



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2185 -2023-SUNARP-TR

Lima, 19 de mayo del 2023

APELANTE : **MICHAEL ANTOINE LEÓN PORRAS.**
TÍTULO : N° 3875897 del 28/12/2022.
RECURSO : H.T.D N° 32216 del 31/3/2023.
REGISTRO : Predios de Lima
ACTO : Jurisdicción y nomenclatura.

SUMILLA :

INSCRIPCIÓN DE JURISDICCIÓN

La inscripción del cambio de jurisdicción de predio a causa de la creación de nuevo distrito, procede en virtud de certificado o resolución municipal, salvo que se advierta de los antecedentes registrales que con posterioridad a la creación del distrito se hayan inscrito actos de potestad ejercida por una municipalidad distinta.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de jurisdicción y nomenclatura de los predios inscritos en las partidas N° 14316103, N° 14316104, N° 14316105, N° 14316106 y N° 14316305 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó -entro otros- los documentos siguientes:

- Certificado de Jurisdicción N° 031-2022-12.1.0-SPUC-GDUE/MSI del 9/11/2022 suscrito por el subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de San Isidro, Raúl Eduardo Salgado Salas.
- Certificado de Jurisdicción N° 032-2022-12.1.0-SPUC-GDUE/MSI del 9/11/2022 suscrito por el subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de San Isidro, Raúl Eduardo Salgado Salas.
- Certificado de Jurisdicción N° 033-2022-12.1.0-SPUC-GDUE/MSI del 10/11/2022 suscrito por el subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de San Isidro, Raúl Eduardo Salgado Salas.
- Certificado de Jurisdicción N° 034-2022-12.1.0-SPUC-GDUE/MSI del 10/11/2022 suscrito por el subgerente de Planeamiento Urbano y

RESOLUCIÓN No. 2185 - 2023-SUNARP-TR

Catastro de la Municipalidad Distrital de San Isidro, Raúl Eduardo Salgado Salas.

- Certificado de Jurisdicción N° 035-2022-12.1.0-SPUC-GDE/MSI del 10/11/2022 suscrito por el subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de San Isidro, Raúl Eduardo Salgado Salas.

Con el reingreso del 31/1/2023 se presentó -entre otros documentos- los siguientes:

- Certificado de Jurisdicción N° 002-2023-12.1.0-SPUC-GDUE/MSI del 23/1/2023.
- Carta 0018-2023-12.1.0-SPUC-GDUE/MSI del 25/1/2023 suscrito por la subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de San Isidro, Gladys Fanny López Pérez.

Con el reingreso del 29/3/2023 se presentó -entre otros documentos- la Carta N° 105-2023-1210-SPUC-GDUE/MSI del 17/3/2023 suscrito por la subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de San Isidro, Gladys Fanny López Pérez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima María Angélica Hau Balta observó el título en los términos siguientes:

[...]

JURISDICCIÓN Y NOMENCLATURA:

Visto el documento vía reingreso se observa:

No basta con el sustento dado sobre los pagos realizados del impuesto predial y arbitrios de las 5 unidades como detalla, así también, como los cambios de jurisdicciones en las partidas N°12401696, 122351620, 12563498, entre otras indicadas en el documento adjunto; cada registrador es autónomo al momento de calificar y tomar la decisión basada en las normas dadas por el Registro de Predios, coadyuvado con los pronunciamientos del Tribunal Registral que se ha pronunciado en reiterada jurisprudencia señalando que “En tanto no se declare la nulidad del acto administrativo que determinó o reconoció la jurisdicción distrital de un predio, sólo procede la inscripción de cambio de jurisdicción por creación de nuevo distrito en fecha posterior al acto administrativo o en mérito de resolución judicial” (Resolución N°1178-2014-SUNARP-TR-L del 25/06/2014). N° 1399-2014-SUNARP-TR-L del 25/07/2014, entre otras).

Por lo expuesto se reitera la observación de la esquila anterior:

En el reingreso se ha adjuntado carta expedida por la Municipalidad de San Isidro por el cual aclara la identificación de uno de los inmuebles submateria y se menciona que con Resolución N° 02-2012-SNCP/ST se declara como zona catastrada adjuntando el acuerdo de concejo 090-212-MSI y LA RESOLUCIÓN 02-2012-SNCP/ST lo cual solo determina a San Isidro como zona catastrada pero no es la norma legal por la cual se haya dado fin la solución del conflicto jurisdiccional de la Municipalidad

RESOLUCIÓN No. 2185 - 2023-SUNARP-TR

de San Isidro y Magdalena, conforme artículo 12 de la Ley de Demarcación /Res. TC Exp. 00006-2009-PC C7TC.

Por lo que se reitera la observación anterior, en atención al artículo 90° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que es acto inscribible la rectificación de jurisdicción a solicitud de la Municipalidad a favor de quién se resolvió un conflicto de competencia, acompañando cualquiera de los documentos que dan mérito para inscribir la jurisdicción y la copia certificada de la resolución judicial correspondiente, salvo el caso en que el mismo esté sustentado en ley posterior que haya creado un nuevo distrito.

En el presente caso consta en el asiento B00008 de la partida matriz 13237500 que la declaratoria de fábrica ha sido otorgada por la Municipalidad de Magdalena del Mar el 2019 así como en el asiento B00007 consta el certificado de numeración N°0011-2019 SGPUOPC-GDUPOMDMM expedido el 2019 por la Municipalidad de Magdalena, al igual que los antecedentes 11105829, 49064240 corresponden a Magdalena del Mar (numeraciones y fábrica) y los certificados de jurisdicción y numeración que se adjuntan corresponden a la Municipalidad de San Isidro.

[...]

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su apelación en los siguientes fundamentos:

- En la carta N° 0018-2023 del 25/1/2023, se informa que tanto los certificados de jurisdicción y nomenclatura brindados por la Municipalidad de San Isidro, se emitieron en concordancia con lo dispuesto por la secretaría Técnica del SNCP de la Sunarp, y dicha declaración de zona catastrada incluye, entre otros, a una parte de la urbanización San Felipe dentro de la circunscripción territorial del distrito de San Isidro, en la cual se encuentran los predios *submateria*.

- En la carta N° 105-2023 del 17/3/2023 se señala que la Municipalidad de San Isidro ha expedido certificados de jurisdicción y que estos han sido debidamente inscritos en Sunarp.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 14316103 del Registro de Predios de Lima

En esta partida obra inscrita la sección inmobiliaria N° 1 (estacionamiento N° 111 y depósito N° 46) – sótano N° 5, ubicado en la avenida Antonio Miroquezada Número 490, urbanización San Felipe, distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima; siendo su titular registral Michael Antoine León Porras, conforme al asiento C00005.

Dicha partida se independizó de la partida N° 13237500 del Registro de Predios de Lima.

Partida N° 14316104 del Registro de Predios de Lima

RESOLUCIÓN No. 2185 - 2023-SUNARP-TR

En esta partida obra inscrita la sección inmobiliaria N° 2 (estacionamiento N° 112 y depósito N° 47) – sótano N° 5, ubicado en la avenida Antonio Miroquezada Número 490, urbanización San Felipe, distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima; siendo su titular registral Michael Antoine León Porras, conforme al asiento C00004.

Dicha partida se independizó de la partida N° 13237500 del Registro de Predios de Lima.

Partida N° 14316105 del Registro de Predios de Lima

En esta partida obra inscrita la sección inmobiliaria N° 3 (estacionamiento N° 113 y depósito N° 48) – sótano N° 5, ubicado en la avenida Antonio Miroquezada Número 490, urbanización San Felipe, distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima; siendo su titular registral Michael Antoine León Porras, conforme al asiento C00004.

Dicha partida se independizó de la partida N° 13237500 del Registro de Predios de Lima.

Partida N° 14316106 del Registro de Predios de Lima

En esta partida obra inscrita la sección inmobiliaria N° 4 (estacionamiento N° 114) – sótano N° 5, ubicado en la avenida Antonio Miroquezada Número 490, urbanización San Felipe, distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima; siendo su titular registral Michael Antoine León Porras, conforme al asiento C00004.

Dicha partida se independizó de la partida N° 13237500 del Registro de Predios de Lima.

Partida N° 14316305 del Registro de Predios de Lima

En esta partida obra inscrita la sección inmobiliaria N° 203 (departamento N° 801) – octavo piso, ubicado en la avenida Antonio Miroquezada Número 488, urbanización San Felipe, distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima; siendo su titular registral Michael Antoine León Porras, conforme al asiento C00004 y C0005.

Dicha partida se independizó de la partida N° 13237500 del Registro de Predios de Lima.

Partida N° 13237500 del Registro de Predios de Lima

En esta partida obra el predio matriz ubicado en la avenida Juan Aliaga N° 480-482-484-486-488-490 de la urbanización San Felipe, distrito de Magdalena del Mar.

En el asiento A00001 consta inscrita la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas registrales N° 11105829 y N° 49064240, bajo la jurisdicción de Magdalena del Mar.

RESOLUCIÓN No. 2185 - 2023-SUNARP-TR

En el asiento B0007 obra registrada la numeración del predio en mérito a certificado de numeración emitido por la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar el 15/1/2019.

En el asiento B0008 obra registrada la declaratoria de fábrica del predio en mérito a FUE visado por la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar el 28/9/2018.

En el asiento B0009, B00010, B00000 y B00011 obra registrado el reglamento interno, junta de propietarios, la anotación de independización de las unidades inmobiliarias antes detalladas y la modificación de área.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal (s) **Rocío Zulema Peña Fuentes**.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- ¿Qué documentos dan mérito a la inscripción de jurisdicción del predio?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de jurisdicción y nomenclatura de los predios inscritos en las partidas N° 14316103, N° 14316104, N° 14316105, N° 14316106 y N° 14316305 del Registro de Predios de Lima; en mérito de los Certificados de Jurisdicción y Nomenclatura -detallados en el rubro I de la presente resolución- expedidos por la Municipalidad de San Isidro.

La registradora denegó la inscripción señalando, que según el antecedente registral los predios *submateria* están situados en el distrito de Magdalena del Mar, evidenciándose la existencia de conflicto de competencia; por tanto, solicita que se adjunte copia de la Resolución Judicial certificada que resuelva el conflicto de competencia, en aplicación al artículo 90 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP).

En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar si se requiere de resolución judicial que resuelva el conflicto de competencia sobre la jurisdicción distrital.

2. Al respecto, el certificado de jurisdicción es un acto administrativo mediante el cual la autoridad municipal certifica la jurisdicción o circunscripción distrital a la que corresponde un predio. La autoridad municipal al expedir el certificado asume competencia sobre un determinado territorio.

RESOLUCIÓN No. 2185 - 2023-SUNARP-TR

Sobre la calificación de actos administrativos, mediante el XCIII Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo en sesión extraordinaria presencial realizada los días 2 y 3 de agosto de 2012, esta instancia ha aprobado el siguiente precedente de observancia obligatoria¹:

CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

“En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 014-2007-SUNARP-TR-T del 18.01.2007, 019-2008- SUNARP-TR-T del 31.01.2008, 155-2006-SUNARP-TR-T del 29.09.2006, 048-2005-SUNARP-TR-T del 22.03.2005 y 094-2005-SUNARP-TR-T del 03.06.2005.

En tal sentido, estando a la naturaleza y finalidad del certificado de jurisdicción, corresponde calificar la competencia del funcionario que expidió el certificado materia de rogatoria, la formalidad, el carácter inscribible del acto y la adecuación con los antecedentes registrales.

3. Ahora bien, el artículo 90 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) regula la inscripción de la jurisdicción distrital de un predio, señalando lo siguiente:

“Artículo 90.- Inscripción de jurisdicción

La inscripción de la jurisdicción distrital de un predio se efectuará, alternativamente, en mérito a:

- a) Resolución municipal;
- b) **Certificado de Jurisdicción expedido por la municipalidad competente;**
- c) Otros, según disposiciones especiales vigentes.

Inscrita una resolución o certificado de jurisdicción, cualquier cambio posterior se sujetará a lo previsto en el párrafo siguiente, salvo el caso en que el mismo esté sustentado en Ley posterior que haya creado un nuevo distrito.

Asimismo, es inscribible la rectificación de jurisdicción a solicitud de la Municipalidad a favor de quien se resolvió un conflicto de competencia, acompañando cualquiera de los documentos que dan mérito para inscribir la jurisdicción y la **copia certificada de la resolución judicial correspondiente**. La rectificación de jurisdicción municipal inscrita en estos términos, impedirá la inscripción de cualquier otro acto otorgado por Municipalidad no competente y dará mérito para cancelar las inscripciones anteriores de jurisdicción distrital a favor de Municipalidad distinta a la favorecida con el conflicto de competencia”. (Resaltado es nuestro).

La norma citada regula los siguientes supuestos:

¹ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 16/8/2012.

RESOLUCIÓN No. 2185 - 2023-SUNARP-TR

- i) Inscripción de jurisdicción distrital de un predio cuando no aparece registrada ésta en el Registro de Predios.
- ii) Rectificación de jurisdicción, cuando apareciendo registrada una jurisdicción, se pretende su cambio, para cuyo efecto deberá presentarse la resolución judicial que resuelve el conflicto de competencia.
- iii) Cambio de Jurisdicción, en los supuestos de creación de nuevo distrito, bastando para ello la presentación del respectivo certificado de jurisdicción expedida por la Municipalidad que por Ley asume la nueva competencia.

Asimismo, en la jurisprudencia registral encontramos el supuesto de rectificación de jurisdicción en mérito a la ley que modifica los límites distritales (ley de fecha posterior al certificado de jurisdicción u otro que dio mérito a la inscripción de jurisdicción) y no a una resolución judicial que resuelve conflicto de competencia territorial.

4. Es necesario precisar que, si bien la norma hace referencia como títulos inscribibles a los certificados de jurisdicción, resolución municipal o la resolución judicial que pone fin a un conflicto de competencia, **ello no significa que no existan otros documentos con los que pueda determinarse la jurisdicción distrital que corresponde a un predio determinado.**

En efecto, la municipalidad ejerce sus atribuciones y potestades a través de diferentes certificaciones y de resoluciones. Así, mediante la visación de planos, aprobación de habilitación urbana, declaratorias de edificación, emisión de certificación de nomenclatura, zonificación y vías, y parámetros urbanísticos, entre otros, las municipalidades distritales y las provinciales asumen competencia sobre un determinado territorio.

5. Esta instancia en reiterada jurisprudencia² ha señalado que el acto administrativo de certificación de jurisdicción se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda, de acuerdo con lo prescrito por el artículo 9 del TUO de la Ley N° 27444³. Se trata de una presunción *iuris tantum* de validez del acto administrativo que posibilita su posterior ejecutoriedad.

Al respecto, Morón Urbina señala que estamos frente a la recepción por la legislación de una de las prerrogativas del poder público esenciales para asegurar la eficacia y la seguridad en el cumplimiento de las decisiones gubernamentales: Todo acto administrativo tiene a su favor la presunción

² Ver Resoluciones N° 1556-2013-SUNARP-TR-L del 24/9/2013 y N° 140-2014-SUNARP-TR-L del 24/1/2014, entre otras.

³Aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS.

RESOLUCIÓN No. 2185 - 2023-SUNARP-TR

de constituir el ejercicio legítimo de una actividad administrativa⁴. Este autor agrega que, mediante esta presunción de validez, de legalidad, de regularidad o simplemente de corrección, la legislación asume a priori que la autoridad obra conforme al derecho, salvo prueba en contrario que debe ser contrastada, procesada y confirmada en vía regular (procedimientos de impugnación). Si no existiera este principio, toda la actividad administrativa sería cuestionable, fácil de obstaculizar y diferiría el cumplimiento de los actos a favor del interés general, por acción del interés individual.

Estando a la citada normativa sobre la inscripción de los certificados de jurisdicción, corresponde analizar el caso materia de apelación.

6. Como ya se indicó, en el presente caso, se solicitó la inscripción de jurisdicción y nomenclatura de los predios inscritos en las partidas N° 14316103, N° 14316104, N° 14316105, N° 14316106 y N° 14316305 del Registro de Predios de Lima; en mérito de los Certificados de Jurisdicción y Nomenclatura detallados en el rubro I de la presente resolución.

Revisada las partidas mencionadas del Registro de Predios de Lima, se aprecia que dichos predios se encuentran ubicados en el distrito de Magdalena del Mar, conforme se aprecia en el asiento B0001 de las mismas (descripción del predio); inscripción que se efectuó en mérito del título archivado N° 2019-950581 del 23/4/2019 por el cual se independizan de la partida matriz N° 13237500, partida de la cual se desprende la ubicación respecto del distrito de Magdalena del Mar, conforme a su antecedente registral. Asimismo, esta partida se originó debido a la acumulación de los predios inscritos en las partidas N°11105829 y N° 49064240, (actualmente cerradas), donde se aprecia que estos inmuebles también pertenecían al distrito de Magdalena del Mar.

Verificada la partida matriz N° 13237500, consta del asiento B0007 la numeración del predio en mérito a certificado de numeración emitido por la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar el 15/1/2019 y en el asiento B0008 obra registrada la declaratoria de fábrica del predio en mérito a FUE visado por la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar el 28/9/2018.

Así también verificadas las partidas acumuladas que formaron el predio inscrito en la partida matriz N° 13237500 se constata lo siguiente:

- En la partida N° 11105829 consta del asiento 5 de fojas 172 del Tomo 683, la inscripción de la numeración en mérito a certificado emitido el 27/8/1955 por la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar.
- En la partida N° 49064240, consta del asiento 7 de fojas 178 del Tomo 683, la inscripción de la numeración en mérito a certificado emitido el 31/10/1987 por la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar.

⁴ MORÓN URBINA, Juan Carlos. "Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General". Gaceta Jurídica. Sexta Edición, junio, 2007. Lima, pág. 90.

RESOLUCIÓN No. 2185 - 2023-SUNARP-TR

7. De otro lado, debe tenerse en cuenta que la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar fue creada mediante Ley N° 4101 del 10/5/1920, mientras que la Municipalidad Distrital de San Isidro fue creada mediante Decreto Ley N° 7113 del **24/4/1931**, es decir la Municipalidad de San Isidro fue creada en fecha posterior a la de Magdalena del Mar. No obstante esta última Ley no fija límites precisos de ambos distritos.⁵

Sin embargo, los actos administrativos de las numeraciones expedidos por la Municipalidad de Magdalena del Mar, e inscritos en las partidas acumuladas N°11105829 y N° 49064240, y los actos administrativos de la numeración y la declaratoria de edificación expedidos por la misma municipalidad e inscritos en la partida matriz N° 13237500, datan de fecha posterior a la creación del distrito de San Isidro, por lo que de los mismos antecedentes registrales, se determina que la Municipalidad de Magdalena del Mar ha ejercido jurisdicción sobre los predios submateria, en fecha en la que ya se había creado la Municipalidad de San Isidro, situación que se encuentra legitimada registralmente

8. Entonces, si bien se trata del supuesto previsto en el artículo 90 del RIRP referido a la inscripción de cambio de jurisdicción por creación de nuevo distrito, -que procede inscribir en mérito a la resolución o certificado de jurisdicción emitido por la municipalidad creada en segundo lugar-, también se aprecia de los antecedentes registrales que con posterioridad a la creación del distrito de San Isidro se han inscrito actos de potestad ejercida por la Municipalidad de Magdalena del Mar.

El apelante sostiene que no existe conflicto entre ambos distritos, por lo que, debe adjuntarse documento expedido por la Municipalidad de Magdalena del Mar, reconociendo dicha jurisdicción, para acreditar que no existe conflicto entre ambos distritos como alega el apelante, siendo que los formularios de descargo ante la Municipalidad de Magdalena del Mar no acreditan que ya no haya conflicto entre ambas municipalidades, pues constituye declaración formulada por el propio administrado.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia mediante Resolución N° 2317-2015-SUNARP-TR-L del 12/11/2015.

En ese orden de ideas, corresponde **confirmar** la observación formulada por la registradora.

Con la intervención de la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada según Resolución del Presidente del Tribunal Registral 087-2023-SUNARP/PT del 24/4/2023.

⁵ El Tribunal Constitucional (TC) resolvió ordenar a las Municipalidades Distritales de San Isidro y Magdalena del Mar a que, conjuntamente, soliciten el inicio del procedimiento descrito en el artículo 12° de la Ley de Demarcación y Organización Territorial, a efectos de determinar con exactitud hasta dónde llega la jurisdicción territorial de cada una de ellas y exhortó a la Municipalidad de Lima Metropolitana para que coadyuve a este procedimiento. Así lo señaló en declarar IMPROCEDENTE la demanda de conflicto competencial en el Expediente N° 00006-2009-PCC/TC.

RESOLUCIÓN No. 2185 - 2023-SUNARP-TR

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

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

Regístrese y comuníquese

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral