

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

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1712 -2023-SUNARP-TR**Lima, 20 de abril del 2023**

APELANTE : **HENRY TICLIAHUANCA BRUNO.**
TÍTULO : N° 3228711 del 27/10/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 22585 del 6/3/2023.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Independización de predio rústico.

SUMILLA :

EFFECTOS DE LA SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como las transferencias de propiedad.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la independización por subdivisión sin cambio de uso del predio rústico identificado como lote 12 y 13 de la manzana P, con un área de 2,074.00 m², que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11937659 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Solicitud de calificación del título tachado N° 2022-2088582.
- Solicitud de independización suscrita por Joel Hallen Baldeón Montalvo.
- Resolución Subgerencial N° 0299-2022- SGOPCHU-GDU/ML del 15/7/2022 emitida por la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lurín.
- Copia simple de la escritura pública de compraventa de acciones y derechos del 26/12/2013 otorgada ante la notaria de Lima María Mujica Barreda.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

- Copia simple de la escritura pública de adjudicación de acciones y derechos del 18/8/2011 otorgada ante la notaria de Lima María Mujica Barreda.
- Copia simple de la escritura pública de compraventa del 4/4/2012 otorgada ante la notaria de Lima María Mujica Barreda.
- Solicitud de aplicación del silencio positivo recepcionada por la Sub Gerencia de Gestión Documentaria, Archivo y Atención al Ciudadano de la Municipalidad de Lurín.
- Declaración jurada de silencio administrativo positivo suscrito por Joel H. Baldeón Montalvo y el abogado Marlon Minaya Mori.
- Formulario Único de Habilitación Urbana – FUHU y Anexo A suscrito por Joel Hallen Baldeón Montalvo y arquitecto Eduardo Soler Ubillús con sello de recibido y visado por la Sub Gerencia de Gestión Documentaria, Archivo y Atención al Ciudadano de la Municipalidad de Lurín.
- FUHU- Anexo E- Solicitud de independización de terreno rústico suscrito por Joel Hallen Baldeón Montalvo y arquitecto Eduardo Soler Ubillús.
- Memoria descriptiva del 28/9/2022 suscrita por Joel Hallen Baldeón Montalvo y arquitecto Eduardo Soler Ubillús.
- Plano del planeamiento integral (lámina PI-01) elaborado en setiembre del 2022 por el arquitecto Rogelio Eduardo Soler Ubillús.
- Plano de independización de predio rústico (lámina PP-01) elaborado en setiembre del 2022 por el arquitecto Rogelio Eduardo Soler Ubillús.
- Plano de ubicación y localización (lámina U-01) elaborado en setiembre del 2022 por el arquitecto Rogelio Eduardo Soler Ubillús.
- Plano de independización de predio rústico (lámina I-01) elaborado en setiembre del 2022 por el arquitecto Rogelio Eduardo Soler Ubillús.
- Solicitud de independización en mérito a resolución aprobatoria ficta suscrita por Joel Hallen Baldeón Montalvo, el 18/7/2022.
- Formulario Único de Habilitación Urbana – FUHU y Anexo A suscrito por Joel Hallen Baldeón Montalvo y arquitecto Eduardo Soler Ubillús, visado por la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lurín.
- FUHU- Anexo E- Solicitud de independización de terreno rústico suscrito por Joel Hallen Baldeón Montalvo y arquitecto Eduardo Soler Ubillús, visado por la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lurín.
- Memoria descriptiva del 1/6/2022 suscrita por Joel Hallen Baldeón Montalvo y arquitecto Eduardo Soler Ubillús, visada por la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lurín.
- Plano de independización de predio rústico (lámina I-01) elaborado en junio del 2022 por el arquitecto Rogelio Eduardo Soler Ubillús, visado por la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lurín.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

- Plano de independización de predio rústico (lámina PP-01) elaborado en junio del 2022 por el arquitecto Rogelio Eduardo Soler Ubillús, visado por la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lurín.
- Plano de ubicación y localización (lámina U-01) elaborado en junio del 2022 por el arquitecto Rogelio Eduardo Soler Ubillús, visado por la Sub Gerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lurín.
- Solicitud de calificación del título tachado N° 2022-1885567.
- Solicitud de independización en mérito a resolución aprobatoria ficta suscrita por Joel Hallen Baldeón Montalvo, el 30/6/2022.
- Copia del cargo de la solicitud de independización o parcelación de terreno rústico recibido por la Municipalidad de Lurín el 1/6/2022, certificado por la notaria de Huánuco Corina López de Israel, el 11/6/2022.
- Copia del recibo de pago certificado por la notaria de Huánuco Corina López de Israel, el 11/6/2022.
- Copia del Formulario Único de Habilitación Urbana – FUHU certificado por la notaria de Huánuco Corina López de Israel, el 11/6/2022.
- Copia de los asientos C00337 y C00389 de la partida N° 11937659 certificado por la notaria de Huánuco Corina López de Israel, el 11/6/2022.
- Copia del Formulario Único Anexo “A” certificado por la notaria de Huánuco Corina López de Israel, el 11/6/2022.
- Copia del FUHU- Anexo E- Solicitud de independización de terreno rústico certificado por la notaria de Huánuco Corina López de Israel, el 11/6/2022.
- Copia certificada por la notaria de Huánuco Corina López de Israel, el 11/6/2022, de la declaración jurada suscrita por el arquitecto Eduardo Soler Ubillus.
- Copia del certificado de zonificación y vías N° 107-2022-GC-ICL-MML certificado por la notaria de Huánuco Corina López de Israel, el 11/6/2022.
- Solicitud que operó el silencio positivo recibido por la Sub Gerencia de Gestión Documentaria, Archivo y Atención al Ciudadano de la Municipalidad de Lurín, el 16/6/2022.
- Solicitud de expedición de resolución y otros respecto al silencio positivo recibido por la Sub Gerencia de Gestión Documentaria, Archivo y Atención al Ciudadano de la Municipalidad de Lurín, el 17/6/2022.
- Solicitud de reiteración de expedición de resolución y otros respecto al silencio positivo recibido por la Sub Gerencia de Gestión Documentaria, Archivo y Atención al Ciudadano de la Municipalidad de Lurín, el 26/6/2022.
- Copia de la memoria descriptiva certificado por la notaria de Huánuco Corina López de Israel, el 11/6/2022.
- Copia del plano de ubicación y localización (lámina U-01) certificado por la notaria de Huánuco Corina López de Israel, el 11/6/2022.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

- Copia del plano de planeamiento integral (lámina PI-01) certificado por la notaria de Huánuco Corina López de Israel, el 11/6/2022.
- Copia del plano de independización de predio rústico (lámina I-01) certificado por la notaria de Huánuco Corina López de Israel, el 11/6/2022.
- Copia del plano de independización de predio rústico (lámina PP-01) certificado por la notaria de Huánuco Corina López de Israel, el 11/6/2022.

También forma parte del expediente venido en grado de apelación el Informe técnico N° 027970-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 13/12/2022 expedido por el ingeniero de Catastro de la Zona Registral N° IX-Sede Lima Ricardo Santiago Carbajal.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Jessy Isabel Martínez Calderón denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

(Se enumera para efectos del análisis que realiza este Tribunal)

“Señor(es):

En virtud del Artículo 2011 del Código Civil que consagra el principio de legalidad en concordancia con el Artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y de conformidad con lo establecido por los Artículos 31 y ss, y Art. 40 T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, se observa el presente título por lo siguiente:

1. RECIBIDO EL INFORME TÉCNICO DE CATASTRO SE INDICA INDEPENDIZACIÓN DE UN ÁREA DE 2,074.00 M2 - JOEL HALLEN BALDEON MONTALVO Y ROSA YBETH BALDEON MONTALVO

El Registrador que suscribe, conforme a lo prescrito por el artículo 1 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, procedió a remitir el título, al área de catastro, quien emite el Informe Técnico N° 027970-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 13/12/2022 el cual tiene carácter vinculante para los Registradores, se transcribe lo siguiente:

(...)

1.1. Asimismo, el predio en consulta también se encuentra comprendido parcialmente sobre la Partida 11971711, con Título Archivado N° 607550 del 28.11.2006, Parcialmente sobre lo inscrito en la Partida 11971713, dentro de lo inscrito en la Partida N° 13715762 con Título Archivado N° 904221 del 13.06.2016 y sobre lo inscrito en la partida N° 11069102.

1.2. Cabe informar que el predio en consulta se encuentra comprendido en área de anotación parcial de cierre inscrito en el Asiento B00007 de la Partida 11937659.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

1.3. Asimismo, se informa que el polígono en consulta se ubica sobre área de afectación de la Sección A y B inscrita en el As. 2d de la Ficha N° 86013, con referencia gráfica en el título archivado N° 199959 de fecha 17.12.1996.

(...).

Tomando en cuenta que las observaciones advertidas por el Área de Catastro implicarían la presentación de nueva documentación técnica, las mismas que deberán ser visadas por el ente competente generador de Catastro, cabe señalar que una vez reingresado se remitirá nuevamente al Área de Catastro a efectos de que emitan un nuevo pronunciamiento.

2. RESPECTO A LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11937659

Verificada la documentación presentada la rogatoria corresponde a independización de terreno rústico de un área de 2,074.00 m² solicitado por JOEL HALLEN BALDEÓN MONTALVO, aludiendo al dominio sobre acciones y derechos, registrado en los asientos C00337 (Pág. 387) y C00389 (Pág. 460) de la partida 11937659, por lo que se señala lo siguiente:

Según asiento C00546 (Pág. 661) (Título N° 2022-1830581 del 23/06/2022) de la partida electrónica N° 11937659 del Registro de Predios se inscribió el mandato judicial de nulidad de acto jurídico, proceso cuya prioridad fue cautelada, según asiento D00008 (Pág. 251) ANOTACIÓN DE DEMANDA sobre nulidad de acto jurídico (la cual fue reactualizada en diversas ocasiones).

Conforme a lo antes indicado, debemos señalar que los asientos a los que alude el interesado se inscribieron con posterioridad a la anotación de la demanda antes referida, en consecuencia es un asiento intermedio, entre la anotación de demanda y la ejecución del mandato judicial resultado del proceso referido a esta demanda, debemos indicar que los asientos intermedios han quedado enervados no produciendo ningún efecto y por consiguiente no podrán ser considerados como antecedentes y por ende no deberán ser considerados en la publicidad del registro. De la inscripción del asiento C000546 se puede concluir de la sentencia firme que declara la nulidad de acto jurídico, que sus efectos se retrotraen a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda, quedando los asientos posteriores a la anotación de la demanda enervados.

Sin perjuicio de lo antes indicado y en atención de una calificación integral, debemos agregar:

3. RESPECTO A LA INDEPENDIZACIÓN:

Verificada la documentación presentada la rogatoria corresponde a independización de terreno rústico de un área de 2,074.00 m² solicitado por JOEL HALLEN BALDEÓN MONTALVO, aludiendo al dominio sobre acciones y derechos, registrado en los asientos C00337 (Pág. 387) y C00389 (Pág. 460) de la partida 11937659, al respecto debemos indicar:

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

- La rogatoria corresponde a la independización del equivalente en área de las acciones y derechos registradas los asientos C00337 (Pág. 387) y C00389 (Pág. 460) de la partida 11937659 del Registro de Predios, al respecto debemos señalar que la citada partida se encuentra bajo el régimen de copropiedad de diversos titulares, siendo copropietarios en los asientos C00337 (Pág. 387) y C00389 (Pág. 460): JOEL HALLEN BALDEÓN MONTALVO, RICARDO SEGUNDO BEJARANO HUAPAYA y ROSA YBETH BALDEÓN MONTALVO, en tal sentido se informa al interesado que para la independización de predios sujetos a copropiedad deberá constar el consentimiento de todos los copropietarios respecto de la independización del área de 2,074.00 m², esto es, porque para la desmembración de un predio sujeto a régimen de copropiedad es necesario que todos los copropietarios del bien expresen su consentimiento de conformidad con el numeral 1 del artículo 971 del Código Civil.

Debemos agregar que dentro de la institución jurídica de la copropiedad **NO ES POSIBLE ATRIBUIRLE UN ÁREA DETERMINADA A LAS ALÍCUOTAS DEL COPROPIETARIO**, toda vez que por la copropiedad cada copropietario conoce la proporción de su derecho de propiedad, pero **NO CONOCE EN QUÉ PARTE DE LA COSA O DEL BIEN RECAE ESE DERECHO**. Por este motivo es inexacto sostener que JOEL HALLEN BALDEÓN MONTALVO y ROSA YBETH BALDEÓN MONTALVO sean el propietario de un área de 2,074.00 m², es decir, la equivalencia en área material de las acciones y derechos (La identificación de una parte material del predio como equivalente a la cuota ideal transferida constituye un pacto privado entre las partes, al que no se le puede dar publicidad ni mérito en el Registro en tanto continúe vigente el régimen de copropiedad); **SALVO SE INSCRIBA LA DIVISION Y PARTICION (YA SEA CONVENCIONAL O JUDICIAL), DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11937659 DEL REGISTRO DE PREDIOS** (Previo cumplimiento de los requisitos requeridos para la independización, los ex-copropietarios pasan a ser propietarios de partes materiales determinadas del bien) por cuanto es en virtud a la partición cuando se adjudica a favor de cada copropietario las partes concretas en que resulta dividido el bien, es decir, se requiere que previamente se ponga fin a dicho régimen por lo que será necesaria la división y partición del bien común, a fin de identificar la parte material correspondiente a cada titular, y por lo tanto cada propietario.

4. RESPECTO AL FUHU Y ANEXO E

Efectuada la calificación de la documentación presentada, al respecto se cumple con informar que el FUHU y Anexo E presentados no cuentan con el sello de RECIBIDO, ni con la firma, hora y fecha de quien lo recibe, lo que discrepa con lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley N° 27444”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

- Para la rogatoria de independización prevista en el art. 60 del RIRP, cuya aprobación fue configurada y otorgada por autoridad competente (Gobierno Local de Lurín) mediante Resolución Ficta obtenida por silencio administrativo (Resolución Sub Gerencial N° 0299-2022-SGOPCHU-GDU-ML) corresponde en vía registral aplicar de forma extensiva el artículo 43 del mismo cuerpo legal; por tanto, no es exigible el cumplimiento del inciso c) del artículo 60 del RIRP.

- El Informe de la Oficina de Catastro respecto a señalar la existencia de múltiples partidas registrales donde recae la rogatoria de independización, ello no es obstáculo para denegar lo rogado, toda vez que, frente a tal hecho ya existe un pronunciamiento expreso que desvirtúa tal postura, lo dispuesto en el CLXXVII Pleno que fue ampliamente expuesto en la Resolución 2798-2021-SUNARP-TR; por tanto, dicho punto debe ser revocado.

- El título materia de apelación deviene de una rogatoria anterior bajo el título N° 2022-2088582 del 18/7/2022, debiendo calificarse el título alzado al amparo de lo previsto en el art. 33 del TUO del RGRP. Si revisamos el título anterior N° 2022-2088582, en virtud al Informe N° 019571-2022 del 9/9/2022, se concluyó aclarar aspectos técnicos del predio y precisar los colindantes; observándose de este modo: i) que faltó indicar los nombres y apellidos de los colindantes anteriores de acuerdo al padrón de contribuyentes la municipalidad y, ii) que no se habría adjuntado la resolución que motivó la aprobación ficta, es decir, la Resolución Sub Gerencial 0299-2022-SGOPCHU-GDU/ML. Siendo así, la calificación sí se ciñó a lo previsto por el art. 43 del RIRP, que de forma análoga suprime al art. 60 que exige el cumplimiento de su inciso c), cuando lo rogado que está referido a una independización aprobada por autoridad competente mediante silencio positivo.

- Hecho distinto se dio en la calificación del título alzado, donde no solo desconocieron los efectos del silencio positivo configurado en sede municipal, sino que además, se exigió requisitos adicionales que no están establecidos como impedimento de inscripción; siendo así, se puede colegir que tales calificaciones difieren totalmente, concluyéndose que la calificación no se ajustó a las reglas previstas en la Ley 27444 - donde prevé que toda calificación administrativa debe estar sustentado en el principio de predictibilidad.

- El artículo 60 del RIRP regula los requisitos (documentos a, b y c) para inscribir una independización - lo cierto también es que éste solo es aplicable y viable cuando hubo de por medio un pronunciamiento expreso del gobierno local (vía regular); pero lo que atañe al presente caso - es que lo que se recurrió en sede local no concluyó de esa forma, es decir mediante vía regular - sino que, hubo de por medio un silencio positivo y que a falta de pronunciamiento oportuno - recayó en una Resolución Aprobatoria Ficta en los términos que fueron solicitados.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

- Entonces, por resolución ficta (silencio administrativo positivo) es que no debe aplicarse el inciso c) del 60 del RIRP, sino que debe aplicarse de forma análoga los requisitos del artículo 43 del mismo cuerpo legal.

- Se cita la Resolución N° 102-2017-SUNARP-TR-L que en su punto 4 (ítem VI. Análisis) -alude expresamente que - tratándose de una independización de un predio urbano, ésta debe efectuarse al amparo del artículo 60 del RIRP, ello siempre y cuando haya de por medio un pronunciamiento expreso de la entidad edil (vía regular); pero tratándose de independización aprobada por resolución ficta mediante silencio positivo, el marco legal que corresponde aplicar analógicamente es el artículo 43 del mismo cuerpo legal.

- También se cita la Resolución N° 1020-2022-SUNARP-TR.

- El FUHU y demás documento técnicos no guardarían los requisitos previstos en la Ley (sello de recibido, firma etc.); sin embargo, según lo acordado en el CXXXII Pleno Registral (27/8/2015) Tema N° 2, la resolución municipal que aprueba la independización de un predio también puede presentarse (es válido) por ser un instrumento público con mayor formalidad. En este caso, la resolución municipal forma parte del expediente.

- Asimismo, existen múltiples independizaciones al amparo del silencio positivo (resolución aprobatoria ficta) que conllevan a la aplicación del literal b.2 del art. 33 del RGRP, donde además se ha dispuesto la aplicación análoga y extensiva del art. 43 del RIRP, en las independizaciones que devengan de un silencio positivo.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11937659 del Registro de Predios de Lima.

En la citada partida consta inscrita la Unidad Catastral N° 10036 Alt. Km. 37.20 Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima.

En la citada partida se han extendido, entre otros, los siguientes asientos:

En el asiento C00001 de la citada partida consta que inicialmente el único titular del predio *submateria* era la Asociación Agropecuaria Sumac Pacha. (Título archivado N° 349476 del 13/7/2006).

En el asiento D00008 (pág. 251) consta la anotación de demanda, mediante Resolución N° 03 del 1/10/2008 y Resolución aclaratoria N° 6 del 19/10/2009, expedidas por el 49° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, que despacha la Dra. Eddy Luz Vidal Ccanto y asistente del Juez Verónica Arizaga Gutiérrez; se ordena trabar medida cautelar de anotación de demanda sobre el inmueble, en los seguidos por Inmobiliaria

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

y Constructora Tierras del Sur S.A. contra la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha, Comunidad Campesina de Cucuya, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-Sunarp y los litisconsortes necesarios, sobre medida cautelar en el proceso de Nulidad de Acto Jurídico, conforme consta en el expediente N° 984-2008. (Título archivado N° 879186 del 11/12/2009).

En el asiento C00302 (pág. 339) consta inscrita la compraventa del 0.083612% de acciones y derechos del inmueble inscrito en esta partida, que otorgó la Asociación Agropecuaria Sumac Pacha a favor de Gisella Milagros Casimiro Macollunco, en mérito de la escritura pública del 18/8/2011 otorgada ante notaria de Lima María Mujica Barreda. (Título archivado N° 758175 del 9/9/2011).

En el asiento C00337 (pág. 387) consta inscrita la compraventa del 0.083612% de acciones y derechos del inmueble inscrito en esta partida, que otorgó Gisella Milagros Casimiro Macollunco (cuyo dominio corre inscrito en el asiento C00302) a favor de Joel Hallen Baldeón Montalvo y Ricardo Segundo Bejarano Huapaya, en mérito de la escritura pública del 4/4/2012 otorgada ante notaria de Lima María Mujica Barreda. (Título archivado N° 319162 del 9/4/2012).

En el asiento C00389 (pág. 460) consta inscrita la compraventa del 0.041806% de acciones y derechos del inmueble inscrito en esta partida, que otorga Ricardo Segundo Bejarano Huapaya, quien era copropietario en conjunto con Joel Hallen Baldeón Montalvo, en el dominio inscrito en el asiento C00337 de la presente partida (pág. 387), a favor de Rosa Ybeth Baldeón Montalvo, en mérito de la escritura pública del 23/12/2013 otorgada ante notaria de Lima María Mujica Barreda. (Título archivado N° 1241510 del 27/12/2013).

En el asiento C00546 (pág. 661) consta registrada la nulidad de acto jurídico y cancelación de inscripción registral, mediante Resolución del 28/11/2019 (Casación 13152-2018 Lima) suscrita por los Jueces Supremos Pariona Pastrana, Toledo Toribio, Bermejo Ríos, Bustamante Zegarra; se resuelve: Fundado el recurso de casación interpuesto por la Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur S.A. – TISUR del 30/10/2017, en consecuencia, casaron la sentencia de vista del 4/9/2017, y actuando en sede de instancia: Revocaron la sentencia apelada del 23/5/2014, que declaró infundada la demanda y reformándola la declararon fundada; en consecuencia: **Nulo el acto jurídico constituido por la transacción extrajudicial del 18/12/2001 contenido en la escritura pública denominada “Reconocimiento Extrajudicial de propiedad del 1/8/2002” celebrada entre la Asociación Agropecuaria Sumac Pacha y la Comunidad Campesina de Cucuya; y se ordena la nulidad y cancelación de la inscripción registral contenida en la partida electrónica N° 11937659 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en los seguidos por la Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur S.A. contra la Asociación Agropecuaria Sumac Pacha y otros sobre Nulidad de**

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

Acto Jurídico. Asimismo, mediante Resolución N° 184 del 8/8/2022 suscrita por la Dra. Diana Ángela Pascual Serna – Jueza del 33° Juzgado Especializado Civil, con intervención de Luis Miguel Bueno Basombrio Especialista Legal, se dispone: **Aclarar que se ordena la nulidad y cancelación de la “inscripción registral” contenida en la partida electrónica N° 11937659, donde se registró la transacción extrajudicial del 18/12/2001, contenida en la escritura pública denominada “Reconocimiento Extrajudicial de propiedad” del 1/8/2002, celebrada por la Comunidad Campesina de Cucuya y la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha (Acto jurídico declarado nulo), y por tanto, el registrador se debe limitar a dicha inscripción registral, conforme se encuentra ordenado.** Así consta del Oficio N° 00984-2008-0-1801-JR-CI-49 del 22/6/2022 y el Oficio N° 984-2008-33°-J.E.C.L. del 31/8/2022 y las copias certificadas del 22/6/2022 por Especialista Legal Luis Alberto Pérez Paucar y del 31/8/2022 por Especialista Legal Rosa Maribel Moreno Ayala. Expediente 00984-2008-0-1801-JR-CI-49. (Título archivado N° 1830581 del 23/6/2022).

En el asiento B00007 (pág. 658) de la partida N° 11937659 consta la anotación de inicio del procedimiento de cierre parcial de partidas registrales dispuesta por Resolución de la Unidad Registral N° 674-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 24/8/2022 expedida por el Jefe (e) de la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX-Sede Lima Augusto Gianfranco Habich Scarsi, que dispuso –entre otros- efectuar el inicio del procedimiento de cierre parcial de las partidas N° 11937659 y 12524198 por superposición parcial de áreas con las inscripciones incompatibles con la partida N° 13715762 del Registro de Predios de Lima.

En los demás asientos de la partida constan inscritas múltiples transferencias de acciones y derechos efectuadas por la Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha a favor de terceros, y de estos a otras personas.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario Del Carmen Guerra Macedo. Con el informe oral del abogado Marlon Manuel Minaya Mori.

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

- ¿Cuáles son los efectos de la sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia, cuya prioridad registral fue reservada por la anotación de demanda respectiva?

VI. ANÁLISIS

1. Para la independización de un predio rústico sin cambio de uso, debe

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

cumplirse con lo dispuesto en el artículo 62¹ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), cuyo tenor es como sigue:

“Artículo 62.- Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso.

La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito del Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, y su anexo E, donde se señale de forma expresa que el predio a independizar se ubica en zona de expansión urbana, así como se indique el número de Resolución de autorización y adjuntando el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

En la partida independizada se dejará constancia de la falta de inscripción del Planeamiento Integral aprobado, salvo que se haya solicitado simultáneamente su inscripción, acompañando la resolución de aprobación correspondiente”.

Conforme al artículo transcrito debe presentarse el FUHU y su anexo E correspondientes al procedimiento de independización de predio rústico sin cambio de uso, con la indicación expresa que el predio a independizar se ubica en zona de expansión urbana y la resolución municipal que lo motiva, acompañado de la documentación técnica, estando ésta conformada por el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

2. No obstante ello, podrá válidamente adjuntarse conjuntamente al FUHU y anexo E o en su reemplazo, la resolución municipal que aprueba su emisión, por ser instrumento público de mayor formalidad, conforme al criterio adoptado como acuerdo plenario en el CXXXII Pleno del Tribunal Registral realizado el día 27 de agosto de 2015, que expresa lo siguiente:

TÍTULO FORMAL PARA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO URBANO

“El requisito del FUHU para la independización de predio previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la Resolución Municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad.”

Cabe indicar que si bien dicho acuerdo se remite al artículo 60 del Reglamento de Inscripciones de Predios sobre subdivisión de predio urbano, debe tenerse presente en el caso de la independización de predio rústico se requiere también la presentación del FUHU, conforme al artículo 62 del mismo Reglamento, por lo que tratándose del mismo formulario emitido por la municipalidad en virtud de resolución respectiva, válidamente dicho criterio puede ser aplicado a los casos de independización de predio rústico sin cambio de uso.

¹ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 068-2021-SUNARP-SN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 24/6/2021.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

3. Asimismo, el mencionado artículo 62 establece en el segundo y último párrafo que para proceder a la independización de predio rústico sin cambio de uso **no constituye requisito previo la inscripción del planeamiento integral aprobado, debiendo dejarse constancia de ello en la partida independizada.**

Sobre el particular, el numeral 9 del artículo 3 del T.U.O. de la Ley N° 29090, aprobado por D.S. N° 006-2017-VIVIENDA², establece que para efectos de la presente Ley, el planeamiento integral forma parte del proyecto de habilitación urbana, que es calificado por la Comisión Técnica, cuando el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas o cuando se realice la independización o la parcelación de un predio rústico, según la modalidad correspondiente.

4. De otro lado, el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios³ regula sobre los informes de las Áreas de Catastro de la Sunarp, estableciendo que 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.

Asimismo, con relación a la labor que realiza el área técnica se señala que 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 únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área técnica, bajo responsabilidad. Se agrega que este informe del área técnica es vinculante para el registrador.

Sin embargo, esta norma, así como las directivas que regulan la labor de las áreas técnicas (Directiva 004-2020-SUNARP-SCT-DTR), debe ser

² Publicado en el diario oficial El Peruano el 28/2/2017.

³ **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 eschuela 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.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

interpretada bajo los alcances del artículo 2011 del Código Civil modificada con la Ley 31309, que reconoce el principio de pro inscripción, determinando además que la labor del área técnica no puede sustituirse a la labor del registrador.

La norma propugna una labor más activa del registrador público en el registro de predios. Labor especial que ya se encuentra reconocida por la doctrina. Al respecto, el hipotecarista español Pedro Fandos señala que la calificación registral tiene una vertiente gráfica, cuando el examen o calificación registral se centra en la descripción registral de la finca con el material de localización geográfica aportado, que tendrá que confrontar con la descripción que resulta del contenido del Registro integrada con la herramienta auxiliar de calificación (...). Dicho autor agrega que “el principio de especialidad resulta básico, al exigir la determinación del objeto sobre la que recae el derecho, es decir la finca registral, a lo que nos ayudará la implantación del sistema de bases gráficas registrales (...)”⁴. En este marco argumentativo el autor defiende la tesis de la aplicación de los principios registrales como los de rogación, prioridad, tracto sucesivo y publicidad en sus vertientes gráficas cuando se trate de calificar actos referidos a la incorporación y modificación física del predio.

La función del área técnica es de apoyo que se sustentará en la base gráfica registral con la que cuentan las oficinas registrales, tal como se desprende de la Ley 31309.

Bajo estos fundamentos legales y doctrinarios este colegiado concluye que el informe del Área Técnica si bien es una herramienta de apoyo muy importante, también lo es que el Registrador debe realizar una calificación activa y pro inscripción tomando en cuenta sólo las observaciones técnicas relevantes que constituyan un obstáculo para la inscripción del acto rogado, labor que debe realizarse dentro del marco de la aplicación de los principios registrales y el debido procedimiento.

5. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 178-2020-SUNARP-SN del 7/12/2020⁵, se aprobó la Directiva DI-004-2020-SUNARP-SCT-DTR, que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo registrales.

En el numeral 7.1 de esta Directiva se establecieron qué actos requieren de informe previo del área de Catastro. Así, se considera en el literal b) de dicho numeral que requerirán informe técnico previo las solicitudes de inscripción de independización de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas inscritas.

⁴ FANDOS PONS, Pedro (2016) Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales. Tirant Lo Blanch. Valencia. España.

⁵ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 10/12/2020.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

6. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la independización del predio rústico identificado como lote 12 y 13 de la manzana P, con un área de 2,074.00 m², que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11937659 del Registro de Predios de Lima.

En atención a las disposiciones anteriormente expuestas, la documentación técnica presentada fue remitida al área de Catastro emitiéndose el Informe Técnico N° 027970-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 13/12/2022 elaborado por el ingeniero de Catastro de la Zona Registral N° IX-Sede Lima Ricardo Santiago Carbajal, siendo que la registradora formula observación dando cuenta de los aspectos técnicos advertidos por el área técnica.

Así, de las conclusiones arribadas por el ente técnico, se advierte lo siguiente:

“III. Conclusiones

3.1. Efectuadas las comparaciones gráficas entre los elementos técnicos presentados, contrastados con nuestras Bases Gráficas Registrales de Mosaico de predios inscritos disponible a la fecha y en proceso continuo de actualización y/o modificación, se informa que el polígono en consulta se encuentra comprendido dentro del ámbito mayor de lo inscrito en la Partida N° 11937659, según referencia Título archivado N°349476 de fecha 13.07.2006.

3.2 Asimismo, el predio en consulta también se encuentra comprendido parcialmente sobre la Partida 11971711, con Título Archivado N° 607550 del 28.11.2006, Parcialmente sobre lo inscrito en la Partida 11971713, dentro de lo inscrito en la Partida N° 13715762 con Título Archivado N° 904221 del 13.06.2016 y sobre lo inscrito en la partida N° 11069102.

(...)

3.7. Cabe informar que el predio en consulta se encuentra comprendido en área de anotación parcial de cierre inscrito en el Asiento B00007 de la Partida 11937659.

(...)

3.9. Asimismo, se informa que el polígono en consulta se ubica sobre área de afectación de la Sección A y B inscrita en el As. 2d de la Ficha N° 86013, con referencia gráfica en el título archivado N° 199959 de fecha 17.12.1996. (...).”

Por tanto, corresponde a este colegiado analizar los aspectos técnicos advertidos por el Área de Catastro, a efecto de determinar si constituyen obstáculos para la inscripción del acto rogado.

7. De las conclusiones técnicas anteriormente transcritas, podemos apreciar que el Área de Catastro ha señalado en los puntos 3.1 y 3.2 que el área objeto de independización (2,074.00 m²) se encuentra comprendida en el ámbito mayor de lo inscrito en la Partida N° 11937659, antecedente registral materia de rogatoria, y parcialmente en el ámbito de la partida N° 11971711, con título archivado N° 607550 del 28/11/2006, parcialmente sobre lo inscrito en la partida N° 11971713, dentro de lo

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

inscrito en la partida N° 13715762 con título Archivado N° 904221 del 13/06/2016 y sobre lo inscrito en la partida N° 11069102.

Al respecto, debemos señalar que esta instancia ya se ha pronunciado en torno a este aspecto técnico, en la Resolución N° 3059-2022-SUNARP-TR del 5/8/2022, con ocasión de la presentación del título N° 485119 del 17/2/2022, mediante el cual se solicitó la independización de la misma área (predio identificado como lote 12 y 13 de la manzana P, con un área de 2,074.00 m², que forma parte del predio inscrito en la partida N° 11937659 del Registro de Predios de Lima), pero en mérito a la declaratoria de fábrica en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157, modificada por la Ley N° 30830.

Así, la Cuarta Sala de este Tribunal mediante Resolución N° 3059-2022-SUNARP-TR del 5/8/2022, señaló lo siguiente:

“16. Respecto al Informe Técnico N.º 008304-2022 - Z.R. N.º IX-SEDELIMA/UREG/CAT del 25.04.2022, se transcribe la parte de las conclusiones para mejor resolver:

III. Conclusiones

3.1. Efectuadas las comparaciones gráficas entre los elementos técnicos presentados, contrastados con nuestras Bases Gráficas Registrales de Mosaico de predios inscritos disponible a la fecha y en proceso continuo de actualización y/o modificación, se informa que el polígono en consulta se encuentra comprendido dentro del ámbito mayor de lo inscrito en la Partida N° 11937659, según referencia Título archivado N°349476 de fecha 13.07.2006.

3.2. Asimismo el predio en consulta también se encuentra comprendido parcialmente sobre la Partida 11971711, con Título Archivado N° 607550 del 28.11.2006, Parcialmente sobre lo inscrito en la Partida 11971713, dentro de lo inscrito en la Partida N° 13715762 con Título Archivado N° 904221 del 13.06.2016 y sobre lo inscrito en la partida N° 11069102.

(...).

Sobre el particular, esta instancia en reiterados pronunciamientos ha señalado que la exigencia del artículo 11 del RIRP, respecto a que el área de catastro debe informar si existe o no superposición de partidas, responde al hecho de que el Registro busca evitar la creación de nuevas superposiciones. Sin embargo, en nuestro caso, la superposición detectada ya existe con el predio de la partida 11937659, y se origina por las medidas y demás características físicas que el Registro publicita en forma inexacta (debido a la ausencia de documentos técnicos). Esta situación anómala no es óbice para la inscripción, conforme se expone en el considerando siguiente.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

17. El supuesto de superposición está regulado en el artículo 62⁶ del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos⁷, donde se establece que no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas.

En conclusión, se puede afirmar que no existe obstáculo para la independización cuando el predio, antes de su modificación, ya se superponía con otro ya inscrito.

En tal sentido, aun cuando sea obligación del Área de Catastro informar la existencia de la eventual superposición, dicha circunstancia no impedirá la inscripción del título presentado, conforme a lo establecido expresamente por el precitado artículo 62. **Empero, debe comunicarse la duplicidad a la Unidad Registral para que inicie el trámite de duplicidad respectivo, en mérito del artículo 57 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.**

Por lo tanto, corresponde **revocar el numeral 3 de la observación** formulada por la primera instancia.

Según puede verse del tenor de lo expuesto en la Resolución N° 3059-2022-SUNARP-TR del 5/8/2022, esta instancia señaló que la superposición parcial detectada con las partidas que se mencionaron en el punto 3.2 del Informe Técnico N° 008304-2022 - Z.R. N° IX-SEDELIMA/UREG/CAT del 25/4/2022, y que de forma idéntica se mencionan en el Informe Técnico N° 027970-2022-Z.R.N°IX-SEDELIMA/UREG/CAT del 13/12/2022 -expedido en la calificación del título alzado-, ya existía con el predio de la partida N° 11937659, no siendo un obstáculo para la inscripción de la independización rogada. Sin perjuicio de que, se comunique la posible duplicidad de partidas a la Unidad Registral para que inicie el trámite respectivo, en mérito del artículo 57⁸ del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos

⁶ Artículo 62.- Finalidad y efectos de las anotaciones de duplicidad y de cierre de partidas.

En tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad. (...)

⁷ Aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN publicada el 19 de mayo de 2012.

⁸ Artículo 57.- Funcionario competente

Advertida la duplicidad, ésta será puesta en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente, la cual mediante Resolución debidamente motivada dispondrá las acciones previstas en este capítulo.

Tratándose de partidas abiertas en distintos órganos desconcentrados, el competente para conocer el procedimiento de cierre será el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentre la partida de mayor antigüedad.

La misma regla se aplica en los casos de superposición total o parcial de predios inscritos en partidas abiertas en órganos desconcentrados distintos.

En los casos de los dos párrafos anteriores, advertida o comunicada la duplicidad, el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentra la partida menos antigua, remitirá al Gerente Registral competente en un plazo no mayor de 20 días, copia autenticada por fedatario de la partida registral y de los antecedentes registrales. Tratándose de predios, el área de catastro donde se encuentra la partida más antigua, emitirá el informe correspondiente.

Concluido el procedimiento de cierre en los supuestos de los párrafos anteriores, el Gerente Registral competente, mediante oficio, encargará el cumplimiento de la resolución de cierre, a los Gerentes Registrales de las Zonas Registrales en las que obren las demás partidas involucradas.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

8. Ahora bien, recordemos que 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

El principio de predictibilidad o de confianza legítima, se encuentra regulado 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-JUS, 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”.

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.

9. Por su parte, el Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, RGRP) ha establecido ciertas reglas respecto de la calificación registral; así, el literal b.2 del artículo 33 señala:

“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”.

En tal sentido, los criterios establecidos en las resoluciones emitidas por esta instancia constituyen criterios jurisprudenciales a tomar en cuenta en la calificación registral, resultando incluso vinculantes en el supuesto que nos encontremos frente al mismo título o uno con las mismas características.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

10. Entonces, habiéndose emitido pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral respecto al primer extremo observado, en mérito del principio de predictibilidad que rige el procedimiento registral, debemos sujetarnos al criterio ya establecido, por lo que en el presente caso sólo corresponderá dilucidar si en esta nueva presentación del título se han adjuntado documentos que permitan al Tribunal Registral emitir pronunciamiento distinto al ya realizado.

Así, revisado el título *submateria*, podemos apreciar que en esta nueva presentación no se han adjuntado documentos técnicos que permitan al Área de Catastro realizar una calificación diferente a la expuesta anteriormente, por lo que conforme al literal b.2) del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde adoptar el criterio ya establecido en la Resolución N° 3059-2022-SUNARP-TR del 5/8/2022.

En consecuencia, corresponde **revocar el punto 1.1 del numeral 1 de la observación** formulada por la primera instancia.

Sin perjuicio de ello, y en atención a lo establecido en el artículo 57 del RGRP, esta instancia considera conveniente que la registradora a cargo de la calificación del presente título reitere la comunicación a la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, a efectos de poner en conocimiento la existencia de una posible duplicidad entre las partidas mencionadas en el Informe Técnico N° 027970-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 13/12/2022, tal como en su momento lo dispuso la Cuarta Sala del Tribunal Registral mediante la Resolución N° 3059-2022-SUNARP-TR del 5/8/2022.

11. Otro de los aspectos que advierte el Área de Catastro en el ítem 3.7 del Informe Técnico N° 027970-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 13/12/2022, es que el predio en consulta se encuentra comprendido en área de anotación parcial de cierre inscrito en el asiento B00007 de la partida N° 11937659.

En el asiento B00007 (pág. 658) de la partida N° 11937659 consta la anotación de inicio del procedimiento de cierre parcial de partidas registrales, dispuesta por Resolución de la Unidad Registral N° 674-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 24/8/2022 expedida por el Jefe (e) de la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX-Sede Lima Augusto Gianfranco Habich Scarsi, que dispuso –entre otros- efectuar el inicio del procedimiento de cierre parcial de las partidas N° 11937659 y 12524198 por superposición parcial de áreas con las inscripciones incompatibles con la partida N° 13715762 del Registro de Predios de Lima.

Del mencionado asiento podemos advertir que aún no se ha producido el cierre de las partidas registrales involucradas.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

12. Al respecto, esta instancia aprobó en el VIII⁹ Pleno llevado a cabo los días 13 y 14 de agosto de 2004 el siguiente precedente de observancia obligatoria:

“APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 62 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Advertida la existencia de duplicidad de partidas y aun cuando no se hayan extendido las anotaciones que la publiciten, el Registrador deberá calificar y en su caso inscribir el título, sin perjuicio de proceder conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 57 del Reglamento General de los Registros Públicos.

En consecuencia, **no procede denegar la inscripción sustentándose en la existencia de duplicidad, cuando aún no se ha dispuesto el cierre** conforme al procedimiento previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos”. (Resaltado nuestro).

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 528-2003-SUNARP-TR-L del 22 de agosto de 2003, N° 666-2003-SUNARP-TR-L del 17 de octubre de 2003 y N° 106-2004-SUNARP-TR-L del 27 de febrero de 2004.

Es preciso señalar que dicho precedente de observancia obligatoria fue incorporado al artículo 62 del RGRP anteriormente citado.

En aplicación del precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno VIII y del primer párrafo del artículo 62 del RGRP, la anotación de inicio del procedimiento de cierre parcial de partidas que consta en el asiento B00007 (pág. 658) de la partida N° 11937659 no impide que se extiendan inscripciones en ésta última partida presuntamente duplicada, mientras no se ha dispuesto el respectivo cierre parcial.

En tal sentido, podemos concluir que la anotación parcial de cierre advertida por el área de Catastro en el ítem 3.7 del Informe Técnico N° 027970-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 13/12/2022, no sería obstáculo para la inscripción rogada, pues aún no se ha cerrado parcialmente la partida en la que se solicita practicar la inscripción, esto es, la partida N° 11937659 del Registro de Predios de Lima.

En atención a lo expuesto, corresponde **revocar el punto 1.2 del numeral 1 de la observación** formulada por la primera instancia.

13. En el ítem 3.9 del Informe Técnico N° 027970-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 13/12/2022 el Área de Catastro advierte que el polígono en consulta se ubica sobre área de afectación de la Sección A y B inscrita en el As. 2d de la Ficha N° 86013, con referencia gráfica en el título archivado N° 199959 del 17/12/1996.

En el asiento 2d de la ficha N° 86013 del Registro de Predios de Lima, se registró la afectación a favor del Ministerio de la Presidencia, de un área de 8,000.00 hás., distribuidas en dos secciones: “A” con un área de

⁹ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 1 de octubre de 2004.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

6,516.16 hás. y “B” con un área de 1,483.84 hás., ubicada en las Pampas de San Bartolo, comprendiendo los distritos de Lurín, Pachacamac, Punta Hermosa, Punta Negra y San Bartolo, en virtud al Decreto de Urgencia N° 049-96 publicado en el diario oficial “El Peruano” el 19/7/1996.

14. Mediante el Decreto de Urgencia N° 049-96, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 19/7/1996, se declaró la intangibilidad de un terreno eriazado de 8,000 hectáreas para el desarrollo del Proyecto de Reuso de las aguas servidas del Cono Sur de Lima Metropolitana a cargo del Ministerio de la Presidencia y de la Empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL (Art. 1¹⁰).

Según los considerandos de este Decreto de Urgencia dicha área de 8000 hás. se encuentra dentro del predio, afectado a favor del Ministerio de Defensa, de 44,066.50 hectáreas, ubicadas en las llamadas Pampas de San Bartolo, de tierras eriazas de propiedad del Estado o que fueron revertidas a éste, cuya titularidad corre inscrita en la ficha N° 86079 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

En este sentido, se dispuso en el artículo 5¹¹ que los Registros Públicos procederán a formalizar la cancelación de cualquier otro título que se superponga a la titularidad del Estado respecto al área a la que se refiere el artículo 1 del D.U. N° 049-96.

Por su parte, la Ley N° 27040, “Ley que declara de necesidad pública el desarrollo del Proyecto de tratamiento y uso de Aguas residuales del Cono Sur de Lima Metropolitana”, tuvo como objeto, además del tratamiento y uso de las aguas residuales, la expropiación a favor del Estado de terrenos de propiedad privada que se encuentren dentro del área de 1,371.70 hectáreas, definida en el plano y memoria descriptiva y anexos adjuntos que forman parte de la Ley citada.

El artículo 10 de la Ley declaró la intangibilidad sobre las áreas determinadas, judicial o arbitralmente, como de propiedad del Estado que se encuentren dentro de las 8,000 hectáreas a que hace referencia el Decreto Supremo N° 023-86-VC y el Decreto de Urgencia N° 049-96, suspendiéndose todo trámite de denuncias, adjudicaciones, concesiones y otros similares sobre las áreas referidas; quedando excluidos de los alcances de las citadas normas, las áreas sobre las cuales el Estado no cuente con titulación inscrita.

15. En ese sentido, al encontrarse el predio materia de independización dentro del área afectada por las normas indicadas, debe considerarse que se encuentra en área intangible.

¹⁰ La Ley N° 27040, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 31/12/1998, declaró el artículo 1 del Decreto de Urgencia N° 049-96 con fuerza de ley, derogando los demás artículos.

¹¹ Este artículo fue derogado por la Ley N° 27040.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

Por lo tanto, corresponde **confirmar el punto 1.3 del numeral 1 de la observación** formulada por la primera instancia.

En sentido similar, se ha pronunciado esta instancia mediante Resoluciones N° 922-2018-SUNARP-TR-L del 23/4/2018, N°1491-2014-SUNARP-TR-L del 11/8/2014, N°531-2014-SUNARP-TR-L del 14/3/2014 y N°1134-2014-SUNARP-TR-L del 13/6/2014.

16. En el numeral 2 de la esquila de observación, la registradora señala que la independización de terreno rústico de un área de 2,074.00 m². alude al dominio de las acciones y derechos registrado en los asientos C00337 (pág. 387) y C00389 (pág. 460) de la partida 11937659. Sin embargo, en el asiento C00546 (pág. 661) de la mencionada partida se inscribió el mandato judicial de nulidad de acto jurídico, proceso cuya prioridad fue cautelada en el asiento D00008 (Pág. 251); siendo que los asientos C00337 (pág. 387) y C00389 (pág. 460) se inscribieron con posterioridad a la anotación de la demanda antes referida, en consecuencia los asientos intermedios quedaron enervados no produciendo ningún efecto y por consiguiente no podrán ser considerados como antecedentes ni deben ser considerados en la publicidad del Registro.

En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar cuáles son los efectos de la inscripción de la sentencia que fue resguardada por una anotación de demanda en la partida registral.

17. Entre las medidas cautelares contempladas en el Código Procesal Civil se encuentra la anotación de demanda, que tiene por finalidad, como toda medida cautelar, asegurar la ejecución de la sentencia a expedirse dentro de un proceso judicial en el que se discuten derechos inscritos, según se recoge en el artículo 673 del precitado código adjetivo.

De esta forma, mediante su registro en la partida respectiva se asegura que la sentencia a expedirse se cumpla, evitando que posteriores inscripciones de actos incompatibles impidan la inscripción de dicha sentencia.

Es por ello que en el Reglamento General de los Registros Públicos se recoge la figura de la retroprioridad¹², es decir, que una vez anotada preventivamente la medida cautelar, en este caso la anotación de demanda, el título que contiene la sentencia definitiva expedida en dicho proceso judicial va a retrotraer sus efectos no a la fecha del asiento de presentación de dicho título, sino a la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito a la anotación de demanda.

¹² Artículo 68.- Retroprioridad derivada de la anotación preventiva Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

De esta forma se asegura que las inscripciones posteriores a la anotación de demanda de actos incompatibles con la sentencia, no le sean oponibles.

18. Sobre el tema, en el Pleno del Tribunal Registral XXV realizado en sesión ordinaria los días 12 y 13 de abril de 2007¹³, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

EFFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

“La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados¹⁴”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L del 5/3/2007.

Los fundamentos que sustentaron la aprobación del citado precedente derivan de la aplicación del principio de prioridad consagrado en los artículos 2016 y 2017 del Código Civil, y se transcriben a continuación:

- “Una de las maneras como el registro admite la cancelación de inscripciones es a través de la solicitud de inscripción de una sentencia firme que se pronuncia sobre la nulidad de una compraventa. Así tenemos que el literal b) del artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos establece como uno de los supuestos de cancelación cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se han extendido las inscripciones o anotaciones preventivas. Del mismo modo, el numeral 99 del acotado reglamento dispone que “la nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva extendidas en su mérito, siendo la resolución judicial que declare dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo”.

- Esto es que el Registro no puede exigir que adicionalmente al pronunciamiento judicial sobre la nulidad de una compraventa, se acredite la existencia de un pronunciamiento expreso de la judicatura acerca de la cancelación del asiento respectivo.

- Ahora bien, la presentación de la rogatoria judicial conducente a la inscripción de una sentencia firme que declara fundada una demanda de nulidad de compraventa, genera efectos legales y jurídicos dependiendo de si se ha asegurado o no la decisión final en el juicio correspondiente con una medida cautelar de anotación de la demanda.

- Si existe vigente anotación preventiva de demanda:

En estas situaciones, el Tribunal Registral se ha pronunciado reiteradamente en base a la doctrina y legislación pertinentes en el sentido que la inscripción de la sentencia firme retrotraerá sus efectos a la fecha de la anotación de la demanda.

-Si no existe o ha caducado o se ha extinguido por cualquier otro motivo una anotación preventiva de demanda:

¹³ Publicado en el diario oficial El Peruano el 15/6/2007.

¹⁴ 3 Criterio adoptado en la Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L del 5/3/2007

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

En este caso, el Tribunal Registral estima que, si bien la sentencia firme puede acceder al registro, sus efectos se producirán recién, como cualquier inscripción, desde la fecha del asiento de presentación del título.

-No obstante, la jurisprudencia reiterada del Tribunal Registral en el primero de los supuestos, es decir, cuando existe anotada una demanda, los Registradores y demás personal registral como los abogados certificadores, incurrir en error al realizar el análisis de las partidas registrales involucradas, atribuyendo titularidades distintas a las que deberían ser materia de publicidad y ello ocurre por la razón de que en nuestro ordenamiento jurídico existen vacíos¹⁵ que llevan a efectuar dichas interpretaciones.

-Resulta comprensible hasta cierto punto las conclusiones erróneas de la primera instancia, porque si bien se inscriben los partes judiciales que contienen la sentencia firme de nulidad de compraventa, provocando la extensión de asientos sea en el rubro c) de transferencias o en el rubro d) de cargas y gravámenes; en general los jueces no emiten pronunciamiento sobre los actos jurídicos dispositivos inscritos en fecha posterior a la compraventa declarada nula, con lo que tenemos una partida registral donde la sentencia podría aparecer prima facie como una inscripción más que no altera el contenido de los derechos y titularidades inscritas.

-Por este motivo es que los Registradores formulan observaciones invocando v.gr. el principio de tracto sucesivo regulado por el artículo 2015¹⁶ del Código Civil en las solicitudes de inscripción de transferencias de dominio, esto es, para ellos la partida no ha sufrido alteración alguna y, por tanto, no existe adecuación con el antecedente registral.

-Tenemos que reconocer que lo ideal sería que el órgano jurisdiccional que emitió el fallo favorable a la nulidad de la compraventa, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 673 in fine del Código Procesal Civil y en ejecución de sentencia, disponga la cancelación de los asientos posteriores a la anotación de la demanda que sean incompatibles o que se contrapongan con la decisión judicial firme, sin embargo, en los hechos va a ser difícil que ello suceda, porque los jueces se amparan en la legislación procesal para señalar que la pretensión estuvo dirigida exclusivamente a la declaración de nulidad de un acto determinado y no de otros totalmente diferentes, o que la pretensión no comprendió la cancelación de asiento registral alguno, es decir, son renuentes a efectuar una interpretación jurídica del tipo indicado mientras no exista norma expresa que así lo permita.

-A diferencia de la solución judicial antes esbozada, sugerimos la emisión de un precedente de observancia obligatoria que represente para los Registradores y demás personal registral un sustento para la calificación de los títulos o para las expediciones de certificados relativos al contenido de las partidas registrales en el Registro de Predios. A esta propuesta, la llamaremos la solución registral.

-Este planteamiento tendría asimismo como punto de partida lo dispuesto por el artículo 673 in fine del Código Procesal Civil: "La anotación de la demanda no impide la

¹⁵ No existe ninguna disposición legal que diga qué hacer o cómo reaccionar frente a los asientos de inscripción extendidos en la partida registral del predio luego del asiento o título declarado nulo, que sean incompatibles con los alcances de la sentencia firme respectiva. Sólo el artículo 673 in fine del Código Procesal Civil señala que "la anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida". En cambio, el artículo 198 del Reglamento Hipotecario Español, dice: "Si la demanda anotada prospera, la sentencia firme ordenará que se practiquen las inscripciones o cancelaciones correspondientes, siendo título bastante para ello la ejecutoria o el mandamiento judicial, sirviendo también como título para cancelar los asientos posteriores a la anotación preventiva de demanda que sean contradictorios o limitativos del derecho que se inscriba."

¹⁶ Artículo 2015.- Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida.”

-¿Qué debemos entender por prevalencia? De acuerdo al Diccionario de la Lengua Española, prevalencia es acción y efecto de prevalecer y este término tiene a su vez varias acepciones. Una de ellas es: dicho de una persona o cosa: Sobresalir, tener alguna superioridad o ventaja.

-Por consiguiente, la lectura de la norma sería la siguiente: Que si bien la anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, en el caso que la misma sea declarada fundada con sentencia firme, esta prevalecerá o se impondrá sobre las referidas transferencias o afectaciones posteriores.

-La precitada posición tiene coherencia, en tanto y en cuanto la anotación de la demanda como cualquier otra medida cautelar se encuentra condicionada en su vigencia por el resultado del proceso. Si la demanda para la cual se dictó la medida cautelar es amparada, luego la misma se convertirá en medida ejecutiva para la ejecución de la sentencia. Si por el contrario, la demanda es declarada infundada, la medida cautelar caducará de pleno derecho.

-Por eso es que el CPC ha dispuesto que la anotación de la demanda no impide las transferencias o afectaciones posteriores del bien, porque se está poniendo en el caso que el proceso judicial aún no ha concluido con sentencia firme, constituyéndose dicha anotación en una advertencia a los implicados en el proceso y terceros ajenos al mismo, acerca de la posibilidad de que en un futuro determinado (conclusión del proceso) la situación jurídica de los derechos adquiridos sobre el bien en litigio y publicitados o no por el registro podría sufrir alteraciones, esto es, quedar a las resultas del contencioso judicial.

-Por supuesto que el numeral 673 del C.P.C. hay que concordarlo con el artículo 68 del Reglamento General de los Registros Públicos, relativo a la retroprioridad derivada de la anotación preventiva y que se resume en los efectos de la sentencia firme que declare fundada una demanda se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación de la anotación respectiva.

-Otro de los fundamentos que apoyaría esta solución estaría dado por la doctrina registral. Ramón M. Roca Sastre y Luis Roca-Sastre Muncunill¹⁷, señalan con relación al principio de tracto sucesivo: “(...) lo que ocurre es que el principio de tracto actúa normalmente o por regla general, en su manifestación de tipo formal, o sea, como requisito de previa inscripción (cada acto dispositivo ha de constar en un asiento propio o destinársele una inscripción separada, sin que en un mismo asiento consten varias disposiciones concatenadas), de manera que un acto dispositivo no puede inscribirse sin que previamente ya esté registrado en su propio asiento el acto en virtud del cual adquirió quien en aquel otro acto dispositivo aparece como titular disponente. Pero este eslabonado formal (un asiento por acto registrable) no siempre precisa cumplirse, ya que existen ciertos supuestos en que es permitido que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos a la vez, destacándose el último de ellos, que es el que constata la titularidad vigente registral (tracto sucesivo comprimido o abreviado), así como se dan otros casos en los cuales el encadenamiento, que constituye la esencia íntima del principio de tracto, se cumple de una manera especial (modalidades de tracto sucesivo) (...) I) Existen otros varios supuestos en los que se producen modalidades de aplicación del principio de tracto sucesivo, entre los cuales se destacan principalmente los siguientes: (...) 5) La inscripción de una ejecutoria dando lugar a una demanda que fue anotada preventivamente cuando con posterioridad a esta anotación la finca anotada hubiere sido objeto de posteriores transmisiones inscritas, da la impresión de no dejar muy bien parado el principio de tracto sucesivo, pues la

¹⁷ ROCA SASTRE, Ramón M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis. Derecho Hipotecario. Bosch Casa Editorial S.A., Barcelona, España, Tomo II. 8va Edición, 1995. Pág. 121,150-151.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

inscripción de aquella ejecutoria no se apoya en la inscripción última de propiedad. Pero, éste es efecto del juego retroactivo o de reserva de puesto que las anotaciones de demanda provocan, y en rigor sólo aparentemente rompe el encadenamiento del causante al sucesor, que mediante eslabones formales deben mostrar los libros hipotecarios (...).”

-Esto quiere decir que el Registro admite la inscripción de las sentencias firmes que declaran la nulidad de acto jurídico de compraventa, sin que exista incumplimiento del principio de tracto sucesivo, porque existen previamente anotadas demandas que cautelan dichas sentencias y es en virtud de ese mismo principio y del principio de legitimación que debe entenderse que la inscripción de la sentencia determina de manera implícita que la situación de la partida registral del predio y de las titularidades, queda sujeta a lo que haya resuelto el órgano jurisdiccional, esto es, si se ha declarado nulo el acto jurídico de compraventa, entonces la titularidad registral de dominio corresponderá a los propietarios o vendedores que aparecían en dicho acto. Con esta conclusión, solo en apariencia se rompería el encadenamiento que debe existir del causante al sucesor en virtud del principio de tracto sucesivo, ya que no habría concordancia con el antecedente registral si se han inscrito con posterioridad a la anotación de demanda otras transmisiones de la propiedad o enajenaciones.

-La solución registral al problema estudiado pasa por llegar a la conclusión de que los asientos registrales incompatibles extendidos luego de la anotación de la demanda de nulidad de acto jurídico han quedado “enervados”. Enervar, según el Diccionario de la Lengua Española es debilitar, quitar las fuerzas. Es decir, si la sentencia de nulidad de acto jurídico retrotrae sus efectos a la fecha de la anotación de la demanda, cómo quedan los asientos intermedios incompatibles, si no es enervado, debilitado, incapaz de oponerse a una resolución que tiene la autoridad de la cosa juzgada. Lo que no podríamos hacer es asumir que los asientos han sido cancelados, porque esta atribución es exclusiva del órgano jurisdiccional en virtud del principio de legitimación registral.

-En la doctrina registral existe además la categoría de los asientos vigentes y no vigentes para diferenciarlos de los asientos cancelados y no cancelados. Así, Antonio Manzano Solano¹⁸, expresa: “Tampoco la inscripción de la transferencia de dominio o derecho real inscrito es causa de extinción del asiento que los contiene, ni da lugar a su cancelación. Al contrario, la inscripción de una transferencia es prueba de la vitalidad del historial de la finca, que se compone de los distintos asientos, concatenados entre sí por el nexo de los negocios jurídicos inscribibles y sus diferentes titulares. Afirmar que la inscripción de una transferencia extingue la inscripción anterior es desconocer la distinción entre asientos vigentes y no vigentes, y confundirla con la distinción entre asientos cancelados y no cancelados. El asiento cancelado no existe registralmente; por eso, como regla general, no se incluye en las certificaciones (art. 340 R.H). El asiento no vigente, en cambio, existe registralmente, pero carece de eficacia (v.gr. la inscripción previa del dominio del vendedor).”

-No obstante, en el caso que nos ocupa no sería adecuado que empleemos la categoría de los asientos no vigentes, que se encuentra reservada como hemos visto a los actos de transferencia de la propiedad de un bien, donde el asiento del anterior propietario existe registralmente, pero carece de eficacia; en contraposición a los asientos intermedios incompatibles, los cuales aun cuando hayan generado transferencias o mutaciones jurídico reales del bien¹⁹, por las razones alegadas a lo largo de la ponencia no deberían seguir existiendo registralmente, ni ser considerados, como en los supuestos de cancelaciones, para los efectos de la expedición de los certificados correspondientes.

¹⁸ MANZANO SOLANO, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario para Iniciación y Uso de Universitarios. Volumen II – Procedimiento Registral Ordinario. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España – Centro de Estudios Registrales, Pág. 946.

¹⁹ Se entiende cuando aún no había accedido al registro la sentencia de nulidad de acto jurídico.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

-A modo de ejemplo, podríamos encontrar que en la partida registral se han extendido diversos y numerosos asientos relativos a derechos reales o personales, como embargos, hipotecas, compraventas, donaciones, servidumbres, derechos de superficie, etc.

-Si se solicita la expedición de un certificado de gravámenes del predio, el mismo no debe incluir ni los embargos, ni las hipotecas o servidumbres inscritos en el registro luego de la anotación de la demanda. Todos estos asientos deben reputarse enervados por la inscripción de la sentencia firme sobre nulidad de acto jurídico.

-Asimismo, para los efectos de la calificación de la titularidad registral (propiedad), debe tenerse en cuenta la situación existente a la fecha de la anotación de la demanda; ignorando las transferencias de dominio ocurridas en fecha posterior a la aludida anotación. Ello en virtud del principio de tracto sucesivo.

-No está demás precisar que aun cuando se hayan extendido asientos con fecha posterior a la anotación de la demanda, éstos pueden quedar subsistentes, si no son incompatibles con los efectos de la sentencia de nulidad, tales como asientos relativos a la numeración de un predio o constitución de servidumbres forzosas a favor de empresas de electricidad, etc.”

19. En efecto, este Tribunal, con relación al precedente antes citado, ha concluido que no es necesario que la sentencia sobre nulidad de acto jurídico de transferencia se pronuncie expresamente acerca de la nulidad o extinción de la vigencia de los asientos de transferencia de dominio o de gravámenes extendidos en fecha posterior a la anotación de demanda, o respecto a la nulidad de los actos jurídicos en mérito a los que se extendieron. Así, en virtud a un razonamiento jurídico fundado en la normativa procesal civil (artículo 673 del Código Procesal Civil) debe estimarse que dichos asientos han quedado enervados por el hecho que cuando se inscribieron (las transmisiones de dominio o los gravámenes) existía una anotación preventiva en el Registro que advertía de la posibilidad que el derecho adquirido quedara sin efecto.

En el supuesto que se considerara que la anotación preventiva de una demanda de nulidad de acto jurídico o de nulidad de asiento registral no afecta los derechos inscritos con posterioridad a dicha anotación que resulten contradictorios con los alcances de la sentencia que en definitiva se emita en el proceso, dicha medida carecería de sentido alguno y no tendría utilidad ni efecto jurídico.

En consecuencia, conforme al precedente, los asientos intermedios quedarán enervados no produciendo ningún efecto y por consiguiente no podrán ser considerados como antecedentes y por ende no deberán ser considerados en la publicidad del Registro.

20. Como se indicó en el rubro IV de la presente (antecedentes registrales), en la partida electrónica N° 11937659 del Registro de Predios de Lima, se han extendido, entre otros, los siguientes asientos registrales:

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

- En el asiento C00001 de la citada partida consta que inicialmente el único titular del predio *submateria* era la Asociación Agropecuaria Sumac Pacha. (Título archivado N° 349476 del 13/7/2006).
- En el asiento D00008 (pág. 251) consta la anotación de demanda, mediante Resolución N° 03 del 1/10/2008 y Resolución aclaratoria N° 6 del 19/10/2009, expedidas por el 49° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, que despacha la Dra. Eddy Luz Vidal Ccanto y asistente del Juez Verónica Arizaga Gutiérrez; se ordena trabar Medida Cautelar de Anotación de Demanda sobre el inmueble, en los seguidos por Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur S.A. contra la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha, Comunidad Campesina de Cucuya, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-Sunarp y los litisconsortes necesarios, sobre Medida Cautelar en el proceso de Nulidad de Acto Jurídico, conforme consta en el expediente N° 984-2008. (Título archivado N° 879186 del 11/12/2009).
- En el asiento C00302 (pág. 339) consta inscrita la compraventa del 0.083612% de acciones y derechos del inmueble inscrito en esta partida, que otorgó la Asociación Agropecuaria Sumac Pacha a favor de Gisella Milagros Casimiro Macollunco, en mérito de la escritura pública del 18/8/2011 otorgada ante notaria de Lima María Mujica Barreda. (Título archivado N° 758175 del 9/9/2011).
- En el asiento C00337 (pág. 387) consta inscrita la compraventa del 0.083612% de acciones y derechos del inmueble inscrito en esta partida, que otorgó Gisella Milagros Casimiro Macollunco (cuyo dominio corre inscrito en el asiento C00302) a favor de Joel Hallen Baldeón Montalvo y Ricardo Segundo Bejarano Huapaya, en mérito de la escritura pública del 4/4/2012 otorgada ante notaria de Lima María Mujica Barreda. (Título archivado N° 319162 del 9/4/2012).
- En el asiento C00389 (pág. 460) consta inscrita la compraventa del 0.041806% de acciones y derechos del inmueble inscrito en esta partida, que otorga Ricardo Segundo Bejarano Huapaya, quien era copropietario en conjunto con Joel Hallen Baldeón Montalvo, en el dominio inscrito en el asiento C00337 de la presente partida (pág. 387), a favor de Rosa Ybeth Baldeón Montalvo, en mérito de la escritura pública del 23/12/2013 otorgada ante notaria de Lima María Mujica Barreda. (Título archivado N° 1241510 del 27/12/2013).
- En el asiento C00546 (pág. 661) consta registrada la nulidad de acto jurídico y cancelación de inscripción registral, mediante Resolución del 28/11/2019 (Casación 13152-2018 Lima) suscrita por los Jueces Supremos Pariona Pastrana, Toledo Toribio, Bermejo Ríos, Bustamante Zegarra; se resuelve: Fundado el recurso de casación interpuesto por la Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur S.A. – TISUR del 30/10/2017, en consecuencia, casaron la sentencia de vista del 4/9/2017, y actuando en sede de instancia: Revocaron la sentencia apelada del 23/5/2014, que declaró infundada la demanda y reformándola la declararon fundada; en consecuencia: **Nulo el acto jurídico constituido por la transacción extrajudicial del 18/12/2001 contenido en la escritura pública denominada “Reconocimiento Extrajudicial de propiedad del 1/8/2002” celebrada entre la Asociación Agropecuaria Sumac Pacha y la Comunidad Campesina de Cucuya; y se ordena la**

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

nulidad y cancelación de la inscripción registral contenida en la partida electrónica N° 11937659 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en los seguidos por la Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur S.A. contra la Asociación Agropecuaria Sumac Pacha y otros sobre Nulidad de Acto Jurídico. Asimismo, mediante Resolución N° 184 del 8/8/2022 suscrita por la Dra. Diana Ángela Pascual Serna – Jueza del 33° Juzgado Especializado Civil, con intervención de Luis Miguel Bueno Basombrio Especialista Legal, se dispone: **Aclarar que se ordena la nulidad y cancelación de la “inscripción registral” contenida en la partida electrónica N° 11937659, donde se registró la transacción extrajudicial del 18/12/2001, contenida en la escritura pública denominada “Reconocimiento Extrajudicial de propiedad” del 1/8/2002, celebrada por la Comunidad Campesina de Cucuya y la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha (Acto jurídico declarado nulo), y por tanto, el registrador se debe limitar a dicha inscripción registral, conforme se encuentra ordenado.** Así consta del Oficio N° 00984-2008-0-1801-JR-CI-49 del 22/6/2022 y el Oficio N° 984-2008-33°-J.E.C.L. del 31/8/2022 y las copias certificadas del 22/6/2022 por Especialista Legal Luis Alberto Pérez Paucar y del 31/8/2022 por Especialista Legal Rosa Maribel Moreno Ayala. Expediente 00984-2008-0-1801-JR-CI-49. (Título archivado N° 1830581 del 23/6/2022).

Como puede apreciarse, en el asiento D00008 (pág. 251) de la partida electrónica N° 11937659 del Registro de Predios de Lima, consta inscrita una anotación de demanda en los seguidos por Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur S.A. contra la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha, Comunidad Campesina de Cucuya, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-Sunarp y los litisconsortes necesarios, sobre Medida Cautelar en el proceso de **Nulidad de Acto Jurídico**, conforme consta en el expediente N° 984-2008. (Título archivado N° 879186 del 11/12/2009).

Revisado el título archivado 879186 del 11/12/2009 que dio mérito a la anotación del aludido asiento D00008, consta la Resolución N° 1 del 16/1/2008, la cual admite la demanda de nulidad de acto jurídico, señalándose lo siguiente:

“(…)

Tercero:

Que, en el petitorio se ha acumulado la pretensión principal de **nulidad del acto jurídico constituido por la Transacción Extrajudicial de fecha 18 de diciembre de 2001, contenida en la Escritura Pública denominada “Reconocimiento extrajudicial de propiedad” de fecha 01 de agosto de 2002**, y como pretensión accesoría la **nulidad y cancelación de la inscripción registral contenida en la partida electrónica N° 11937659** del registro de propiedad de Inmueble de la zona registral N° IX-Sede Lima extendida a favor de Sumac Pacha, en la que se registró la transacción referida; **Cuarto:** Que, la tramitación de las pretensiones incoadas se encuentra prevista en lo dispuesto por el inciso 3 del artículo 475 del Código Adjetivo, **SE RESUELVE: ADMITIR** a trámite la demanda de nulidad de acto jurídico en la vía correspondiente al proceso de conocimiento, teniendo por ofrecidos los medios probatorios que se indican, y confiérase traslado de la demanda a las partes demandadas ASOCIACIÓN AGRUPACIÓN

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

AGROPECUARIA SUMAC PACHA, COMUNIDAD CAMPESINA DE CUCUYA Y SUNARP por el plazo de treinta días, (...)"
(El resaltado es nuestro)

21. Ahora bien, conforme al asiento C00001 de la partida *submateria* inicialmente el único propietario era la Asociación Agropecuaria Sumac Pacha, en mérito a la **escritura pública del 1/8/2002 otorgada ante notario Juan Belfor Zárate Del Pino y su aclaratoria del 23/5/2006 otorgada ante notaria María Mujica Barreda**, conforme al título archivado N° 349476 del 13/7/2006.

En el mencionado título archivado consta la **escritura pública de aclaración, modificación y ratificación del 23/5/2006 otorgada ante notaria de Lima María Mujica Barreda**, celebrada entre la Comunidad Campesina de Cucuya y la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha, en cuyas cláusulas consta lo siguiente:

(...)

PRIMERO.-

CON FECHA **01 DE AGOSTO DEL 2002**, LOS OTORGANTES **CELEBRARON UNA ESCRITURA PÚBLICA DE RECONOCIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE TÍTULO DE PROPIEDAD** POR ANTE EL NOTARIO DE LIMA, DR. JUAN BELFOR ZARATE DEL PINO.

DICHA ESCRITURA PÚBLICA FUE INGRESADA PARA SU INSCRIPCIÓN AL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, BAJO EL TÍTULO N° 2005-00611088 DE FECHA 14-12-2005, HABIENDOSE INSCRITO COMO ANOTACIÓN PREVENTIVA DE TRANSFERENCIA EN EL ASIENTO C0002 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11069102, DEL REFERIDO REGISTRO, TODA VEZ QUE EL TÍTULO CONTIENE DEFECTO SUBSANABLE; EL MISMO QUE POR EL PRESENTE DOCUMENTO, POR ACUERDO DE LOS OTORGANTES, Y CON LA FINALIDAD DE LOGRAR SU INSCRIPCIÓN DEFINITIVA CON ARREGLO A LEY, SE PROCEDE A SUBSANAR DICHOS DEFECTOS.

(...)" (El resaltado es nuestro)

De lo señalado podemos advertir que la anotación de nulidad de acto jurídico está referida a la escritura pública que generó la inscripción contenida en el asiento C00001 de la partida *submateria*.

22. Asimismo, se puede observar que en el asiento C00546 (página 661) consta la inscripción de la sentencia resguardada por la mencionada anotación de demanda, declarándose nulo el acto jurídico constituido por la transacción extrajudicial del 18/12/2001 contenido en la escritura pública denominada "Reconocimiento Extrajudicial de propiedad del 1/8/2002" celebrada entre la Asociación Agropecuaria Sumac Pacha y la Comunidad Campesina de Cucuya; y se ordena la nulidad y cancelación de la inscripción registral contenida en la partida electrónica N° 11937659 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Ahora bien, en aplicación del precedente de observancia obligatoria descrito en el tercer considerando, por efecto de la medida cautelar

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

anotada, quedaron enervados todos los asientos incompatibles derivados y extendidos con posterioridad a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda (asiento D0008), esto es, queda enervado -entre otros- los asientos C00337 y C00389, el primero de ellos referido a la compraventa del 0.083612% de acciones y derechos que otorgó Gisella Milagros Casimiro Macollunco a favor de Joel Hallen Baldeón Montalvo y Ricardo Segundo Bejarano Huapaya, mientras que el segundo está referido a la compraventa del 0.041806% de acciones y derechos que otorgó este último copropietario a favor de Rosa Ybeth Baldeón Montalvo, asientos efectuados después de la anotación de demanda.

Asimismo, cabe precisar que la adquisición efectuada a favor Gisella Milagros Casimiro Macollunco (asiento C00302) también es posterior a la anotación de la demanda registrada en el asiento D00008 de la partida registral *submateria*.

En consecuencia, no procede inscribir la independización solicitada, pues como ya hemos visto, los asientos (C00337 y C00389) por el cual, Joel Hallen Baldeón Montalvo y Rosa Ybeth Baldeón Montalvo, adquieren cuotas ideales quedó enervado como consecuencia de la inscripción de la sentencia antes referida, y por tanto no surte efectos.

En tal sentido, corresponde **confirmar la denegatoria formulada por la primera instancia y disponer la tacha sustantiva del presente título** conforme al literal b) del artículo 42²⁰ del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

23. Sin perjuicio de lo antes indicado, y en atención de una calificación integral, debemos señalar que en el numeral 3 de la observación la registradora advierte que, la partida 11937659 se encuentra bajo el régimen de copropiedad de diversos titulares, siendo copropietarios Joel Hallen Baldeón Montalvo, Ricardo Segundo Bejarano Huapaya y Rosa Ybeth Baldeón Montalvo; en tal sentido, para la independización de predios sujetos copropiedad deberá constar el consentimiento de todos los copropietarios respecto de la independización del área de 2,074.00 m², de conformidad con el numeral 1 del artículo 971 del Código Civil.

Como señaláramos anteriormente, el domino registrado en los asientos C00337 y C00389 de la partida N° 11937659 quedaron enervados como consecuencia de la sentencia de nulidad de acto jurídico registrada en el asiento C00546, cuya prioridad fue cautelada en el asiento D0008, y por tanto no surten efectos.

²⁰ **Artículo 42.- Tacha sustantiva**

El registrador tachará el título presentado cuando:

(...).

b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;

(...).

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

No obstante ello, a modo de información cabe señalar que, en efecto la titularidad dominal del predio inscrito en la partida N° 11937659 del Registro de Predios de Lima, se encuentra bajo el régimen de copropiedad de diversos titulares.

24. Ahora bien, las decisiones del bien sujeto a copropiedad, el artículo 971 del Código Civil ha establecido lo siguiente:

“Artículo 971.- Decisiones sobre el bien común.

Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.
2. Mayoría absoluta para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas. En caso de empate, decide el Juez por la vía incidental.”

Conforme al inciso 1 del artículo citado, se requiere la unanimidad de los copropietarios para disponer, gravar, arrendar, dar en comodato o introducir modificaciones sobre el bien, por lo que en los casos de transferencia de parte material o modificaciones del predio sujeto a dicho régimen se requiere necesariamente la intervención de todos los copropietarios.

Téngase presente con relación a lo indicado, que un copropietario puede decidir en forma exclusiva únicamente sobre su cuota ideal, conforme a su derecho establecido en el artículo 977²¹ del Código Civil, siendo que para disponer de una parte material del bien, o para realizar actos de modificación (como independizaciones, entre otros) se requiere la intervención de todos los copropietarios (salvo que previamente se realice la división y partición del bien).

Así, el artículo 983²² del Código Civil define a la partición como el acto por el cual permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican. En este sentido, a partir del momento de la partición, cada uno de los copropietarios deja de ser titular de cuotas ideales respecto de la totalidad de los bienes para convertirse en propietario de la porción que se le adjudique.

En ese sentido, el artículo 992²³ del Código Civil establece que el efecto de la partición es la extinción del estado de indivisión del bien común; esto

²¹ **Artículo 977.-** Cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos.

²² **Artículo 983.-** Por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican.

²³ **Artículo 992.-** La copropiedad se extingue por:

- 1.- División y partición del bien común.
- 2.- Reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario.
- 3.- Destrucción total o pérdida del bien.
- 4.- Enajenación del bien a un tercero.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

es que ya no existirá copropiedad, pasando a ser cada excopropietario el único titular de una porción determinada del bien.

25. En esa línea, en cuanto a la independización de predios sujetos a copropiedad, en el 149° Pleno del Tribunal Registral realizado el 2/5/2016 se adoptó el siguiente acuerdo:

“Para la independización de predios sujetos a copropiedad se requiere del consentimiento de la totalidad de copropietarios, de conformidad con el artículo 971 inciso 1 del Código Civil.”

Los motivos por los que se adoptó el citado acuerdo fueron los siguientes:

- En lo que respecta a la independización de un predio sujeto a copropiedad, la duda que surge es si para ello se requiere unanimidad o si basta el consentimiento de copropietarios que representan la mayoría absoluta de las cuotas ideales sobre el predio.
- Es claro que la independización no implica gravar, arrendar o dar en comodato el bien. La cuestión pasa entonces por definir si la independización constituye acto de disposición o implica la introducción de modificaciones en él, pues de ser así (uno u otro), se requerirá de unanimidad de los copropietarios.
- Consideramos claro que la independización no constituye acto de disposición, pues si bien existen diversas nociones de “acto de disposición”, casi todas las opiniones coinciden en que tiene por efecto provocar la salida de un derecho del patrimonio o la disminución de su valor en forma duradera, implicando la transferencia o alteración esencial del patrimonio.
- El tema más dudoso es el relativo a si la independización implica “modificaciones” en el predio. Al respecto, es indudable que a nivel registral, el predio antes de la independización y luego de la independización, no es exactamente igual, esto es, ha sufrido modificaciones.
- Sin embargo, entendemos que cuando el Art. 971 del Código Civil se refiere a “introducir modificaciones” en el bien, no se refiere a cualquier modificación, sino a aquellas que alteren su sustancia o finalidad.
- Entonces, cabe preguntarse si la independización implica una modificación sustancial en el bien.
- Para responder ello podemos recurrir al inciso c) del artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que establece como requisito para la subdivisión de predio urbano, que se adjunte documento privado suscrito por los propietarios que no intervinieron en el trámite de subdivisión. De ello se concluye que se requiere unanimidad.
- De otro lado, realizando un análisis práctico de lo que puede implicar una independización, podemos afirmar incluso que con ella se puede afectar el valor comercial del bien y por tanto menoscabar el patrimonio de los copropietarios. En muchos casos el valor comercial de un predio matriz será mayor a la sumatoria de los valores comerciales de los predios subdivididos, pues definitivamente el destino que se le dé al predio matriz puede ser distinto al destino que se le dé a los predios subdivididos. Así por ejemplo en el primer caso puede dársele un fin comercial y en el segundo caso, por la dimensión del lote solo podría dársele un fin habitacional. Como vemos,

5.- Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

habría que hacer un análisis por cada caso para determinar que con la independización no se menoscaba el valor del predio, pues basta que sí haya un detrimento del valor para que podamos afirmar que la independización es un acto de modificación sustancial del bien.

- Si bien podría afirmarse que la independización es un acto de administración y que por tanto sólo se requiere de la mayoría de los copropietarios para independizar un predio, debemos tener presente qué se entiende por actos de administración. Dentro de los actos jurídicos con contenido económico, los actos de administración de un patrimonio son aquellos que no lo comprometen esencialmente, sino que son actividades normales para conservarlo, explotarlo y emplear sus rentas. Son ejemplos de actos de administración, la percepción de alquileres, la reparación de un edificio, la siembra de un campo o su cosecha, o la venta de los productos obtenidos. Como vemos, realizando estos actos, el patrimonio se mantiene intacto o se acrecienta, pero no disminuye, ni se altera en forma sustancial. Sin embargo, la independización es un acto que sí altera en forma sustancial un bien y que incluso puede llegar a disminuir el valor del mismo, lo que hace que no pueda ser considerado como un acto de administración.

Por tanto, en aplicación del citado acuerdo plenario, sí se necesitaría la intervención de todos los copropietarios para que una independización acceda al Registro, por tratarse de un acto que implica la modificación física del predio, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 971 del Código Civil.

Consecuentemente, correspondería **confirmar el numeral 3 de la observación**, formulada por la primera instancia.

26. En el numeral 4 de la observación, la registradora advierte que el Fuhu y Anexo E presentados no cuentan con el sello de recibido, ni con la firma, hora y fecha de quien lo recibe, lo que discrepa con lo dispuesto en el Artículo 124 de la Ley N° 27444

Sin embargo, sobre este extremo, debemos indicar que en el caso de independización de predio rústico sin cambio de uso podrá válidamente adjuntarse la resolución municipal que aprueba su emisión en reemplazo del Fuhu y anexo, por ser instrumento público de mayor formalidad. Ello de conformidad con el acuerdo plenario señalado en el considerando 2 que antecede.

En tal sentido, los posibles defectos formales advertidos en la presentación del Fuhu y sus anexos no impiden la inscripción rogada cuando también se ha presentado la resolución municipal que aprueba el trámite administrativo, tal como sucede en este caso con la Resolución Subgerencial N° 0299-2022- SGOPCHU-GDU/ML del 15/7/2022 emitida por la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lurín, que se acompaña al presente título.

RESOLUCIÓN No. - 1712-2023-SUNARP-TR

En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia mediante Resolución N° 1537-2020-SUNARP-TR-L del 2/9/2020, N° 330-2021-SUNARP-TR-L del 21/5/2021, entre muchas otras.

Por lo señalado, **se revocaría el numeral 4 de la observación** formulada por la primera instancia.

Con la intervención de la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada mediante Resolución N° 056-2023-SUNARP/PT del 13/3/2023 y del vocal(s) Jesús David Vásquez Vidal autorizado por la Resolución N° 082-2023-SUNARP/PT del 11/4/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** la denegatoria del numeral 2 de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, **y DISPONER la tachadura sustantiva del título, REVOCAR** los puntos 1.1, 1.2 del numeral 1 y numeral 4, **CONFIRMAR** el numeral 1.3 del numeral 1 y numeral 3, conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.
2. **DERIVAR** copia de la presente resolución a la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, a efectos de reiterar la situación de las partidas mencionadas en el considerando 12 del presente análisis análisis, con el objeto que actúe conforme a sus facultades.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral

JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL

Vocal (s) del Tribunal Registral