsabilidad.

Así, el literal a) del artículo 33 del referido Reglamento señala:

“a) En la primera instancia:

a.1) Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.

a.2) Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:

* Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior.

* Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.

Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título.

RESOLUCIÓN No. - 4598 -2022-SUNARP-TR

El funcionario responsable del Diario dispondrá lo conveniente a fin de garantizar la intangibilidad de los documentos que forman parte del título tachado durante el plazo a que se refiere el artículo anterior.

a.3) Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión”.

De igual manera, el literal b) del mencionado artículo 33 establece que:

“b) En la segunda instancia

b.1) Salvo lo dispuesto en el literal c), el Tribunal Registral no podrá formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador en primera instancia.

b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral”.

4. Sin embargo, la predictibilidad no puede superponerse a la base fundamental de la labor de calificación, que es la evaluación de la legalidad de los títulos que son presentados al Registro.

Así, el literal c) del mismo artículo 33 del RGRP establece los supuestos en los que no resultan de aplicación las limitaciones antes descritas:

“(…)

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio”.

RESOLUCIÓN No. - 4598 -2022-SUNARP-TR

En tal sentido, tanto el registrador como el Tribunal Registral no pueden formular nuevas observaciones a las realizadas en anteriores calificaciones del mismo título, salvo las excepciones previstas en los literales c.1, c.2 y c.3 descritas precedentemente.

5. Mediante el título venido en grado se solicita la adjudicación de una parcela de 9 ha 5,043 m², identificada con el código de referencia catastral N° 8_3758470_082889, perteneciente al predio de mayor extensión inscrito en la partida 11022873 del Registro de Predios de Pisco, otorgada por el Gobierno Regional de Ica a favor de los cónyuges Nieves Vicente Cipriano y Luisa Casio de Vicente; asimismo, se pide registrar la compraventa del mencionado predio otorgada por los referidos cónyuges a favor de la señora Julissa Karolay Vicente Casio. Ello, en mérito a la documentación integrante del título en custodia N° 2112658 del 10/8/2021:

Dichos actos fueron calificados anteriormente mediante el título N° 2112658-2021, el cual fue tachado el 6/7/2022 por haber caducado el plazo de su respectivo asiento de presentación quedando la documentación entonces presentada en custodia de Mesa de Partes, cuya última esquila de observación formulada por la registradora Karina Mónica Castilla Kross señaló lo siguiente:

“ACTO: INDEPENDIZACIÓN --- (U.C. 082889)
ANTECEDENTES: Partida N° 11022873
DEFECTOS ADVERTIDOS

Atendiendo lo dispuesto por el Tribunal Registral, SUBSISTEN los siguientes defectos:

Independización del predio con U.C. 082889 con un área de 9.5043 Has. en mérito del Título de Propiedad Rural expedido por el PRETT - GORE ICA de fecha 09/05/2018.

Para solicitar la independización del predio RUSTICO con U.C. 082889 siempre que se encuentre el predio inscrito a favor del GORE ICA, según el Art. 16 del D.S. 032-2008- Vivienda, deberá de presentar los requisitos siguientes:

- El Oficio suscrito por el PRETT- GORE ICA solicitando la independización.
- El Título de Propiedad Rural expedido por el PRETT - CORE ICA.
- Certificado de Información Catastral del área a independizar y del área remanente.

También adjunta un plano suscrito por ingeniero civil el cual ha sido evaluado por el área de catastro, cuyo tenor es el siguiente:

RESOLUCIÓN No. - 4598 -2022-SUNARP-TR

INFORME TÉCNICO N° 7280-2021-Z.R.XI-SEDE-ICA/UREG/CAT de fecha 12/08/2021. Desde el punto de vista técnico, el título presentado materia de trámite se encuentra OBSERVADO en el aspecto técnico:

3.1. Graficado el predio SIN NOMBRE con las coordenadas proporcionadas PSAD 56 y confrontado con la base gráfica se aprecia que se encuentra en la zona indicada en su plano de ubicación presentado, encontrándose en el ámbito de la Partida Registral N° 11022873. Según Nuestra base Cartográfica Catastral con la que cuenta la Oficina de Catastro de esta Zona Registral N° XI.

3.2. Se Advierte, que el predio SIN NOMBRE se encuentra parcialmente en ámbito de los predios inscritos en las partidas N° 11041588 y N° 11041587 ambos con T.A. 418017-23/02/2017. Según Nuestra base Cartográfica Catastral con la que cuenta la Oficina de Catastro de esta Zona Registral N° XI. (Superposición Preexistente).

3.3. En concordancia con el asiento B0002 se indica no se puede determinar área linderos y medidas perimétricas del predio remanente, como consecuencia se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Registros de Predios.

3.4. Haciendo un cálculo numérico del área remanente se obtiene un valor de 749,189.48 m², su área después de la independización del título 2021-2112658 será de 654,146.48 m².

3.5. Se advierte, que en la zona de estudio existe un predio denominado Tramo 9 (concesión) inscrito en la partida N° 40015286.

3.6. Se deja constancia de la existencia de la inscripción de un predio en la zona de evaluación con un área inicial de 111,128,8896 has, inscrito a favor de Agrícola Coscalla Limitada S.A en la partida registral N° 40015286 (Of. Reg. de Ica). No cuenta con título archivado.

3.7. Se advierte, no hay títulos pendientes de evaluación en el ámbito del predio del presente título.

3.8. Se Advierte, que la escala del plano perimétrico (1/2,000) y plano de ubicación (1/20,000), no corresponden a lo graficado, conforme lo señala la Directiva N° D1-004- 2020-SCT-DTR. (Corregir)

* Se deja constancia que se encuentra en calificación los TÍTULOS 2521369 del 23/12/2020 (apelación sobre Independización de la U.C.085001) y TÍTULOS 1757777 del 06/07/2021 (Independización de la U.C.085818).

CITA LEGAL

Art. 32° del T. U.O. del Reglamento General de los Registros.

Art. 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Arts. 16° y 19° del D.S. 032-2008-VIVIENDA.

Primera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de la Ley N° 29151.

Artículo 62° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.”

De la esquila arriba transcrita podemos concluir que al momento que caducó el asiento de presentación del título en custodia indicado por el

RESOLUCIÓN No. - 4598 -2022-SUNARP-TR

usuario en su solicitud, únicamente se encontraban pendiente de subsanación las siguientes observaciones formuladas con fecha 4/5/2022 por la registradora Karina Mónica Castilla Kross:

- (i) La presentación de los siguientes documentos: Oficio suscrito por el PRETT- GORE ICA solicitando la independización, Título de Propiedad Rural expedido por el PRETT - CORE ICA y Certificado de Información Catastral del área a independizar y del área remanente.
- (ii) Las observaciones formuladas por el Área de Catastro mediante INFORME TÉCNICO N° 7280-2021-Z.R.XI-SEDE-ICA/UREG/CAT de fecha 12/08/2021.

6. Ahora bien, a efectos de subsanar los defectos antes señalados, el usuario acompaña ahora la documentación adicional siguiente:

- Oficio N° 465-2022-GORE.ICA-PRET del 27/6/2022 emitido por el Gobierno Regional de Ica.
- Certificado de información catastral del 27/6/2022 expedido por el Gobierno Regional de Ica.
- Título de Propiedad Rural – Programa Regional de Titulación de Tierras PRETT del 27/6/2022 emitido por el Gobierno Regional de Ica.
- Copia de Resolución N° 249-2022-SUNARP-TR del 24/1/2022.
- Memoria descriptiva – junio 2022 autorizado por verificador catastral Ing. Gustavo Wilmer Arias Soto.
- Plano de ubicación (lámina PU-01) junio 2022, autorizado por verificador catastral Ing. Gustavo Wilmer Arias Soto.
- Plano perimétrico (lámina PP-01) junio 2022, autorizado por verificador catastral Ing. Gustavo Wilmer Arias Soto.

Asimismo, con el reingreso del 5/8/2022 se acompañó:

- Oficio N° 556-2022-GORE.ICA-PRETT del 4/8/2022 expedido por el Gobierno Regional de Ica.
- Certificado de información catastral del 4/8/2022 expedido por el Gobierno Regional de Ica.

Con la nueva presentación se emitieron los siguientes informes técnicos:

- Informe Técnico N° 007422-2022-Z.R.N°XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 13/7/2022 emitido por Ing. Julio A. Rodríguez Ramírez del Área de Catastro de la Zona Registral N° XI – Sede Ica.
- Informe Técnico N° 008584-2022-Z.R.N°XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 15/8/2022 emitido por Ing. Julio A. Rodríguez Ramírez del Área de Catastro de la Zona Registral N° XI – Sede Ica.

RESOLUCIÓN No. - 4598 -2022-SUNARP-TR

7. Así, respecto a la observación señalada en el acápite (i) del quinto considerando de este análisis tenemos que se cumplió con adjuntar la documentación solicitada por la primera instancia: Oficio suscrito por el PRETT- GORE ICA solicitando la independización, Título de Propiedad Rural expedido por el PRETT - CORE ICA y Certificado de Información Catastral del área a independizar y del área remanente.

Asimismo, se advierte del Informe Técnico N° 008584-2022-Z.R.N°XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 15/8/2022 la siguiente información:

“(…) III. Conclusiones

Desde el punto de vista técnico, el título presentado materia de trámite se encuentra CONFORME en el aspecto técnico.

3.1. Se realizó el cálculo digital del Área y perímetro total del polígono resultante del predio en consulta, encontrándose conforme con los datos consignados en el Certificado de Información Catastral 8_3758470_082889.

3.2. Graficado el predio con la información digital proporcionada por el usuario y confrontado con la base gráfica, se aprecia que se encuentra en el ámbito de la Partida Registral N° 11022873. Según Nuestra base Cartográfica Catastral con la que cuenta la Oficina de Catastro de esta Zona Registral N° XI.

3.3. Se Advierte, que el predio U.C. 082889 se encuentra parcialmente en ámbito de los predios inscritos en las partidas N°11041588 y N° 11041587 ambos con T.A. N° 418017-23/02/2017. Según Nuestra base Cartográfica Catastral con la que cuenta la Oficina de Catastro de esta Zona Registral N° XI. (Superposición Preexistente).

3.4. En concordancia con el asiento B0002 se indica no se puede determinar área linderos y medidas perimétricas del predio remanente, como consecuencia se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Registros de Predios.

3.5. Haciendo un cálculo numérico del área remanente se obtiene un valor de 749,189.48 m², su área después de la independización del título 2022-1960443 será de 654,146.48 m².

3.6. Se advierte, que en la zona de estudio existe un predio denomina Tramo 9 (concesión) inscrito en la partida N° 40015286.

3.7. Se deja constancia de la existencia de la inscripción de un predio en la zona de evaluación con un área inicial de 111,128,8896 has, inscrito a favor de Agrícola Coscalla Limitada S.A en la partida registral N° 40015286 (Of. Reg. de Ica). No cuenta con título archivado.

3.8. Se advierte, no hay títulos pendientes de evaluación en el ámbito del predio del presente título.

3.9. Se aclara que el presente informe técnico se elaboró, en base a la información proporcionada por el usuario.

3.10. La Base grafica registral se encuentra en constante actualización y la información que consta en el Informe técnico corresponde a la fecha de emisión del mismo.”

RESOLUCIÓN No. - 4598 -2022-SUNARP-TR

Conforme a lo detallado, podemos advertir que además de cumplir con adjuntar la documentación solicitada por la primera instancia, el Área de Catastro no ha señalado aspectos técnicos que ameriten defectos para la inscripción del acto rogado.

En ese sentido, esta Sala advierte que con la documentación detallada en el considerando anterior se han subsanado los defectos observados en la presentación del título N° 2112658 del 10/8/2021.

8. No obstante ello, en el presente caso, la registradora a cargo de la calificación del título venido en grado ha formulado una nueva observación a la documentación anteriormente calificada mediante título N° 2112658-2021; al respecto, es de manifestar que conforme a lo dispuesto en el literal c) del artículo 33 del RGRP las limitaciones a la calificación registral ahí establecidas, no se aplican en los siguientes supuestos:

- Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 del RGRP.
- **Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por las normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.**
- Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio

9. Ahora bien, la primera instancia señala que verificados los antecedentes registrales se puede advertir que el predio inscrito en la Partida N° 11022873 ENGLOBA un PROYECTO DE INTERES NACIONAL sustentado en la Ley N° 29800, inscrito para a favor de la SBN, por ende, no procede la solicitud rogada.

Al respecto, revisado el título archivado N° 1851 de fecha 12/04/2012 podemos apreciar que obra, entre otra documentación, la Resolución N° 004-2012/SBN-DGPESDAPE del 19/1/2012, mediante la cual se dispuso lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. - 4598 -2022-SUNARP-TR

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que lo conforman, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentren bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme lo establece la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, mediante Decreto Supremo N° 010-2002-MTC, publicado el 20 de marzo de 2002, se constituyó la Comisión de Coordinación para facilitar la construcción de viviendas, con la finalidad de promover el acceso de la población a la propiedad privada destinada a la vivienda;

Que, mediante Ley N° 29800 "Ley que promueve la intervención de las entidades de los Gobiernos Nacional, Regional y Local en las Zonas Afectadas por los sismos del 15 de agosto de 2007" se establece la prioridad de la ejecución de proyectos de inversión de rehabilitación, reconstrucción y construcción de las zonas afectadas;

Que, en mérito a lo establecido por el Artículo 3° del Decreto Supremo N° 010-2002-MTC, modificado por el Artículo 1° del Decreto Supremo N° 013-2002-MTC, la Comisión de Coordinación en su Trigésimo Octava Sesión, realizada el 02 de noviembre de 2011, mediante Acuerdo N° 2-38 identificó el área de 1 014 100,00 m² ubicada frente a la carretera Panamericana Sur, a 2,9 kilómetros del cruce con la autopista a Paracas, distrito de Paracas, provincia de Pisco, departamento de Ica, que forma parte de un área mayor de propiedad de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, hoy Ministerio de Agricultura, inscrito en la Partida N° 40003098 del Registro de Predios de Pisco; para la implementación de un proyecto de vivienda, con cargo al saneamiento y delimitación que realice la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

(...)

RESUELVE:

Artículo 1°.- Disponer la asunción de titularidad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, del predio de un área de 827 097,48 m² ubicado frente a la carretera Panamericana Sur, a 2,9 kilómetros del cruce con la autopista a Paracas, distrito de Paracas, provincia de Pisco, departamento de Ica, que forma parte del predio de mayor extensión de propiedad de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, hoy Ministerio de Agricultura, inscrito en la Partida N° 40003098 del Registro de Predios de Pisco, conforme a los documentos técnicos que sustentan la presente resolución.

De lo expuesto, podemos apreciar que en mérito al D.S. N° 010-2002-MTC² y Ley N° 29800 se dispuso la titularidad a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales sobre el predio con un área de 827,097.48m² que forma parte del predio de

² DEROGADO por el Numeral 1 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo N° 026-2017-VIVIENDA, publicado el 10 octubre 2017.

RESOLUCIÓN No. - 4598 -2022-SUNARP-TR

mayor extensión inscrito en la partida N° 40003098 del Registro de Predios de Pisco.

10. Que, mediante D.S. N° 010-2002-MTC se constituyó la **Comisión de Coordinación para facilitar la construcción de viviendas**, a fin de promover el acceso de la población a la propiedad privada. En virtud del mismo, declaró de interés nacional la ejecución de actividades destinadas a facilitar la construcción y promoción del acceso de la población a la propiedad privada destinada a la vivienda (Artículo 1°).

El artículo 2° del referido decreto supremo señaló que la Comisión de Coordinación se constituyó para facilitar la construcción de viviendas, con **la finalidad de promover el acceso de la población a la propiedad privada destinada a la vivienda**, la misma estará integrada por:

- El Viceministro de Vivienda y Urbanismo o su representante, quien la presidirá;
- El Viceministro de Construcción y Saneamiento o su representante;
- El Superintendente Nacional de Bienes Estatales;
- El Director Ejecutivo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal;
- El Superintendente Nacional de los Registros Públicos o su representante;
- El Gerente General del Banco de Materiales;
- El Gerente General del Fondo MiVivienda S.A.
- El Gerente General de la Empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado - SEDAPAL;

Asimismo, el artículo 3° indicó que los bienes de propiedad de las entidades públicas a que se refiere el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 154-2001-EF³, que no se encuentren destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y que no hubiesen sido donados para fines específicos por particulares, podrán ser identificados por la Comisión

³ (actualmente derogado por la Primera Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 marzo 2008.)

ARTICULO II.- Bienes de dominio público

Son bienes de dominio público:

a) Los bienes destinados al uso público, constituidos por las obras públicas de aprovechamiento o utilización general, cuya conservación y mantenimiento le corresponde a una entidad estatal.

b) Los bienes de servicio público, que son aquéllos destinados directamente al cumplimiento de los fines públicos de responsabilidad de las entidades estatales; así como los bienes destinados directamente a la prestación de servicios públicos o administrativos.

c) Los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional.

d) Todos aquéllos a los que por ley se les confiera tal calidad.

Los bienes de dominio público tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad reglamentaria, administrativa y de tutela conforme a ley.

RESOLUCIÓN No. - 4598 -2022-SUNARP-TR

de Coordinación a efectos de promover el acceso de la población a la propiedad privada de vivienda. Por el solo mérito de dicha identificación y a solicitud de la Comisión, la Superintendencia de Bienes Nacionales, asumirá la titularidad respecto de dichos bienes, para destinarlos a los proyectos a que se refiere el presente Decreto Supremo. Para estos efectos, cuando la Superintendencia de Bienes Nacionales intervenga en la transferencia de dichos bienes, podrá hacerlo a título gratuito u oneroso, en este último caso la valorización será efectuada por CONATA conforme a las bases correspondientes que en cada caso sean aprobadas por la entidad competente.

11. Por su parte, mediante Ley N° 29800 se promueve la intervención de las entidades de los Gobiernos Nacional, Regional y Local en las zonas afectadas por los sismos del 15/8/2007. Así, el artículo 1° de la referida ley regula lo siguiente:

“Artículo 1. Ejecución de proyectos de inversión de rehabilitación, reconstrucción y construcción

1.1 Las entidades de los gobiernos nacional, regional y local, que en el marco de sus competencias ejecutan proyectos de inversión pública en las provincias de Cañete y Yauyos de la región Lima Provincias, región de Ica, provincias de Huaytará y Castrovirreyna y los distritos de Manta y Acobambilla en la provincia de Huancavelica, de la región de Huancavelica, afectadas por los sismos del 15 de agosto de 2007, se rigen por la presente norma.

1.2 Los proyectos de inversión pública a que alude el párrafo anterior, están referidos a la rehabilitación, reconstrucción y construcción de la **infraestructura de comunicaciones, vial, riego, de energía eléctrica, saneamiento, habilitaciones urbanas, viviendas, centros educativos, hospitales, postas médicas y otros servicios públicos.**

1.3 Los proyectos de inversión se establecen mediante decreto supremo, refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y los ministros de los sectores competentes.

1.4 La ejecución de los proyectos de inversión se efectúa en el marco de los planes aprobados por las autoridades competentes, de acuerdo al artículo 4 de la presente norma, y con cargo a los respectivos presupuestos institucionales de las entidades citadas en el párrafo 1.1.” (lo resaltado es nuestro)

12. Bajo los preceptos señalados, podemos determinar que el área 827,097.48m² que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida matriz N° 40003098 del Registro de Predios de Pisco, constituye un área donde podrían encontrarse infraestructuras de comunicaciones, vial, riego, de energía eléctrica, saneamiento, habilitaciones urbanas, viviendas, centros educativos, hospitales, postas médicas y otros servicios públicos.

RESOLUCIÓN No. - 4598 -2022-SUNARP-TR

Ahora bien, siendo que la finalidad de transferir el predio en favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) es la de promover el acceso de la población a la propiedad privada destinada a la vivienda, se puede desprender que el área es URBANIZABLE. Sin embargo, dicha conclusión a criterio de esta sala no puede aplicarse al presente caso de manera absoluta, puesto que, si bien el predio inscrito en la partida N° 11022873 fue independizado de la referida partida matriz, no es menos cierto que de la documentación presentada por el Gobierno Regional de Ica se tiene que el predio es RÚSTICO⁴, aspecto que se corrobora de sus antecedentes registrales (asiento B00002).

En ese sentido, a efectos de una correcta calificación y aplicar las normas correspondientes al presente acto (independización) corresponderá a la SBN aclarar si el predio submateria (inscrito en la partida N° 11022873 del Registro de Predios es uno de naturaleza rústica o de naturaleza urbana y/o urbanizable, debiendo en ejecución de sentencia la registradora oficiar a la entidad para la aclaración correspondiente.

Por lo tanto, enmarcándonos dentro del supuesto regulado en el inciso c.2) del literal c) del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, **corresponderá dejar subsistente la observación formulada** por la primera instancia, por lo argumentos vertidos en la presente resolución.

13. En cuanto a la transferencia de la competencia descrita en el Art. 62 de la Ley 27867, debemos señalar que mediante Resolución N° 249-2022-SUNARP-TR del 24/1/2022 se dispuso lo siguiente: “que el título de propiedad otorgado por el Programa Regional de Titulación de Tierras de Ica junto al certificado de información catastral presentado en original con el recurso de apelación constituyen título suficiente para los fines de la rogatoria, no siendo necesaria ninguna autorización o delegación de facultades por parte de la SBN, tal como equivocadamente lo requirió la primera instancia. Por lo tanto, la Sala decide revocar el acápite de la esquila de observación relacionado a la acreditación de facultades a favor del Gobierno Regional de Ica para disponer de predios inscritos a nombre del Estado representado por la SBN, toda vez que la adjudicación fue realizada en el marco del procedimiento de formalización de predios rurales en propiedad del Estado, según el D. Leg. N.º 1089 y su reglamento. (...)”

⁴ Predio rústico es aquel dedicado al uso agrícola, ganadero, forestal, etc., que se encuentra fuera de los límites urbanos y no ha sido clasificado o habilitado para vivienda, comercio o industria.

RESOLUCIÓN No. - 4598 -2022-SUNARP-TR

Según puede verse, se trata de un aspecto que ya fue calificado positivamente bajo la anterior tramitación de esta misma solicitud de inscripción, por lo que, no puede ahora ser materia de cuestionamiento registral máxime si no se encuadra dentro de alguno de los supuestos de excepción previstos en los literales c.1, c.2 y c.3 del artículo 33 del RGRP.

Cabe precisar, que dicho aspecto quedará supeditado a la respuesta de la SBN sobre la naturaleza del predio *submateria*, pues de determinarse la naturaleza rústica del predio corresponderá aplicar el criterio anteriormente señalado.

14. Sin perjuicio de lo expuesto, cabe indicar que a la fecha la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales no ha dado respuesta al Oficio N° 891-2022.Z.R.N°XI-SEDE ICA-RPP/RP del 2/9/2022 enviado por la registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SUBSISTENTE la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Pisco, conforme a lo señalado en el análisis de la presente; y **DISPONER** que la registradora en ejecución de resolución cumpla con oficiar a la entidad competente, conforme se ha explicado en el considerando 12 del análisis.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral