



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 375-2023-SUNARP-TR

Lima, 27 de enero del 2023

APELANTE : **MARIA NOHEMI VALERO GALLEGOS.**
TÍTULO : N° 3150109 del 20/10/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 30751 del 30/11/2022.
REGISTRO : Predios de Juliaca.
ACTO(s) : Adjudicación e independización.

SUMILLA

DISCREPANCIA ENTRE ESCRITURA PÚBLICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Los datos del predio consignados en la escritura pública y la documentación técnica deben ser concordantes entre sí. En tal sentido, cuando se advierte discrepancia entre las medidas perimétricas del predio señaladas en la escritura pública y las consignadas en la documentación técnica, deberá efectuarse la aclaración correspondiente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación e independización del predio rural denominado San Francisco de Buenavista - Parcela 14, ubicado en la Comunidad Campesina San Francisco de Buenavista, distrito de Caracoto, provincia de San Román, departamento de Puno, con un área de 6.5000 ha., que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11044960 del Registro de Predios de Juliaca, que otorga la Comunidad Campesina San Francisco de Buenavista a favor de María Nohemí Valero Gallegos.

Para tal efecto, se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud de independización y adjudicación suscrito por María Nohemí Valero Gallegos.
- Parte notarial de la escritura pública de adjudicación y desmembración del 24/12/2019 otorgada ante notario de Juliaca Helard Salvador Medina Cáceres.
- Certificado negativo de zona catastrada N° 00783-2022-D.T.C.R./DRA/GORE expedido por la Dirección de Titulación y Catastro Rural de Puno, el 23/5/2022.

RESOLUCIÓN No. - 375 -2023-SUNARP-TR

- Plano perimétrico y ubicación elaborado en setiembre de 2022 por el verificador catastral ing. José Luis B. Rojas Pinto.
- Memoria descriptiva elaborada en setiembre de 2022 por el verificador catastral ing. José Luis B. Rojas Pinto
- Solicitud de independización suscrita por María Nohemí Valero Gallegos, con firma certificada por el notario de Juliaca Jesús Suni Huanca, el 26/11/2022.
- Escrito de levantamiento de observación suscrito por María Nohemí Valero Gallegos, con firma certificada por el notario de Juliaca Jesús Suni Huanca, el 25/11/2022.

Asimismo, forma parte del presente título el Informe Técnico 17634-2022-ZRN°XIII-SEDE TACNA/UREG/CAT del 7/11/2022 emitido por el especialista de catastro de la Zona Registral N° XIII-Sede Lima Urkenn Cotrado Aguilar.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Juliaca Marilia Katerin Conde Cori observó el título en los siguientes términos:

(Se deja constancia que se ha reenumerado la observación a efectos del análisis a realizar por esta instancia)

“Señor(es): MARIA NOHEMI VALERO GALLEGOS

I.-ANTECEDENTE:

Se solicita la Independización del predio rural denominado San Francisco de Buenavista - Parcela 14, con un área de 6.5000 inscrita en la partida N°11044960.

II.- ANÁLISIS:

La calificación registral constituye el examen minucioso y riguroso que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

EVALUACIÓN TÉCNICA

Recibida la documentación presentada vía reingreso se derivó el presente título al área de Catastro y conforme a lo establecido en el artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: “(...) El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador”, se procede a indicar

RESOLUCIÓN No. - 375 -2023-SUNARP-TR

los defectos advertidos por el área de Catastro según Informe Técnico N° 17634-2022-ZRN°XIII-SEDE TACNA/UREG/CAT:

1. Los datos técnicos, medidas de los lados, norte, sur, este y oeste, consignados en el parte notarial de adjudicación y desmembración N° 8497-2019, difieren de lo verificado y de lo consignado en los planos y la memoria descriptiva.

EVALUACIÓN JURÍDICA

Respecto a la discrepancia entre la documentación técnica (plano y memoria descriptiva) y el parte notarial señalado por el área de Catastro, deberá tener presente el criterio jurisprudencial contenido en la Resolución del Tribunal Registral N° 3203-2021-SUNARP-TR de 29/12/2021:

“(…)

DISCREPANCIA ENTRE ESCRITURA PÚBLICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Los datos del predio consignados en la escritura pública y la documentación técnica deben ser concordantes entre sí. En tal sentido, cuando se advierte discrepancia entre las medidas perimétricas del predio señaladas en la escritura pública y las consignadas en la documentación técnica, deberá exigirse efectuar la aclaración correspondiente.”

Precisamente en aplicación al precedente de observancia obligatoria respecto a la identificación del predio es que se observa el presente título, toda vez que la descripción del predio señalado en la documentación técnica presentada es discrepante con las características físicas del predio materia de transferencia, según el acuerdo de asamblea general extraordinaria inscrito en el asiento A00017 de la Partida 11002016 del Registro de Personas Jurídicas, por lo que deberá aclarar.

III.- CONCLUSION:

Se observa conforme a los arts. 32° y 40° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y al art. 2011 del Código Civil”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- El primer acto que solicita inscribir es la independización del predio denominado San Francisco da Buena Vista- parcela 14 ubicada en la Comunidad Campesina San Francisco de Buenavista, distrito de Caracoto, provincia de San Román, departamento de Puno, de un área de 65000 Ha., para lo cual se adjuntó documentación técnica conforme a lo regulado por el art. 59 y 64 del Reglamento del Registro de Predios.

RESOLUCIÓN No. - 375 -2023-SUNARP-TR

- Como segundo acto se solicita la inscripción de la adjudicación a favor de la recurrente, en virtud a la escritura pública N° 8497 del 24/12/2019, de la cual si bien es cierto se advierte discrepancias respecto de las medidas perimétricas consignadas en la descripción de los colindantes, corresponde aplicar el precedente de observancia obligatoria aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005; respecto de la identificación del bien objeto de transferencia, por el cual, “La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación”.

- En el presente caso, si bien existen discrepancias en cuanto a las medidas perimétricas señaladas en la descripción de colindancias en la escritura de adjudicación, también existen otros elementos de conexión suficientes que dentro de los márgenes de la razonabilidad permiten determinar que se trata del mismo predio, es así que tienen la misma denominación, ubicación, área, perímetro y colindancias; elementos de conexión que no se tomaron en cuenta al realizar la calificación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 458-R que continúa en la partida electrónica N° 11044960 del Registro de Predios de Juliaca

En la ficha N° 458-R que continúa en la partida electrónica N° 11044960 del Registro de Predios de Juliaca consta inscrito el fundo rústico denominado “Buenavista” ubicado en el distrito de Caracoto, provincia de San Román, departamento de Puno, con un área inicial de 1,610 ha.

En el asiento C) consta inscrito el dominio a favor de la Comunidad Campesina San Francisco de Buenavista.

En los asientos posteriores constan inscritas múltiples independizaciones, no siendo posible determinar el área remanente.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

- Si corresponde exigir aclaración cuando los datos del predio consignados en la escritura pública y la documentación técnica no son concordantes entre sí.

RESOLUCIÓN No. - 375 -2023-SUNARP-TR

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulta del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Asimismo, la calificación se realiza en el marco de los principios registrales que constituyen los rasgos fundamentales que sustentan el Derecho Registral, delimitando de ese modo los alcances de la calificación registral.

2. Por su parte, el artículo 32¹ del RGRP, al precisar los alcances de la calificación registral, señala que el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

“a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...);

(...)

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

(...)”.

¹ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 26/3/2021.

RESOLUCIÓN No. - 375 -2023-SUNARP-TR

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la adjudicación e independización del predio rural denominado San Francisco de Buenavista - Parcela 14, ubicado en la Comunidad Campesina San Francisco de Buenavista, distrito de Caracoto, provincia de San Román, departamento de Puno, con un área de 6.5000 ha., que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11044960 del Registro de Predios de Juliaca, que otorga la Comunidad Campesina San Francisco de Buenavista a favor de María Nohemí Valero Gallegos.

La registradora (e) deniega la inscripción señalando que, conforme al Informe Técnico N° 17634-2022-ZRN°XIII-SEDE TACNA/UREG/CAT, se ha determinado que los datos técnicos, medidas de los lados, norte, sur, este y oeste, consignados en el parte notarial de adjudicación y desmembración N° 8497-2019, difieren de lo verificado y de lo consignado en los planos y la memoria descriptiva.

Por su parte, la recurrente alega la aplicación del precedente de observancia obligatoria referido a la identificación del bien aprobado en el X Pleno Registral, por cuanto existen otros elementos suficientes que permitan su identificación.

Por lo que corresponde a esta instancia determinar si los datos del predio consignados en la escritura pública y la documentación técnica deben ser concordantes entre sí.

4. Antes de analizar la impugnación planteada, es pertinente indicar que la independización de predios rurales, puede ser de 2 clases, según se trate de un predio ubicado en zona catastrada o no catastrada. En cuanto a la segunda, esta se encuentra regulada (con la advertencia que ahora se tiene en cuenta la Ley 31145 y su reglamento) en el artículo 64 literal b) del RIRP (modificado tácitamente), el cual señala:

“Artículo 64.- Independización de predio rural

La independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 59, en lo que sea pertinente, acompañado de los certificados o planos según los casos siguientes:

(...)

b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente”.

Al respecto, es pertinente mencionar que ya no constituye requisito para

RESOLUCIÓN No. - 375 -2023-SUNARP-TR

la independización el certificado negativo de zona catastrada, por cuanto este tenía sustento en el artículo 89 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, a través del cual se aprobó el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 – Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 013-2016-MINAGRI. Sin embargo, el citado Decreto Legislativo ha quedado derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de la Ley N° 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales².

5. El Reglamento de la Ley N° 31145 aprobado por Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI ha sido publicado el 27/7/2022 en el diario oficial El Peruano.

En el Capítulo III del Título V del Reglamento de la Ley 31145 se regulan los servicios catastrales prestados en exclusividad³ por los Gobiernos Regionales, cuyo resultado, según el artículo 104, es la entrega de –entre otros- certificaciones catastrales para fines de inscripción registral que involucren predios rurales catastrados o no catastrados.

Dentro de los servicios catastrales prestados en exclusividad se tiene – entre otros- los siguientes:

Artículo 106.- Relación de servicios catastrales prestados en exclusividad
Los servicios catastrales prestados en exclusividad previstos en el presente Reglamento, son los siguientes:

a) Servicio prestado en exclusividad de asignación de código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral con fines de inmatriculación de predios rurales o para la **modificación física de predios rurales inscritos** o para la actualización de información catastral predios rurales inscritos, ubicados en **zonas no catastradas**;

b) Servicio prestado en exclusividad de asignación de código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral para la **modificación física de predios rurales inscritos en zonas catastradas**;

c) Servicio prestado en exclusividad de expedición de certificado de información catastral para la inmatriculación de predios rurales en zonas catastradas; y,
[...] (énfasis añadido).

² Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 27/3/2021.

³ Una definición de ello puede encontrarse en el numeral 43.2 del artículo 43 del TUO de la Ley 27444 que entiende por ellos a las prestaciones que las entidades se encuentran facultadas a brindar en forma exclusiva en el marco de su competencia, no pudiendo ser realizadas por otra entidad o terceros.

RESOLUCIÓN No. - 375 -2023-SUNARP-TR

Como es posible advertir, los servicios señalados pueden clasificarse de la siguiente manera: (i) En zonas catastradas; y, (ii) En zonas no catastradas.

6. En zonas catastradas (literales b y c) los servicios se pueden subclasificar dependiendo del tipo de acto para el cual se requiera, es decir, (i.1) para la modificación física de predios rurales el servicio consiste en la asignación del código de referencia catastral y expedición del certificado de información catastral; mientras que, (i.2) para la inmatriculación, únicamente, la expedición del certificado de información catastral.

En zonas no catastradas para ambos actos (inmatriculación y modificación física) el servicio consiste en la asignación de código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral.

Los aspectos procedimentales de estos servicios se encuentran regulados en el artículo 108 del Reglamento de la Ley 31145 que contempla sus etapas, cuyo inicio se determina con la solicitud del administrado ante el Ente de Formalización Regional acompañando los documentos requeridos para cada tipo de servicio exclusivo, luego se verifica el cumplimiento de los requisitos establecidos y se programa la inspección de campo del predio con participación del administrado y personal del Ente de Formalización Regional, levantándose el acta de inspección correspondiente.

Al finalizar esta inspección se emite el informe técnico y legal que determina la procedencia de lo solicitado, emitiéndose el Certificado de Información Catastral para la modificación física de predios rurales ubicados tanto en zona catastrada como no catastrada.

7. Como puede verse, no existe habilitación en la norma especial para que se puedan efectuar modificaciones físicas de predios rurales inscritos sin requerirse la asignación de Código de Referencia Catastral y emisión de Certificado de Información Catastral, como antes sí era permitido expresamente por el derogado artículo 89 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089.

Asimismo, cabe precisar que el inciso 1 del artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 31145 excluye de su ámbito de aplicación a «los territorios de propiedad o posesión de Comunidades Campesinas y Nativas»; sin embargo, en este caso el predio a independizar fue transferido a favor de María Nohemí Valero Gallegos, mediante escritura pública de adjudicación y desmembración del 24/12/2019 otorgada ante notario de Juliaca Helard Salvador Medina Cáceres; por lo que dejó de ser propiedad de la Comunidad Campesina San Francisco de Buenavista para ser de

RESOLUCIÓN No. - 375 -2023-SUNARP-TR

dominio de la adjudicataria antes mencionada, por tanto no le alcanza la aludida exclusión.

8. A efectos de analizar la impugnación planteada, se ha verificado la escritura pública de adjudicación y desmembración del 24/12/2019 otorgada ante notario de Juliaca Helard Salvador Medina Cáceres, apreciándose en sus cláusulas primera y segunda que se describe la ubicación, área, linderos, medidas perimétricas y colindancias del predio objeto de adjudicación, conforme al siguiente detalle:

“(…)

PRIMERO. - LA COMUNIDAD CAMPESINA SAN FRANCISCO DE BUENA VISTA, ES PROPIETARIA Y POSEEDORA DEL INMUEBLE PREDIO RÚSTICO DENOMINADO “BUENAVISTA”, UBICADO EN EL DISTRITO DE CARACOTO, DE LA PROVINCIA DE SAN ROMÁN Y DEPARTAMENTO DE PUNO; QUE CUENTA CON UN ÁREA TOTAL DE 1.510 HAS. QUE LA COMUNIDAD EN SU MAYOR EXTENSIÓN TIENE ACREDITADA SU PROPIEDAD INSCRITA EN LA FICHA 458-R, PARTIDA ELECTRONICA N° 11044960 DEL REGISTRO DE PREDIOS, OFICINA REGISTRAL JULIACA.

SEGUNDO.- EN MÉRITO AL OTORGAMIENTO DE FACULTADES INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11002016 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS, OFICINA REGISTRAL DE JULIACA, LA COMUNIDAD CAMPESINA SAN FRANCISCO DE BUENA VISTA, MEDIANTE LA PRESENTE TRANSFIERE EN CALIDAD DE ADJUDICACIÓN Y DESMEMBRACIÓN A FAVOR DE LA ADJUDICATARIA, DOÑA MARÍA NOHEMÍ VALERO GALLEGOS, LOS PREDIOS RÚSTICOS DESCRITOS DE LA FORMA SIGUIENTE:

A) **“SAN FRANCISCO DE BUENAVISTA-PARCELA 14” UBICADO EN LA COMUNIDAD CAMPESINA SAN FRANCISCO DE BUENAVISTA, DEL DISTRITO DE CARACOTO, PROVINCIA DE SAN ROMÁN, DEPARTAMENTO DE PUNO, CUENTA CON UN ÁREA DE 6.5000 HAS. Y UN PERÍMETRO DE 1263.12 M.L., CUYAS COLINDANCIAS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS SON: POR EL NORTE COLINDA CON LA PARCELA 13 DE ANDRÉS ASCUÑA VILCA Y MIDE 420.31 M.L. POR EL ESTE COLINDA CON LA PARCELA 11 DE CRISTÓBAL VALERIANO CURO MAMANI Y MIDE 1254.64 M.L. POR EL SUR COLINDA CON LA PARCELA 11 DE CRISTÓBAL VALERIANO CURO MAMANI Y MIDE 850.74 M.L. POR EL OESTE COLINDA CON TERRENOS DE LA COMUNIDAD CAMPESINA SAN FRANCISCO DE BUENA VISTA Y PARCELA 24 DE RAÚL BERNABE QUISCA ZAPANA Y MIDE 924.86 M.L.**

CUYAS CARACTERÍSTICAS PERFECTAMENTE CONOCIDAS POR LOS CONTRATANTES”. (El resaltado es nuestro).

De igual manera, la descripción física coincide con las características físicas que constan en el acuerdo de asamblea general extraordinaria del 18/10/2019, por el cual la Comunidad Campesina San Francisco de Buenavista faculta a David Francisco Ascuña Vilca, Bertha Quispe Ascuña y Abad Quispe Ascuña a transferir a favor de María Nohemí Valero Gallegos la Parcela 14 con un área de 6.5000 ha., acuerdo que consta inscrito en el asiento A00017 (página 22) de la partida electrónica N° 11002016 del Registro de Personas Jurídicas de Juliaca.

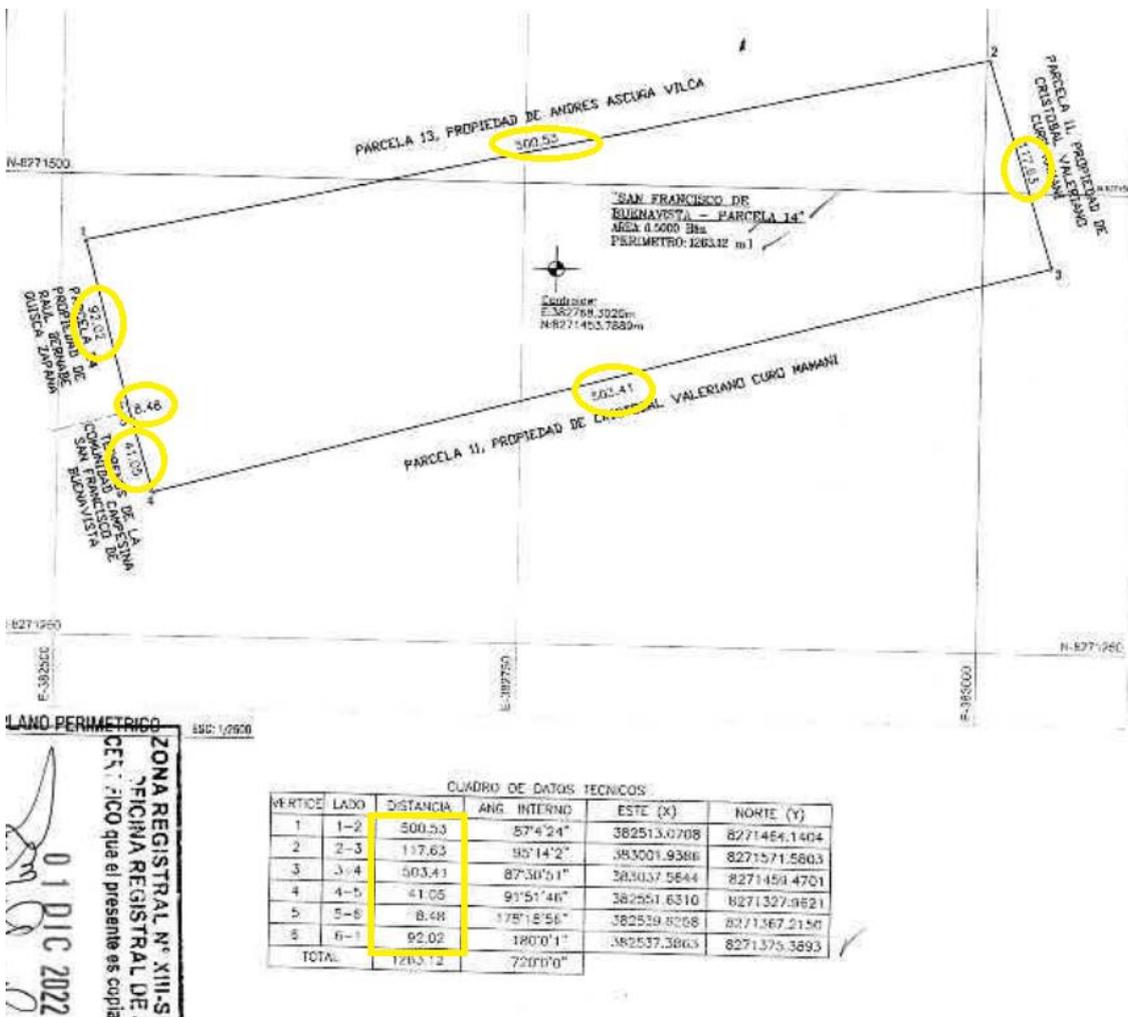
9. Por otro lado, podemos apreciar en la memoria descriptiva se describe al área a independizar con los siguientes linderos, medidas perimétricas y

RESOLUCIÓN No. - 375 -2023-SUNARP-TR

colindancias:

LINDEROS	PERIMETRO	COLINDANTE
NORTE	De los Vtc. 1 al 2 500.53 m.l.	PARCELA 13, PROPIEDAD DE ANDRES ASCUÑA VILCA.
ESTE	De los Vtc. 2 al 3 117.63 m.l.	PARCELA 11, PROPIEDAD DE CRISTOBAL VALERIANO CURO MAMANI.
SUR	De los Vtc. 3 al 4 503.41 m.l.	PARCELA 11, PROPIEDAD DE CRISTOBAL VALERIANO CURO MAMANI.
OESTE	De los Vtc. 4 al 1 141.55 m.l.	TÉRRENOS DE LA COMUNIDAD CAMPESINA SAN FRANCISCO DE BUENAVISTA y PARCELA 24 PROPIEDAD DE RAUL BERNABE QUISCA ZAPANA.

Asimismo, en el plano perimétrico y ubicación elaborado por el verificador catastral ing. José Luis B. Rojas Pinto, se grafica al predio *submateria* del modo siguiente:



RESOLUCIÓN No. - 375 -2023-SUNARP-TR

De las imágenes insertadas, se advierte que la descripción del predio materia de calificación consignada en la memoria descriptiva y el plano perimétrico y ubicación son concordantes entre sí.

10. Sin embargo, existe discrepancia en cuanto a la descripción de las medidas perimétricas (del lado norte, sur, este y oeste) entre lo señalado en el instrumento público y la documentación técnica (plano y memoria descriptiva).

Entonces, podemos advertir que los datos del predio consignados en la escritura pública y la documentación técnica presentada no son concordantes entre sí, por lo que deberá efectuarse la aclaración correspondiente.

11. Sin perjuicio de lo expuesto, cabe indicar que el criterio de observancia obligatoria -invocado por la recurrente- referido a “identificación del bien objeto de transferencia”⁴ estableció una pauta a seguir en la labor de **verificar la adecuación del título con la partida registral**, pues conforme a ello, no se exigirá que la descripción del bien objeto de la transferencia contenida en el título sea idéntica a la inscrita, sino que dentro de los márgenes de razonabilidad y en el marco de la discrecionalidad de la función registral, el registrador puede concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio.

Por lo tanto, siendo que en el presente caso la discrepancia advertida no se encuentra referida a la adecuación del título con los antecedentes registrales, sino a los datos consignados en los documentos presentados (escritura pública y documentación técnica), no corresponde aplicar el criterio de observancia obligatoria señalado.

⁴ Sobre la materia, el Tribunal Registral aprobó el decimoctavo precedente de observancia obligatoria en el X Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9 de junio de 2005, cuyo tenor es el siguiente:

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

“La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo”. El referido precedente de observancia obligatoria ha sido materia de precisión en el CIX Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013, aprobándose el siguiente acuerdo plenario:

PRECISIÓN DEL PRECEDENTE APROBADO EN X PLENO IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

“La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación. Cuando los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente para determinar si requieren ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes”.

RESOLUCIÓN No. - 375 -2023-SUNARP-TR

En consecuencia, corresponde **confirmar** la observación formulada por la registradora (e).

En similar sentido, se ha pronunciado esta instancia en la Resoluciones N° 2558-2021-SUNARP-TR del 19/11/2021, N° 3203-2021-SUNARP-TR del 29/12/2021 y N° 1425-2022-SUNARP-TR del 13/4/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Juliaca al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

PEDRO ALAMO HIDALGO

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) de la Primera Sala del Tribunal Registral