



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1023-2023-SUNARP-TR

Lima, 10 de marzo de 2023

APELANTE : **PEDRO JUSTINO BUJAICO DIBURGA**
TÍTULO : 2974174 del 5/10/2022.
RECURSO : H.T.D. 24260 del 27/12/2022.
REGISTRO : Predios de Selva Central.
ACTO (s) : Plano de trazado y lotización.
SUMILLA :

COMPETENCIA DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DURANTE LA VIGENCIA DEL RÉGIMEN TEMPORAL EXTRAORDINARIO DE FORMALIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS

La municipalidad provincial es competente para realizar las acciones de formalización de posesión informal en el marco de lo dispuesto en la Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley 31056 durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos para lo cual deberá cumplirse con el procedimiento previsto en el artículo 37 del Reglamento aprobado por Decreto Supremo 002-2021-VIVIENDA.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del plano de trazado y lotización de la posesión informal "A.A.V.V. Virgen de Cocharcas" ubicada en el distrito de Perené, provincia de Chanchamayo y departamento de Junín, sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica 11035285 del Registro de Predios de Satipo.

Para este efecto, se adjunta —entre otros— los siguientes documentos:

- Escrito de subsanación del 6/5/2022 suscrito por el señor Jorge Felipe Poma.
- Resolución gerencial 117-2022/GDUR/MPCH del 28/2/2022 suscrita por el gerente de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, arquitecto Rodolfo G. Olivera Ruiz.
- Memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Juan E. Gonzales Rivas y visada por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- Memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Juan E. Gonzales Rivas y visada por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.

RESOLUCIÓN No. 1023-2023-SUNARP-TR

- Plano perimétrico (lámina PP-01) suscrito por el arquitecto Juan E. Gonzales Rivas y visado por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- Plano de ubicación y localización (lámina UL-01) suscrito por el arquitecto Juan E. Gonzales Rivas y visado por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- Plano de trazado y lotización (lámina PTL-01) suscrito por el arquitecto Juan E. Gonzales Rivas y visado por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- Plano perimétrico del remanente (lámina PPR-01) suscrito por el arquitecto Juan E. Gonzales Rivas y visado por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- Escrito de reconsideración suscrito por Pedro Justino Bujaco Diburga.
- Copia certificada por la secretaria general de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, Rocío del Carmen Morote Pérez, del acuerdo de concejo 109-2021-MPCH del 30/11/2021.
- Oficio 1005-2021-A/MPCH del 7/12/2021 suscrito por el alcalde de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, ingeniero José Eduardo Mariño Archiñiga.
- Oficio D000048-2021-COFOPRI-DFINT del 27/12/2021 suscrito por la directora de formalización integral de la Cofopri, María del Carmen Berrospi Matute.

También forma parte integrante del título el informe técnico 022702-2022-Z.R.NºVIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 2/12/2022 y el gráfico complementario elaborados por Juan Andrés García Valencia, en calidad de especialista de Catastro de la Oficina Registral La Merced.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público (e) del Registro de Predios de Selva Central Juan Carlos Artica Dueñas denegó la inscripción solicitada formulando tacha sustantiva en los términos siguientes:

DE CONFORMIDAD AL ÍTEM 37.2 DEL ART. 37 DEL DECRETO SUPREMO Nº 002-2021-VIVIENDA QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY Nº 31056, ESTABLECE LITERALMENTE: "LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL EJECUTA LAS ACCIONES DE FORMALIZACIÓN, EN TODO O PARTE DE SU JURISDICCIÓN, SOBRE LAS ÁREAS NO INTERVENIDAS POR COFOPRI DE CONFORMIDAD CON LA CUARTA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL DEL REGLAMENTO DE LA LEY Nº 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, APROBADO POR DECRETO SUPREMO Nº 005-2019-VIVIENDA...".

EN TAL SENTIDO, DE CONFORMIDAD CON EL LITERAL A) DEL ART 42 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS SE PROCEDE A LA TACHA SUSTANTIVA DEL PRESENTE TÍTULO, POR CUANTO REVISADO LOS ANTECEDENTES DE LA PARTIDA Nº 11035285 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE SATIPO, SE ADVIERTE QUE SE ENCUENTRA INSCRITO COMO

RESOLUCIÓN No. 1023-2023-SUNARP-TR

TITULAR (CON FINES OPERATIVOS) EL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI ES DECIR, COFOPRI COMO ENTE FORMALIZADOR YA ASUMIÓ COMPETENCIA SOBRE EL PREDIO CON CÓDIGO N° 11035285 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE SATIPO, QUE CORRESPONDE AL SECTOR DENOMINADO SANGANI DISTRITO PERENÉ, PROVINCIA CHANCHAMAYO Y REGIÓN JUNÍN.

BASE LEGAL:

ART. 2011° DEL CÓDIGO CIVIL.

ART. 32, 42 LITERAL A) DEL R.G.R.P.

RESOLUCIÓN N° 2310-2022-SUNARP-TR DE FECHA 14/06/2022.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- La Municipalidad Provincial de Chanchamayo de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento de la Ley 31056 es la entidad competente para ejecutar acciones de saneamiento físico legal y titulación de lotes de posesiones informales sobre propiedad del Estado o propiedad privada, de acuerdo a la normativa vigente.
- En aplicación del artículo 37 inciso 37.2 del Reglamento de la Ley 31056 la Municipalidad Provincial de Chanchamayo asume competencia de formalización con la finalidad de no paralizar las acciones de formalización en la A.A.V.V. Virgen de Cocharcas en el sector de Sangani, inscrita en la partida 11035285 que por fines operativos se encuentra inscrito a favor de COFOPRI; por lo cual mediante Oficio 1005-2021-A-MPCH, la Municipalidad Provincial de Chanchamayo comunica que asumirá de forma directa los procesos de saneamiento físico legal en todo o en parte de la jurisdicción provincial; por lo tanto, la Municipalidad asume la responsabilidad que garantiza la continuidad de las acciones de acuerdo a la presente Ley.
- De acuerdo a la Ley 31056 y su Reglamento y de conformidad con la Ley 28687 y su Reglamento se está cumpliendo con las formalidades establecidas en el procedimiento solicitado, que de parte del registrador no han sido tomados en cuenta y que está retrayendo el procedimiento ignorando la calificación emitida por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo y que incumple el precedente de observancia obligatoria en el XCIII Pleno del Tribunal Registral referido a calificación de actos administrativos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica 11035285 del Registro de Predios de Satipo

En la citada partida consta inscrita la parcela 01 del sector denominado Sangani, con una extensión de 7 hectáreas 8,810.81 m², ubicada en el distrito de Perené, provincia de Chanchamayo y departamento de Junín;

RESOLUCIÓN No. 1023-2023-SUNARP-TR

siendo su titular registral el organismo de formalización de la propiedad informal – Cofopri.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal (s) Luis Dandy Esquivel León.

De lo expuesto precedentemente, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿La municipalidad provincial es competente para realizar las acciones de formalización de posesión informal en el marco de lo dispuesto en la Ley 31056 durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos?

VI. ANÁLISIS

1. Con el título alzado se solicita la inscripción del plano de trazado y lotización de la posesión informal “A.A.V.V. Virgen de Cocharcas” del Sector de Sangani, distrito de Perene – Chanchamayo sobre el predio mayor extensión inscrito en la partida 11035285 del Registro de Predios de Satipo, aprobado por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.

El registrador público (e) denegó la inscripción formulando la tacha sustantiva por adolecer de defecto insubsanable debido a que, de acuerdo con la partida registral vinculada, Cofopri ha asumido competencia sobre el predio *submateria*; al respecto, el apelante sostiene que la municipalidad provincial es competente para continuar con las acciones de saneamiento sobre aquellas zonas que Cofopri no realizará procedimientos de formalización, para lo cual ha seguido el procedimiento establecido en la Ley 31056 y en su Reglamento.

En ese sentido, corresponde a esta Sala determinar si la municipalidad provincial es competente para realizar las acciones de formalización de posesión informal en el marco de lo dispuesto en la Ley 31056 durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos.

2. Es menester señalar que cuando fue publicada la Ley 28687 se declaró de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda (artículo 2).

El artículo 4.1 estableció que “(...) las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumen de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad, en

RESOLUCIÓN No. 1023-2023-SUNARP-TR

concordancia con lo dispuesto por el numeral 1.4 del artículo 73 y numeral 1.4.3 del artículo 79 de la Ley 27972. (...)”. En su artículo 7 se dispuso que “(...) para efectos del saneamiento de la propiedad predial, la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – Cofopri, podrá actuar como órgano técnico de asesoramiento, previo convenio suscrito por la municipalidad provincial respectiva”.

Dentro de los procedimientos de formalización de la propiedad informal que deben realizar las municipalidades provinciales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 de la citada Ley, están comprendidos, entre otros, la toma de competencia de las posesiones informales, así como la aprobación de los planos de trazados y lotización y de su respectiva inscripción en el Registro de Predios de la Sunarp.

3. El artículo 10.1 de la referida ley prescribe que “(...) durante las acciones de formalización de la propiedad informal, a que se refiere la presente Ley, que se encuentren en terrenos de propiedad privada, las municipalidades provinciales solo podrán propiciar los procesos de conciliación entre titulares del derecho de propiedad y ocupantes, salvo los casos de regularización del tracto sucesivo o de prescripción adquisitiva de dominio, los que se inician administrativamente ante las municipalidades provinciales. (...)”.

Asimismo, el artículo 11.1 estableció que los procedimientos administrativos de declaración de propiedad previstos en el primer y tercer párrafo del artículo 11 del TUO de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, Decreto Supremo 009-99-MTC, son los de regularización del tracto sucesivo y de prescripción adquisitiva de dominio, respectivamente.

Ambos pueden seguirse ante las municipalidades provinciales, en forma individual o colectivamente a través de sus respectivos representantes designados para ello. De las normas legales transcritas queda claro que: i) las municipalidades provinciales estaban encargadas de ejecutar la formalización de la propiedad informal en los predios de propiedad estatal hasta su inscripción en el Registro; ii) las municipalidades provinciales estaban facultadas para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio o regularización del tracto sucesivo, sea en forma individual o conjuntamente, de los predios de propiedad privada; y iii) las mencionadas potestades serían ejercidas dentro de un procedimiento administrativo.

4. Sin embargo, por Ley 28923¹ se declaró de interés público la formalización y titulación de predios urbanos informales a nivel nacional, sean públicos o privados, disponiéndose su preferente atención por el Cofopri (artículo 1). Para ello, el artículo 2 de esta ley estableció: crear un régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios, por un periodo de tres (03) años contados a partir de la vigencia de la presente ley.

¹ Publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 8/12/2006.

RESOLUCIÓN No. 1023-2023-SUNARP-TR

En el mismo sentido, cabe resaltar lo establecido en la segunda disposición transitoria que dispone derogar o dejar en suspenso, de ser el caso, por el plazo de tres (03) años según corresponda, las disposiciones que se opongan a la presente ley. Este plazo fue prorrogado por la Ley 29320², por el periodo de dos (02) años adicionales, computables desde el vencimiento del plazo primigenio.

Luego, con la Ley 29802³, se amplió nuevamente el plazo a que se refiere el artículo 2 de la Ley 28923 por un periodo de cinco años adicionales, el cual se computará inmediatamente al vencimiento de la prórroga anterior. Posteriormente, según el artículo 12 de la Ley 30513, se extendió este plazo hasta el 31/12/2017 que finalmente se mantuvo vigente hasta el 31/12/2021, de acuerdo con la primera disposición complementaria final de la Ley 30711 del 28/12/2017, plazo que fue ampliado por Ley 31056⁴ hasta el 31/12/2026, es decir, actualmente sigue vigente.

5. La Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley 31056 (en adelante, SDF), ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, prescribe que:

SEGUNDA. Continuidad de las acciones de formalización

Para efectos de no paralizar las acciones de formalización y en concordancia con lo dispuesto por el artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades, se presume que a la culminación del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, a que se refiere el artículo 3 de la presente ley, las municipalidades que no ejecuten de forma directa las acciones de saneamiento físico-legal convienen en que COFOPRI siga ejecutando de forma directa dichas funciones.

La municipalidad provincial puede, mediante acuerdo de concejo, informar a COFOPRI que asumirá de forma directa los procesos de saneamiento físico-legal, en todo o en parte de la jurisdicción provincial. Dicha acción se hace efectiva desde el 1 de enero del año siguiente a la comunicación del citado acuerdo. La municipalidad asume la responsabilidad por la previsión presupuestal que garantice la continuidad de las acciones. El reglamento de la ley precisa las condiciones, plazos y las demás acciones para la entrega de la información y acervo documental que corresponda.

El modelo de convenio a que refieren los párrafos precedentes es aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en un plazo no mayor a 30 días contados desde la vigencia de la ley.” (El resaltado es nuestro).

Sobre este aspecto, los artículos 37 y 38 del reglamento de la Ley 31056, aprobado mediante Decreto Supremo 002-2021-VIVIENDA, establecen:

² Publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 11/2/2009.

³ Publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 1/11/2011.

⁴ Publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 21/10/2020.

RESOLUCIÓN No. 1023-2023-SUNARP-TR

Artículo 37.- Competencias de las entidades formalizadoras durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos

Durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, las entidades formalizadoras ejecutan las acciones de formalización de las posesiones informales asentadas sobre terrenos de propiedad estatal y propiedad privada, conforme a las siguientes disposiciones:

37.1 COFOPRI ejecuta los procesos de saneamiento físico legal contemplados en el Título I de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, y demás normas en materia de formalización, a nivel nacional.

(...)

COFOPRI ejecuta las acciones indicadas en los párrafos anteriores del presente numeral, sin necesidad de mediar convenio con la Municipalidad Provincial.

37.2 La Municipalidad Provincial ejecuta las acciones de formalización, en todo o parte de su jurisdicción, sobre las áreas no intervenidas por COFOPRI de conformidad con la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2019-VIVIENDA, debiendo cumplir con el siguiente procedimiento:

a) Presentar una **solicitud dirigida a la Dirección Ejecutiva de COFOPRI**, suscrita por el alcalde o por quien este delegue, adjuntando copia legalizada del **acuerdo de consejo** en el que conste la **delimitación de los ámbitos que serán objeto de acciones de formalización en su jurisdicción**.

b) **COFOPRI**, de acuerdo a sus procedimientos internos, **identifica los ámbitos donde haya programado su intervención en el periodo fiscal y los ámbitos sobre los cuales viene ejecutando las acciones de formalización, en las jurisdicciones informadas por la municipalidad, los cuales no son objeto de entrega a la municipalidad, para asegurar la continuidad de las acciones de formalización**.

c) **COFOPRI** comunica a la **Municipalidad Provincial** los ámbitos donde ha programado su intervención o viene ejecutando las acciones de formalización, a fin que dicho gobierno local pueda identificar las áreas no intervenidas en su jurisdicción territorial y sobre éstas ejecute las acciones de formalización.

Artículo 38.- Competencias de las entidades formalizadoras a la culminación del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos

38.1 Culminada la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, COFOPRI continúa las acciones de formalización siempre que cuente con facultades delegadas en materia de formalización mediante la suscripción de un convenio con la Municipalidad Provincial.

38.2 **Si la Municipalidad Provincial decide ejecutar directamente el proceso de formalización, sobre todo o parte de su jurisdicción territorial, COFOPRI** procede con la transferencia del acervo

RESOLUCIÓN No. 1023-2023-SUNARP-TR

documental e información gráfica generada, o presentada por los administrados, sobre los ámbitos objeto de entrega a la municipalidad, de acuerdo al procedimiento que establezca COFOPRI mediante directiva.

COFOPRI realiza la transferencia de información dentro del último trimestre del año fiscal para que la municipalidad inicie acciones sobre las jurisdicciones desde el 1 de enero del año siguiente.” (El resaltado es nuestro).

6. De acuerdo con los artículos antes señalados, existen dos momentos en los cuales las entidades formalizadoras pueden ejecutar sus acciones.

En el artículo 37 se regula cuando se pretende realizar durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos (en adelante, RTEF) y en el artículo 38 cuando se realice al término o culminación del RTEF. En el artículo 37.2 se establece que la municipalidad provincial puede ejecutar las acciones de saneamiento o de formalización durante la vigencia del RTEF para lo cual debe cumplir con el procedimiento ahí previsto, esto es, remitir a Cofopri el acuerdo de concejo en el que conste la delimitación de los ámbitos que serán objeto de acciones de formalización en su jurisdicción.

A su turno, Cofopri debe responder indicando los ámbitos donde viene ejecutando acciones o tiene programado intervenir en la jurisdicción informada por la municipalidad para que identifique las áreas no intervenidas en su jurisdicción territorial sobre las cuales ejecutará las acciones de formalización.

Un detalle a tener en cuenta es que la Ley 28923 no derogó las normas sobre formalización establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades. Así, el carácter excepcional de facultades de saneamiento físico legal de posesiones informales otorgada a Cofopri se encuentra acorde con lo dispuesto en el inciso 1.4 del artículo 73⁵ y numeral 1.4.3 del artículo 79⁶ de la Ley 27972, que determinan la exclusividad de dicha facultad de las municipalidades provinciales.

⁵ ARTÍCULO 73.- MATERIAS DE COMPETENCIA MUNICIPAL

(...)

Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:

1. Organización del espacio físico - Uso del suelo

(...)

1.4. Saneamiento físico legal de las posesiones informales.

(...)

⁶ ARTÍCULO 79.- ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO Y USO DEL SUELO

Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

1. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales:

(...)

1.4.3. Reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de posesiones informales.

(...).

RESOLUCIÓN No. 1023-2023-SUNARP-TR

Entonces, de acuerdo con lo dispuesto en la SDF y en los precitados artículos 37 y 38 del reglamento de la Ley 31056, vemos que se ha regulado la forma de coordinación entre Cofopri y las municipalidades provinciales respecto a la toma de competencia para iniciar los procesos de saneamiento físico legal en dos momentos (durante y a la culminación del RTEF), esto con aras de prever el presupuesto que se destinará para dicho efecto y evitar las superposiciones de labores de saneamiento. Por lo que, en virtud a ello, las municipalidades provinciales para ejercer las acciones de formalización sobre posesiones informales durante la vigencia del RTEF tendrán que comunicarlo previamente a Cofopri y cumplir con los demás requisitos ahí previstos para tales efectos. En adición a lo antes señalado, la Ley 31056 nos permite confirmar que las facultades de saneamiento físico legal de las posesiones informales les competen a las municipalidades provinciales⁷.

7. Dicho esto, retornando a nuestro caso, vemos que la primera instancia registral tachó sustantivamente el presente título porque consideró que la Municipalidad Provincial de Chanchamayo no tiene competencia debido a que en el antecedente registral obra inscrita la transferencia de propiedad a favor de Cofopri.

De los documentos obrantes con el título vemos que se han adjuntado, entre otros, el Oficio 1005-2021-A/MPCH del 7/12/2021 a través del cual el Alcalde de dicha municipalidad comunicó a Cofopri la decisión del acuerdo de concejo 109-2021-MPCH del 30/11/2021 donde se aprecia que este municipio ejecutará las acciones de formalización sobre toda la jurisdicción de Chanchamayo, asimismo, tenemos la respuesta de Cofopri contenida en el Oficio D000048-2021-COFOPRI-DFINT del 27/12/2021 que, dando cuenta de lo comunicado por la municipalidad provincial, informa que tiene programada la formalización de tres posesiones informales en los distritos de Pichanaqui (1) y Chanchamayo (2), y ninguna de ellas corresponde a la posesión informal del distrito de Perené de la partida vinculada en este recurso.

De lo cual es de advertir que la municipalidad provincial resulta competente para realizar la formalización en cuestión, porque ha cumplido con el procedimiento previsto en el artículo 37.2 del Reglamento de la Ley 31056. Sin perjuicio de lo señalado, se deja constancia que ni el Oficio 0542-2022-A-MPCH, al que se hace referencia en el recurso de apelación, ni la Resolución Gerencial 145-2021/GDUR/MPCH, que es rectificadora por la Resolución Gerencial 117-2022/GDUR/MPCH, obran en el presente título.

Por estas consideraciones, esta Sala considera que corresponde **revocar la tacha sustantiva** dispuesta por la primera instancia registral.

⁷ Con similares fundamentos se ha resuelto en la Resolución 074-2021-SUNARP-TR del 15/1/2021.

RESOLUCIÓN No. 1023-2023-SUNARP-TR

En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución 689-2023-SUNARP-TR del 17/2/2023.

8. Por otro lado, cabe mencionar que la Resolución 2310-2022-SUNARP-TR del 14/6/2022 citada por el registrador público (e) no resulta de aplicación al caso en concreto, debido a que se ha acreditado la comunicación dirigida a Cofopri que hace mención el citado artículo 37.2. del Reglamento de la Ley 31056.

9. En atención a lo antes mencionado, en mérito del acuerdo aprobado en el Pleno CCVIII, adoptado en las sesiones del 10 y 11 de abril de 2019, corresponde efectuar el reenvío a la primera instancia:

REENVÍO

El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General.

Esta Sala considera que el citado acuerdo resulta aplicable al caso materia de análisis, por cuanto la primera instancia registral no ha realizado la calificación integral del título debido a que se limitó a denunciar la incompetencia de la municipalidad provincial de Chanchamayo con relación a la inscripción del acto rogado. En consecuencia, a fin de no afectar el derecho del presentante, esta Sala dispone el reenvío del título a la primera instancia registral para que, conforme a la normativa registral y sobre todo conforme al artículo 74⁸ del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, cumpla con realizar la calificación registral integral del presente título según los términos de la rogatoria y con los documentos obrantes.

10. Finalmente, de la revisión del antecedente registral vinculado no se advierte que el registrador público (e) del Registro de Predios de Selva Central haya anotado el recurso de apelación contra el título materia de alzada, por este motivo, corresponde disponer que en ejecución de la presente resolución se efectúe la anotación del recurso de conformidad con lo establecido en el artículo 152 del RGRP.

⁸ Artículo 74.- Carácter inalienable de la competencia administrativa

74.1 Es nulo todo acto administrativo o contrato que contemple la renuncia a la titularidad, o la abstención del ejercicio de las atribuciones conferidas a algún órgano administrativo.

74.2 Solo por ley o mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa de su competencia.

74.3 La demora o negligencia en el ejercicio de la competencia o su no ejercicio cuando ello corresponda, constituye falta disciplinaria imputable a la autoridad respectiva.

74.4 Las entidades o sus funcionarios no pueden dejar de cumplir con la tramitación de procedimientos administrativos, conforme a lo normado en la presente Ley. Todo acto en contra es nulo de pleno derecho.

(Texto según el artículo 63 de la Ley 27444, modificado según el artículo 2 Decreto Legislativo 1272)

RESOLUCIÓN No. 1023-2023-SUNARP-TR

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** la tacha sustantiva formulada por el registrador público (e) del Registro de Predios de La Merced al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su reenvío a la primera instancia para efectos de su calificación integral conforme a lo señalado en el noveno considerando del análisis de la presente resolución.
2. **DISPONER** que la primera instancia anote el recurso de apelación conforme a lo señalado en el último considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Vocal del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) del Tribunal Registral