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

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.° 1816-2023-SUNARP-TR

Lima, 27 de abril de 2023

APELANTE	:	**JOSE LUIS BERAUN SANCHEZ.**
TÍTULO	:	N.º 3827080 del 13/12/2022.
RECURSO	:	H.T.D. N.º 8051 del 21/3/2023.
REGISTRO	:	Registro de Predios Selva Central.
ACTO	:	Anotación preventiva de prescripción adquisitiva.
SUMILLAS	:	

DISCREPANCIA ENTRE PLANO Y MEMORIA DESCRIPTIVA
El plano es el que refleja la realidad física del predio, mientras que la memoria descriptiva contiene únicamente la transcripción de la información técnica que contiene dicho plano, por lo que la información de los planos prima sobre la memoria descriptiva

EXONERACIÓN EN MÉRITO A LA LEY N.º 31056
En virtud de la Ley N.º 31056 corresponderá exonerar a las municipalidades provinciales de los pagos [incluidas las tasas registrales] ante las entidades del Estado, para el procedimiento de formalización de la propiedad predial sin requerir documento adicional donde el ente edil solicite su aplicación.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título la Municipalidad Provincial de Chanchamayo solicita la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio en virtud del artículo 80 del Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA, acto a registrarse sobre la partida electrónica N.° 02001424 del Registro de Predios Selva Central.

Para este efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Oficio N.° 0441-2022-A/MPCH de fecha 20/06/2022 expedido por el alcalde de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- Memoria descriptiva elaborada por el ing. Luis Cabanillas Fernández y visado por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- Plano de ubicación y localización [lámina RAS-01] elaborado por el ing. Luis Cabanillas Fernández y visado por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- Plano de ubicación y localización [lámina RAS-02] elaborado por el ing. Luis Cabanillas Fernández y visado por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.

También forma parte del expediente venido en grado el informe técnico N.º 04555-20223-Z.R.NºVIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 28/2/2023 emitido por el especialista de Catastro Juan García Valencia.

RESOLUCIÓN N.° 1816-2023-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios Carlos Enrique García Olivares, denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

> **[Se reenumera para efectos del análisis a realizar por este Tribunal]**
> **DE LA PARTE TECNICA:**
> Recibido el Informe Técnico N.° 4555-2023-Z.R.N.º VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT de fecha 28/02/2023, recepcionado por este despacho el 01/03/2023, se indica la siguiente observación:
> **[1]** "En la memoria descriptiva la colindancia y la medida consignada de la derecha, izquierda discrepa con el plano presentado.
> **[2]** "El perímetro consignado en el oficio N.º 0441-2022-A/MPCH (75.62ml) discrepa en el plano presentado (75.63 ml).
> **DE LA PARTE LEGAL:**
> **[3]** De conformidad al 2° del D. S. N.º 0006-2006-VIVIENDA, sírvase presentar OFICIO otorgado por el alcalde de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, en el cual se solicite la exoneración de pagos registrales contemplados en el Artículo 7° de la Ley N.º 31056.
> **Con el reingreso subsanando los puntos observados, se remitirá el título al área de catastro de esta sede registral para que emita el informe respectivo y con el informe favorable se procederá a la calificación y liquidación integral del título.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- En lo que respecta al numeral 1 indica: En los planos la descripción es correcta, habiendo un error material al momento de la descripción en la memoria descriptiva; debiendo aplicarse el criterio desarrollado en la Resolución N.° 576-2015-SUNARP-TR-L del 24.03.2015, donde se ha establecido: «En caso de discrepancia entre los datos de la memoria descriptiva y el plano de independización de unidades sujetas a alguno de los regímenes de la Ley N.º 27157 prevalecerán los que aparecen en el plano debiendo extenderse el asiento de inscripción conforme a este».
- Sobre el numeral 2, señala que la discrepancia se encuentra dentro de los rangos de tolerancia registrales y catastrales de los planos y el oficio de la Anotación Preventiva.
- En relación al numeral 3 indica que el artículo 2 del D.S. N.° 006-2006/vivienda menciona las competencias de materia de formalización, y el presentante del expediente de la declaración de la propiedad informal a SUNARP, no está usurpando funciones en materia de saneamiento, solo está presentando el acto administrativo [Oficio para su Anotación Preventiva] realizado por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo.
- El registrador con esa petición está generando burocracia, respecto a los actos de Saneamiento Físico Legal de acuerdo a la Ley N.° 28687 y su reglamentos, la Municipalidad ya comunicó el acto de anotación preventiva, al igual COFOPRI, en sus oficios no invoca la Ley N.° 31056 al respecto de la exoneración, siendo una norma exclusiva y excluyentes de las Municipalidades Provinciales, la cual es un abuso

de autoridad del registrador en materia de los derechos registrales de la Ley N.° 28687, está normada la exoneración de todos los actos de acuerdo a ley.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N.º 02001424 del Registro de Predios Selva Central

En esta partida electrónica consta registrado el predio rústico de montañas denominado La Libertad, ubicado entre las provincias de San Ramón, Chanchamayo y Junín.

Del predio se han realizado diversas independizaciones.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Aldo Raúl Samillán Rivera.

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

- Si constituye un obstáculo para la inscripción las discrepancias entre la memoria descriptiva y el plano.
- Si corresponde requerir a las municipalidades provinciales el pago de tasas registrales para el procedimiento de formalización de la propiedad predial que realizan en el ámbito de su jurisdicción.

VI. ANÁLISIS

1. En el presente caso, la Municipalidad Provincial de Chanchamayo solicita la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio en virtud del artículo 80 del Decreto Supremo N.° 006-2006-VIVIENDA y la Ley N.° 28687, acto a registrarse sobre la partida electrónica N.° 02001424 del Registro de Predios Selva Central

El registrador formula observación señalando que existe discrepancia entre la memoria descriptiva y el plano, en lo que respecta a la colindancia y la medida consignada de la derecha e izquierda; asimismo, advierte un error en la media del perímetro consignado en el oficio N.º 0441-2022-A/MPCH [75.62ml] con la expresada en el plano presentado [75.63 ml]; y finalmente exige la presentación del oficio remitido por la municipalidad solicitando la exoneración de las tasas registrales.

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la anotación preventiva solicitada.

2. El artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [en adelante RIRP], respecto de los informes del área de catastro, establece lo siguiente:

> **Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP**
> Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su

> modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.
> El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, **emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos** donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.
> **El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador**. En su caso, en la esquela de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior. Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos. [Énfasis agregado]

Del enunciado normativo precitado, podemos desprender -entre otros- 3 aspectos que deben resaltarse:

- Las modificaciones físicas de un predio inscrito requerirán de manera previa a su inscripción el informe técnico del área de catastro.
- Este informe se realizará sobre la base de dos elementos: (i) Los datos técnicos del plano presentado; y, (ii) la información gráfica actualizada con la que se cuente al momento de su elaboración.
- El informe emitido por el área de catastro vincula al registrador en los aspectos técnicos sobre los que se pronuncie, lo que no releva su deber de evaluar la incidencia legal de los mismos.

3. Relacionado con esto último, en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria[1]:

> **Alcances del carácter vinculante del informe emitido por el área de catastro[2]**
> El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público.

De acuerdo con el precedente en mención, los informes del área de catastro resultan vinculantes para el registrador, siempre que se refieran a aspectos técnicos relevantes.

Esta vinculación del registrador con los informes del área de Catastro actualmente debe interpretarse teniendo en cuenta la reciente Ley

---

[1] Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9/6/2005.
[2] Criterio sustentado en las Resoluciones N.° 130-2004-SUNARP- TR-A del 5 de agosto de 2004, N.° 165-2004-SUNARP- TR-A del 30 setiembre de 2004 y N.° 017-2005-SUNARP-TR-A del 28 de enero de 2005.

31309[3], Ley para la Modernización y el Fortalecimiento de los Servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que, entre otros, modifica el artículo 2011 del Código Civil, estableciendo que la calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una labor de sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.

En este sentido, el registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe técnico de catastro los aspectos técnicos relevantes y los meramente informativos que emite dicha área técnica, por lo que el informe de catastro solo debe dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción.

4. En este caso, en el Informe Técnico 4555-2023-Z.R. N.° IV-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 28/02/2023 se señala –entre otros- lo siguiente:

> **Conclusiones:**
> 3.1. Respecto del título:
> El ámbito en consulta forma parte del predio inscrito en la P.E. 02023119, de la cual no será posible determinar la gráfica del área remanente.
> En la memoria descriptiva la colindancia y la medida consignada de la derecha, izquierda discrepa con el plano presentado.
> El perímetro consignado en el oficio N.° 0441-2022-A/MPCH (75.62ml) discrepa en el plano presentado (75.63 ml).
> 3.2. El área, medidas perimétricas y perímetro graficado corresponde con la documentación adjuntada.

Como puede apreciarse, del informe técnico se desprenden diversas cuestiones que han sido señaladas como defectos del título por parte de la primera instancia, entre ellas, la discrepancia entre plano y memoria descriptiva, así como la discrepancia en la medida del perímetro expresada en el oficio de la municipalidad y la documentación técnica.

5. En relación con la discrepancia que pudiera existir entre la ubicación de los apartamentos consignados en los planos y la memoria descriptiva, el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala lo siguiente:

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

La modificación del precitado artículo se inspira en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el CXLI Pleno del Tribunal Registral, cuyos fundamentos son, entre otros, los siguientes:

- El plano es el que refleja la realidad física del predio.
- El plano es primero en el tiempo, es producto de un trabajo de campo; mientras que, la memoria es producto de un trabajo en gabinete por lo que no podría primar la memoria descriptiva.
- Los errores en que se incurre en confeccionar la memoria descriptiva muchas veces son mínimos y no sustanciales, por lo que no se

[3] Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 24/7/2021.

modifica la esencia graficada en el plano.

- Pretender una cabal exactitud entre memoria y plano conllevaría a sucesivas observaciones intrascendentes, carentes de sentido, que infringirían los principios de eficacia y simplicidad contemplados en los numerales 1.10 y 1.13 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N.° 27444.

En ese sentido, debe prevalecer la información contenida en los planos y no de la memoria descriptiva, pues, el plano es el que refleja la realidad física del predio, mientras que la memoria descriptiva contiene únicamente la transcripción de la información técnica que contiene dicho plano, por lo que la información de los planos prima sobre la memoria descriptiva.

6. Adicionalmente, cabe precisar que, en el procedimiento registral, el tratamiento de las discrepancias entre los valores expresados en los planos y la memoria descriptiva muestra una clara tendencia hacia la prevalencia de los datos consignados en el plano, como puede corroborarse del literal c) del artículo 34[4], del tercer párrafo del artículo 38[5], del literal c) del artículo 71[6] y del artículo 78 *in fine*[7] del RIRP.

Asimismo, en los Lineamientos para uniformizar la evaluación técnica y emisión del informe técnico en los actos de inscripción, servicios de publicidad y otros procedimientos administrativo-registrales, se precisa lo siguiente:

> 6.1.1.2. Verificación de los Datos técnicos.
> […]
> d. Verifica la información contenida en la Memoria Descriptiva y el plano, corroborando que la información sea concordante entre sí; y en caso encontrarse discrepancia entre éstas, prevalecerá la información consignada en el plano, lo cual debe precisarse en el Informe Técnico.
> […].

Entonces, si bien la regla descrita [prevalencia de plano sobre memoria descriptiva] ha sido contemplada para actos distintos del presente, la aplicación de este criterio frente a actos distintos no hace más que cautelar la coherencia del sistema registral, teniendo que el razonamiento que sustenta dicha regla es que la memoria descriptiva constituye la descripción literal del plano, por lo que pueden ocurrir errores materiales involuntarios al momento de transcribir los datos técnicos del plano, por lo que deben primar los datos contenidos en este último.

---

[4] Artículo 35.- Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana
[…] c) Memoria Descriptiva.
En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último. […]

[5] Artículo 38.- Preindependización
[…] En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva o el documento complementario a que se refiere el párrafo anterior y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último. […]

[6] Artículo 71.- Anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica
[…] En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

[7] Artículo 78.- Inscripción de la declaratoria de fábrica o demolición
[…] En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y los respectivos planos, el Registrador consignará en el asiento de inscripción los que aparecen en estos últimos.

Por ello, en el presente caso, prevalece la información del plano ante cualquier discrepancia con la memoria descriptiva, no siendo indispensable que esta se modifique, más sí recomendable en caso se modifiquen los planos presentados.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada.

7. Ahora, utilizando los mismos fundamentos relativos a la discrepancia entre memoria descriptiva y plano de independización, esta Sala concluye, en aplicación del criterio antes desarrollado, que de existir discordancias entre los datos técnicos contenidos en el plano y el oficio que contiene la rogatoria también puede prevalecer la información contenida en los planos, cuando se trata de un evidente error tipográfico o de redacción en dicho documento.

En el presente caso, los errores son mínimos y no sustanciales, por lo que no modificarían la esencia la rogatoria o del predio del que se solicita la anotación, pues no se altera el área, ubicación, linderos y demás medidas perimétricas. Debe tenerse en cuenta que no todo error u omisión de los títulos presentados para su calificación ameritan observación, sino sólo aquellos que resultan relevantes o trascendentes a efectos de su inscripción.

Dicho criterio se sustenta en el principio de informalismo, regulado en el numeral 1.6 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N.º 27444, aplicable al procedimiento registral por ser éste un procedimiento administrativo especial, el cual otorga una pauta para interpretar las normas registrales a favor del usuario cuando en el transcurso del procedimiento registral se advierte la omisión o el error en aspectos formales mínimos que no resultan relevantes en el acto rogado ni constituyen impedimento para su inscripción, no afecte derechos de terceros ni atente contra el interés público.

Aunado a ello debe tenerse en cuenta que el registrador y el Tribunal Registral deben facilitar y propiciar las inscripciones de los títulos ingresados al Registro en el marco de la calificación registral, de conformidad con el artículo 31 in fine del RGRP y artículo 2011 del Código Civil; haciendo uso además de los parámetros de razonabilidad y proporcionalidad que rigen el procedimiento administrativo, por lo que no todo error u omisión en el título debe acarrear su observación, debiendo considerarse para ello si de la lectura integral del título, el error puede ser salvado[8]. Entonces, siendo que las discrepancias advertidas por la primera instancia no constituyen obstáculo para inscribir el acto rogado, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación**.

8. Por último, la primera instancia solicita el «oficio» donde el alcalde de la Municipalidad de Chanchamayo requiera la exoneración de la tasa registral para la calificación y anotación del acto materia de rogatoria, amparado su decisión en el artículo 2 del D. S. N.º 006-2006-VIVIENDA, y el artículo 7 de la Ley N.º 31056.

---

[8] Este criterio interpretativo ha sido aplicado por el Tribunal Registral en las Resoluciones N.º 1241-2023-SUNARP-TR del 24/3/2023, N.º 992-2023-SUNARP-TR del 9/3/2023, entre muchas otras.

Esta instancia mediante Resoluciones N.° 2836-2022-SUNARP-TR de 7/18/2022, N.° 2124-2022-SUNARP-TR de 6/1/2022, N.° 1859-2022-SUNARP-TR de 5/13/2022, entre otras ha señalado que:

> **Exoneración en mérito a la Ley N.° 31056**
> En virtud de la Ley N.° 31056, corresponde exonerar a las municipalidades provinciales de los pagos [incluidas las tasas registrales] ante las entidades del Estado, para el procedimiento de formalización de la propiedad predial que realizan en el ámbito de su jurisdicción.

Ahora, la Ley N.° 31056 - Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, decretó medidas para la formalización de la propiedad informal ampliando los plazos de ocupación de las posesiones informales para que sean beneficiarias de las acciones de formalización [artículo 1]. Así, además de ampliarse la vigencia del régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos [Ley N.° 28923] y los plazos de formalización [Ley N.° 28687], se reguló lo siguiente:

> **Artículo 7.- Exoneraciones.**
> 7.1. Exonérase del pago de tasas registrales, municipales, aranceles u otros cobros que cualquier institución pública exige por la prestación de sus servicios al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), para la ejecución de sus acciones y procedimientos de formalización de la propiedad predial, en el ámbito nacional.
> 7.2. **Las municipalidades provinciales están exoneradas de los pagos ante las entidades del Estado** para el procedimiento de formalización de la propiedad predial que realizan en el ámbito de su jurisdicción.
> 7.3. El plazo de vigencia de las exoneraciones es hasta el 31 de diciembre de 2026. **Esta exoneración comienza a contarse inmediatamente después del vencimiento del plazo actualmente vigente**. [Énfasis agregado].

Por su parte, a través de D.S. N.º 006-2006-VIVIENDA se aprobó el Reglamento del Título I de la Ley N.º 28687, “Ley de Desarrollo y Complementaria de la Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al suelo y dotación de servicios básicos”, denominado “Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares” y en su artículo 2 señala:

> **Artículo 2.- Procesos de Formalización y Convenios en ejecución**
> Los procesos de formalización que no hubieran concluido a la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto Supremo, continuarán su trámite hasta la concluir con la formalización individual, conforme lo dispuesto por el Decreto Supremo N.º 005-2005-JUS, los cuales se adecuarán al presente reglamento en todo lo que le fuere aplicable.
> Los Convenios de Cooperación Interinstitucional suscritos entre las Municipalidades Provinciales y la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, al amparo de la Ley N.º 28391, mantienen su vigencia.

De lo expuesto, podemos advertir que en el marco del procedimiento de formalización de propiedad informal, no se ha establecido que la Municipalidad Provincial a efecto de ser beneficiada por la exoneración tenga se ser solicitado de forma expresa, en tal sentido, el requerimiento del registrador resulta fuera de contexto, lo que nos lleva a **revocar el numeral 3 de la observación**.

RESOLUCIÓN N.° 1816-2023-SUNARP-TR

Interviene la vocal suplente Karina Soledad Figueroa Almengor nombrada mediante Resolución N.° 083-2023-SUNARP/PT de 12/04/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el numeral 1, 2 y 3 de la denegatoria de inscripción formulada por el registrador público García Olivares al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER** su inscripción por los fundamentos desarrollados en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral
ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA
Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral
KARINA SOLEDAD FIGUEROA ALMENGOR
Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: FIGUEROA ALMENGOR Karina Soledad FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 27/04/2023 11:48:24-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALAMO HIDALGO Pedro FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 27/04/2023 12:25:05-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: SAMILLAN RIVERA Aldo Raul FAU 20314210396 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 27/04/2023 10:53:09-0500