



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. – 1863- 2023-SUNARP-TR

Arequipa, 27 de abril del 2023

APELANTE : **HILDA GRACIELA CORAHUA DE ACEVEDO**
TÍTULO : N° 2022-3851918 del 27-12-2022.
RECURSO : H.T.D N° 002295 del 08-02-2023.
REGISTRO : **PREDIOS DE PISCO.**
ACTO : **INMATRICULACIÓN y ADJUDICACIÓN**

SUMILLA :

CALIFICACIÓN DE UNA INMATRICULACIÓN

Es presupuesto fundamental para inmatricular un bien que este no se encuentre inscrito en el Registro. Es por ello que procede que el registrador efectúe la verificación en los índices del Registro de Predios, partidas relacionadas, asientos de inscripción y títulos archivados para determinar si un predio se encuentra inscrito o no, cuando el Área de Catastro se encuentra imposibilitada de informar si el predio se encuentra inscrito en una determinada partida registral por falta de información gráfica.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación del predio rústico ubicado en el Sector Cabeza de Toro, lote 4, lateral 2, del distrito de Independencia, provincia de Pisco y departamento de Ica, a favor del **Estado**, representado por el **Gobierno Regional de Ica**, predio que cuenta con un área de **19.4303 ha.**

Asimismo, se solicita la inscripción de título de propiedad otorgado por el Gobierno Regional de Ica a título gratuito a favor de Mirtha Luisa, José Daniel, Marcial Francisco, Freddy Angel, Hilda Graciela, María Luisa, Luis Alexander y José Agustín Corahua Alejos (12.5% de cuotas ideales para cada uno).

RESOLUCIÓN No. – 1863- 2023-SUNARP-TR

Para tal efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Oficio N° 683-2022-GORE.ICA-PRETT/PC de fecha 26-07-2022, suscrito por el abogado del Gobierno Regional de Ica Luis Armando Moron Espino (Jefe del PRETT – GORE ICA).
- Certificación N° 140-2022-GORE.ICA-PRETT/IM, de fecha 11-07-2022, suscrito por el abogado del Gobierno Regional de Ica Luis Armando Moron Espino (Jefe del PRETT – GORE ICA).
- Resolución Jefatural N° 235-2022-GORE-ICA-PRETT/IM, de fecha 20-06-2022, suscrito por el abogado del Gobierno Regional de Ica Luis Armando Moron Espino (Jefe del PRETT – GORE ICA).
- Certificado de información catastral, de fecha 26-07-2022, suscrito por el abogado del Gobierno Regional de Ica Luis Armando Moron Espino (Jefe del PRETT – GORE ICA).
- Título de propiedad, suscrito por el abogado del Gobierno Regional de Ica Luis Armando Moron Espino (Jefe del PRETT – GORE ICA). (03 juegos)
- Escrito de apelación de fecha 06-02-2023.

También forma parte de la calificación

- Informe técnico N° 000045-2023 - Z.R. N° XI-SEDE-ICA/UREG/CAT, de fecha 03-01-2023, suscrito por el responsable de la oficina de catastro de la Zona Registral N° XI – Sede Ica Julio A. Rodríguez Ramírez

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Pisco Enrique Roberto Malatesta Calle denegó la inscripción del título formulando tacha sustantiva en los términos que se reproducen a continuación:

“(…)

ANTECEDENTES: Partida N° 11005077

DEFECTOS INSUBSANABLES ADVERTIDOS

1.- Mediante Informe técnico N° 045-2023-Z.R.N°XI/UR-PISCO de fecha 03/01/2023 elaborado por el Ing. Julio Rodríguez Ramírez del área de catastro, indica que NO es posible determinar si el predio materia en consulta se encuentra dentro del ámbito de la partida electrónica N° 11005077 debido a que su título archivado N° 215-28/06/1965 que dio mérito a la primera inscripción no cuenta con plano legajado o no se encuentra legajado, que hace imposible su reconstrucción, por tanto no se puede determinar su delimitación y ubicación del predio matriz inscrito.

Atendiendo a lo mencionado líneas arriba la U.C. 8_3958480_076201 tiene

RESOLUCIÓN No. – 1863- 2023-SUNARP-TR

como antecedente registral la Partida N° 11005077, el cual CARECE DE ÁREA.

Téngase presente que el área de catastro efectuó el estudio de la citada partida matriz por orden del Tribunal Registral (Resolución N° 02-2017-SUNARP-TR-L) emitiendo el Informe Técnico N° 0627-2017-Z.R.N°XI/UR-PISCO (TÍTULO ARCHIVADO N° 1128646-2016) concluyendo, que:

"De acuerdo al análisis de la Partida N° 11005077, de las áreas involucradas publicitadas en los asientos y realizado los cálculos matemáticos consignada en la LISTA DE REPORTE adjunto en el MEMORANDO 01-2017/ZR. N°XI-URC-ETS de fecha 06-02-2017, se determina que la citada partida CARECE DE ÁREA.

Se procede a la TACHA SUSTANTIVA de conformidad con lo dispuesto en el Literal d) del Art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Se devuelve los documentos presentados para su calificación.
(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los argumentos que se exponen a continuación:

- Respecto a la tacha formulada en el primera instancia, se debe tener presente el XII Pleno del Tribunal Registral, el cual indica que: "no impide la inmatriculación de un predio el informe del área de catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrita o no"; por lo tanto, del informe técnico emitido por catastro es evidente que no constituye un obstáculo para la inscripción.
- Ahora bien, el registrador con supuesto fundamento en el informe técnico de catastro precisa que el antecedente registral del predio materia de la presente apelación, es la partida N° 11005077 el cual carece de área. ante ello cuestionamos si bien es facultad del registrador determinar el antecedente registral del mismo modo y tal como refiere la jurisprudencia registral del Tribunal, es precedente vinculante el informe técnico de catastro, el cual indica que no se puede determinar la delimitación y ubicación del predio matriz inscrito por tanto no hay razón fehaciente técnica, ni jurídica para que el registrador pueda determinar como antecedente registral la partida N° 11005077, por lo tanto, aplicando el precedente de observancia obligatoria la imposibilidad de determinar el antecedente registral no es impedimento para realizar la inscripción.

RESOLUCIÓN No. – 1863- 2023-SUNARP-TR

- Por último, de acuerdo al D.S. N° 056-2010-PCM, el ente generador de catastro es el responsable de la verificación del área, linderos y medidas perimétricas, vías de vulnerabilidad, jurisdicción, posesión y colindancia entre otros de los predios según su realidad física. Por ende toda información técnica de la realidad física de los predios que se incorporan al Registro de Predios sólo pueden ser respaldados con el aval de dichas entidades, por lo que el PRETT, al amparo del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, realizó en conjunto de procedimiento técnicos y legales que se ejecutaron de manera progresiva a fin de rectificar las inexactitudes y actualizar la información del predio, adecuándose a la realidad física del mismo, conforme los disponen el principio de veracidad e identidad del Sistema Nacional Íntegro de Información Catastral de Predios SNCP.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

De acuerdo con el informe técnico N° 000045-2023 - Z.R. N° XI-SEDE-ICA/UREG/CAT, de fecha 03-01-2023, el área de catastro no ha podido determinar la superposición con la partida N° 11005077.

Partida registral N° 11005077 del Registro de Predios de Pisco - Ica.

En esta partida corre inscrito el predio rústico ubicado en Pampas de Manrique o Cabeza de Toro, del distrito de Independencia, provincia de Pisco y departamento de Ica, inscrito a nombre del Estado Peruano.

- En el asiento B) 02, 03, 04 y 05 consta inscrita una lotización, en mérito al plano elaborado por el director de aguas e irrigación del Ministerio de Fomento. Dicha inscripción se realizó bajo el título 215-1965, de fecha 28-06-1965.
- Posteriormente se han registrado sucesivas independizaciones por derecho de posesión y propiedad, habiéndose dejado constancia en las anotaciones de independización (B00011, B00012, B00013, B00014, B00015, B00016, B00017, B00018 y B00019) que no es posible determinar el área, linderos y medidas perimétricas del predio remanente.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, la cuestión

RESOLUCIÓN No. – 1863- 2023-SUNARP-TR

a determinar es la siguiente:

- ¿Cuáles son las acciones adicionales que debe realizar el registrador en la calificación de una inmatriculación cuando el Área de Catastro se encuentra imposibilitada de informar si el predio se encuentra inscrito en una determinada partida registral?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante la inmatriculación se produce la incorporación de un predio al Registro, siendo dicho acto el punto de inicio de su historial jurídico registral.

Por este acto se determina la apertura de una partida registral para un predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP)¹ y el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)², principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, permitiendo que en la partida correspondiente se organicen los derechos y actos que sobre dicha unidad inmobiliaria recaigan, determinando de ese modo su situación jurídica.

Entonces, constituye un presupuesto formal para la inmatriculación que el predio no se encuentre registrado, como tal o formando parte de otro de mayor extensión, pues de lo contrario se generaría una duplicidad de partidas, la cual atenta contra la certeza de la información registral, pues respecto de un mismo bien se publicitarían situaciones jurídicas similares o distintas, con nocivos efectos para la contratación inmobiliaria y de los terceros que acuden al Registro.

¹ “IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. (...).”

² “Artículo 4.- Folio real

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

RESOLUCIÓN No. – 1863- 2023-SUNARP-TR

2. Actualmente, según el artículo 11 del RIRP, la inmatriculación de un predio requiere de un informe técnico emitido por la oficina de Catastro, la cual — según el artículo 16 del mismo reglamento— debe determinar “si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el área de Catastro”.

Así, de acuerdo al segundo y tercer párrafo del artículo 11 del RIRP:

“(…)

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 esquila 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.

(…)” (El resaltado es nuestro)

3. Con relación a ello, en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril del 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria³:

ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO

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

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 130-2004-SUNARP-TR-A del 5 de agosto de 2004, N° 165-2004-SUNARP-TR-A del 30 setiembre de 2004 y N° 017-2005-SUNARP-TR-A del 28 de enero de 2005.

³ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9/6/2005.

RESOLUCIÓN No. – 1863- 2023-SUNARP-TR

De acuerdo al precedente en mención, los informes del área de catastro resultan vinculantes para el registrador, siempre que se refieran a aspectos estrictamente técnicos. En este sentido, el registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe técnico de catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que el informe de catastro sólo debe dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción de los datos físicos del predio.

De lo expuesto, podemos colegir que para el caso de las inmatriculaciones es requisito indispensable como primer filtro que la oficina de Catastro emita un pronunciamiento, ya que de ello dependerá que la inmatriculación proceda o no.

4. Ahora, concretamente sobre la imposibilidad de determinar si un predio está inscrito o no en el Registro, esta instancia en el Decimosegundo Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP, realizado los días 4 y 5 de agosto del 2005⁴, aprobó el siguiente precedente:

PROCEDENCIA DE INMATRICULACIÓN

“No impide la inmatriculación de un predio el informe del Área de Catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 067-2005-SUNARP-TR-T del 25 de abril de 2005 y N° 252- 2005-SUNARP-TR-L del 29 de abril de 2005.

Este criterio, de obligatorio cumplimiento para las instancias registrales, fue incorporado al tercer párrafo del artículo 16 del RIRP⁵, y tiene como sustento que antiguamente la mayor parte de predios que se han incorporado al Registro no cuentan con documentación técnica o los que cuentan con ella no contienen adecuados elementos descriptivos del

⁴ Publicado en el diario oficial El Peruano el 13 de septiembre de 2005.

⁵ **Artículo 16.- Definición**

La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta.

Para la inmatriculación de un predio se requerirá el informe técnico del área de Catastro a que se refiere el artículo 11, donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el área de Catastro.

No impide la inmatriculación el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no. Tampoco impide la inmatriculación el informe que determina que el predio ya se encuentra inscrito, siempre que el título presentado tenga mérito suficiente para cancelar la partida anterior.

En los casos en los que el predio esté ubicado en el ámbito territorial de más de una Oficina Registral, la inmatriculación se realizará en cualquiera de ellas a solicitud del interesado, salvo que se trate del territorio de Comunidades Campesinas o Nativas, en cuyo caso la inmatriculación se realizará en la Oficina Registral del domicilio de la comunidad. En este supuesto, el Registrador requerirá informe técnico a las áreas de catastro de las oficinas registrales involucradas.”

RESOLUCIÓN No. – 1863- 2023-SUNARP-TR

predio. Por ello, el Catastro cumple una función de correlación de los derechos consignados en los títulos con la realidad física, pero su implementación como herramienta coadyuvante en la labor registral no es automática, sino que constituye una tarea de largo aliento.

Además, los costos de la incapacidad del Registro para determinar si un predio se encuentra inscrito no pueden ser trasladados a los administrados. Así, en el supuesto de que la oficina de Catastro emita un informe señalando que se encuentra imposibilitada de determinar si un predio está inscrito o no, implica -en un sentido práctico- que procede a la inmatriculación.

No obstante, tal como ha señalado esta instancia en reiterados pronunciamientos⁶, en los casos de imposibilidad técnica para determinar si un predio se encuentra inscrito o no, el registrador público se encuentra facultado -en razón a la función calificadora- a efectuar la búsqueda en el índice del Registro de Predios, en las partidas que encuentre y los títulos archivados respectivos, con la finalidad de establecer si el predio cuenta o no con un antecedente registral, siempre y cuando del informe técnico emitido por la oficina de Catastro o de los documentos presentados se desprendan indicios respecto de algún antecedente registral previo.

5. En el presente caso, se solicita la inmatriculación del predio ubicado en el Sector Cabeza de Toro, lote 4, lateral 2, del distrito de Independencia, provincia de Pisco y departamento de Ica, a favor del estado peruano representado por el **Gobierno Regional de Ica**, en mérito a los documentos ampliamente detallados en el rubro I de la presente resolución.

La oficina de Catastro mediante el Informe Técnico N° 000045-2023 - Z.R. N° XI-SEDE-ICA/UREG/CAT, de fecha 03-01-2023 ha señalado lo siguiente:

“(…)

III. Conclusiones

Desde el punto de vista técnico, el título presentado materia de trámite se encuentra **CONFORME** en el aspecto técnico.

⁶ Véase, al respecto, la Resolución N° 055-2018-SUNARP-TR-L del 11.1.2018, la Resolución N° 187-2020-SUNARP-TR-L del 17.1.2020, la Resolución N° 258-2019- SUNARP-TR-L del 29.1.2019, entre otras.

RESOLUCIÓN No. – 1863- 2023-SUNARP-TR

3.1. Se realizó el cálculo digital del Área, perímetro total y centroide del polígono resultante del predio en consulta, encontrándose conforme con los datos consignados en el Certificado de Información Catastral 8_3958480_076201.

3.2. Graficado el predio con la información digital proporcionada por el usuario y confrontado con la base gráfica, se aprecia que se encuentra en una zona donde no se tiene información gráfica, por lo que no es posible determinar si existe predio inscrito o no en la zona de estudio, según nuestra base gráfica y su implementación. Por consiguiente, al no existir información gráfica, no es posible definir una superposición sobre elementos inexistentes. Según nuestra base Cartográfica Catastral con la que cuenta la Oficina de Catastro de esta Zona Registral N° XI.

3.3. Se advierte: Siendo que el acto solicitado corresponde a una inmatriculación, por lo tanto, no cuenta con antecedente registral que permita realizar una comparación entre el título en evaluación y su correspondiente ubicación en la base registral, por lo tanto, el área de catastro no puede determinar que se trate del mismo predio. El área consignada en el Certificado de Información Catastral 8_3958480_076201 es concordante con lo anotado en la Resolución Jefatural.

3.4. Se Advierte: No es posible determinar si el predio materia en consulta se encuentra dentro del ámbito de la partida electrónica N° 11005077 debido a que su título archivado N° 215-28/06/1965 que dio mérito a la primera inscripción no cuenta con plano legajado o no se encuentra legajado, que hace imposible su reconstrucción, por tanto no se puede determinar su delimitación y ubicación del predio matriz inscrito.

3.5. Se advierte, que el predio en consulta no se encuentra en zona de playa, ni zona de área protegida. Además no es posible determinar si el predio se encuentra en ámbito de alguna zona arqueológica, ya que la Oficina de Catastro no cuenta con dicha información en su Base Gráfica.

3.6. Se aclara que el presente informe técnico se elaboró, en base a la información proporcionada por el usuario.

3.7. La Base gráfica registral se encuentra en constante actualización y la información que consta en el Informe técnico corresponde a la fecha de emisión del mismo.

(...)." (Resaltado nuestro)

Como puede apreciarse, la oficina de Catastro ha señalado que se encuentra imposibilitada de determinar si el predio a inmatricular forma parte del predio inscrito en la partida N° 11005077, en razón de que el título archivado N° 215-1965, de fecha 28-06-1965 no cuenta con planos, lo cual hace imposible la reconstrucción gráfica y en consecuencia poder determinar su ubicación.

RESOLUCIÓN No. – 1863- 2023-SUNARP-TR

Pero como lo indicamos en el último párrafo del cuarto considerando, el registrador se encuentra facultado para que realice la búsqueda en los índices de Registros Públicos, las partidas relacionadas, asientos de inscripción y títulos archivados, con la finalidad de dilucidar si existen elementos que permitan vincular la información con las partidas inscritas (superposición).

6. Ahora bien, las circunstancias que lleven a las instancias registrales a rechazar la inmatriculación debe fundarse en la coincidencia en diversos detalles descriptivos como elementos no preceberos, denominación de calles, colindancias, aproximación de áreas, nombres de anteriores transferentes o datos históricos que permitan establecer que el predio a inscribir es o formó parte de uno que ya consta inscrito.

En el caso *submateria*, al no poder determinar -el área de catastro- si el predio que se pretende inmatricular forma parte de la partida N.º 11005077 del Registro de Predios de Pisco, técnicamente resultaría procedente la inmatriculación, sin embargo, la objeción del registrador se sustenta en que se ha ubicado como posible antecedente la partida mencionada, e incluso fundamenta su decisión en la resolución del Tribunal Registral N° 002-2017-SUNARP-TR-L de fecha 02-01-2017 dictada en la tramitación del título 1128646 del 12-07-2016, en la cual se dispone un nuevo informe técnico ampliatorio respecto al título archivado N° 215-1965, de fecha 28-06-1965 (este título archivado también sustenta el informe técnico del título venido en grado). En la tramitación de dicho título 1128646 del 12-07-2016 se emitió el siguiente informe:

“INFORME TÉCNICO N° 0627-2017-Z.R. N° XI/URC-PISCO

(...)

2. EVALUACIÓN TÉCNICA

2.1 Aspectos de Carácter Registral.

No se puede determinar si el predio denominado con UC. 04507, contenido en el **Título N° 2016-1128646**, se encuentra dentro del ámbito del predio matriz inscrito en partida N° **11005077**, debido a que T.A. N° 2015-28/09/1965 que dio mérito a su inscripción primigenia, no se encuentra legajado, sin poder determinar su ubicación.

(...)

3. CONCLUSIONES

De acuerdo al oficio N° 0002-2017-Z.R.N° XI-ORP-ERMC

1. De acuerdo al análisis de la partida electrónica N° 11005077, de las áreas involucradas publicitadas en los asiento y realizado los cálculos

RESOLUCIÓN No. – 1863- 2023-SUNARP-TR

matemáticos (Resolución N° 01⁷-2017-SUNARP-TR-L) consignada en la lista del reporte adjunto en el memorando 01-2017/ZR. N° XI-URC-ETS de fecha 06-02-2017, se determina que la citada partida **Carece de Área.**
(...).”

Como se puede ver, de la evaluación realizada por el área de catastro se ha determinado que el predio inscrito en la referida partida no cuenta con área por haberse independizado la totalidad de su área, además, respecto al título archivado que dio mérito a la inscripción del predio, no se han ubicado documentos⁸. No obstante, como se ha indicado en los considerandos anteriores, para determinar correctamente que no existe superposición, es menester remitirse a otros elementos que permitan determinar esta circunstancia a fin de evitar la duplicidad de partidas

7. Es por ello que se ha procedido a evaluar si existe algún otro elemento que permita deducir razonablemente que el predio a inmatricular se superpone al predio inscrito en la partida N° 11005077:

	Partida N° 11005077	Resolución Gerencial N° 235-2022, adjuntada en el presente título
DENOMINACIÓN:	Pampas de Manrique o Cabeza de Toro, del distrito de Independencia, provincia de Pisco y departamento de Ica.	Sector Cabeza de Toro, del distrito de independencia, provincia de Pisco y departamento de Ica.

⁷ El número correcto de la resolución emitida por el Tribunal Registral es: **02-2017-SUNARP-TR-L.**

⁸ Se hace de conocimiento que mediante Resolución de la Unidad Registral N° 201-2016-SUNARP-ZRN° XI-UREG, de fecha 07-07-2016, ha concluido el procedimiento de reconstrucción del título archivado N° 215, de fecha 28-06-1965, sin haberse reconstruido el referido título archivado, por haber transcurrido en exceso el término de 6 meses establecido por el artículo 123 del Reglamento General de los Registros Públicos.

RESOLUCIÓN No. – 1863- 2023-SUNARP-TR

LOTIZACIÓN	Lote 04-2, lateral 02	Lote 04, lateral 02
ÁREA	23.0000 Has.	19.4303 Has.
PROPIETARIO	Estado Peruano	Estado Peruano representado por el Gobierno Regional de Ica.

La partida N°11005077 es una partida matriz con un área de 6,085.30 ha, en la que se inscribió la lotización conforme al plano levantado por el Director de Aguas e Irrigación N° 7168. Entre los lotes se encuentra el mencionado lote 04-2 (lateral 2) con un área de 23 ha.

Con el título venido en grado se solicita la inmatriculación del lote 04, lateral 02 con un área menor: 19.4303 ha. Esto es, existe una diferencia de área entre ambos lotes de más de 3 ha.

A ello debe añadirse que, tal como se ha señalado, en la partida N° 11005077 se concluyó que no queda área remanente alguna. Por lo tanto, no se podría encontrar dentro de dicha partida el lote cuya inmatriculación se solicita.

8. Lo que es posible es que el predio cuya inmatriculación se solicita se haya independizado de la partida N°11005077. Al respecto cabe precisar que en la partida N°11005077, al describirse los lotes, al lado del lote 4 lateral 2 se consigna: ficha N° 1425(03). Sin embargo, realizada por esta instancia la búsqueda de partida con dicho número, el Sistema señala que no existe.

Por ello, para evitar incurrir en duplicidad, corresponde dejar sin efecto la tacha formulada y disponer que el título sea remitido nuevamente al área de Catastro con el objeto que informe si puede determinar la partida registral en la que obra independizado el lote 4 lateral 2 que conformó la lotización inscrita en la partida N° 11005077.

En caso de concluir que no puede determinar partida registral en la que obra independizado dicho lote, procederá la inscripción del título venido en grado.

En cambio, si el área de Catastro informa en qué partida obra inscrito dicho lote, deberá también pronunciarse respecto a si el predio cuya inmatriculación se solicita se superpone a dicho predio. Si el Área de

RESOLUCIÓN No. – 1863- 2023-SUNARP-TR

Catastro concluye que le es imposible determinarlo, procederá también la inmatriculación solicitada.

Evidentemente, si el Área de Catastro concluyera que el predio cuya inmatriculación se solicita se superpone a la partida en la que obra independizado dicho lote 4 lateral dos, procederá la tacha del título venido en grado.

9. Por último, se advierte que el registrador público deniega la inscripción mediante tacha sustantiva, citando el literal d) del artículo 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual indica:

“Artículo 42.- Tacha sustantiva

El registrador tachará el título presentado cuando:

(...)

d) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.

(...)”.

Por el artículo citado, el registrador se encuentra dentro de las facultades para rechazar la inscripción cuando se acredite indubitablemente que los documentos presentados en el título son falsos; no obstante, el registrador no ha realizado acciones previas que acrediten la falsedad de los documentos presentados (solicitud de cancelación) ni existen indicios razonables para inferir dicha situación; por lo tanto, se puede concluir que la norma ha sido citada de forma errada.

Por lo expuesto, corresponde **dejar sin efecto la tacha sustantiva** formulada al título, en los términos expuestos en el análisis de la presente resolución y disponer que el registrador público remita el título nuevamente al Área de Catastro conforme a lo expuesto.

10. En la partida N° 11005077 del Registro de Predios de Pisco el registrador extendió anotación de la apelación interpuesta en el presente título. Sin embargo, el acto rogado es inmatriculación, por lo que dicha anotación deberá levantarse.

Bajo ese orden de ideas, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de la vocal (s) Rosa Isabel Quintana Livia, autorizada por Resolución N° 062-2023-SUNARP/PT de fecha 20.03.2023.

RESOLUCIÓN No. – 1863- 2023-SUNARP-TR

VII. RESOLUCIÓN

1. **DEJAR SIN EFECTO** la tacha sustantiva formulada, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.
2. **DISPONER** que el registrador público remita el título al área de Catastro para que emita nuevo informe conforme al considerando 8 del análisis.
3. **DISPONER** que el registrador levante la anotación de apelación extendida en la partida N°11005077 del Registro de Predios de Pisco.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA

Presidenta (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral