



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 2978-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 14 de julio de 2023.

APELANTE : **MARÍA ELISA BATTISTINI DE ASÍN**
TÍTULO : **1022109-2023 del 11.4.2023**
RECURSO : **518-2023 – H.T.D. N° 64780 del 20.6.2023**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE CAÑETE**
ACTO : **CORRELACIÓN DE PARTIDAS**
SUMILLA :

Predictibilidad en la calificación en segunda instancia.

Habiéndose emitido un pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral respecto a un título; cuando se presente el mismo título u otro similar con las mismas características en otra presentación, la misma sala u otra sala deberá sujetarse al criterio ya establecido, con lo cual se garantiza la predictibilidad en el procedimiento registral, salvo las excepciones taxativamente previstas en la normativa.

Improcedencia de correlación de partidas por falta de anotación de independización

No procede correlacionar partidas en el sentido que el área de una de ellas se independizó de otra de mayor extensión, cuando dicha circunstancia no consta de los antecedentes registrales, y adicionalmente el área de Catastro no puede determinarlo.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Con este título se solicita, vía rectificación, la correlación de partidas, a fin de que se consigne que el predio Aquisito, de un área de 208.900.00 m², inscrito en la partida n.º 03079873 del Registro de Predios de Cañete (trasladada de la partida n.º 90136410) se independizó de la partida n.º 07000866 del mismo Registro. Para tal efecto, se han adjuntado los siguientes documentos:

- Solicitud de correlación suscrita por María Elisa Battistini de Asín.
- Copia certificada por el Archivo Central de la Corte Superior de Justicia de Cañete del escrito de demanda del 26.7.1973, en el proceso de expropiación seguido por la Dirección General de Reforma Agraria ante el Juzgado de Tierras de Cañete.

RESOLUCIÓN N.º 2978-2023-SUNARP-TR

- Copia certificada por el Archivo Central de la Corte Superior de Justicia de Cañete del acta de diligencia de ministración de posesión del predio Aquisito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, en el expediente judicial n.º 94-73 del 9.8.1973.
- Copias certificadas por el Archivo Central de la Corte Superior de Justicia de Cañete de la resolución judicial n.º 16 del 29.1.1975, del oficio de fecha 15.10.1976 dirigido al jefe de los Registros Públicos, y, del parte judicial del 15.10.1976, que derivan en conjunto del expediente n.º 94-73, seguido por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, sobre expropiación.

Forma parte del título alzado el informe técnico n.º 12953-2022-ZRNº IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 30.5.2023, emitido por el geógrafo de catastro de la Oficina Registral de Cañete Diego Valle Peña.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

Es materia de impugnación la tacha sustantiva emitida por el registrador público (e) de la Oficina Registral de Cañete Percy Antonio Lévano Ferreyra mediante esquila del 14.6.2023, cuyos términos se transcriben cabalmente a continuación:

**Acto (s): Correlación de Partidas e Independización
Partidas electrónicas Nº 07000866 y P03079873**

TACHA SUSTANTIVA

1. Mediante el presente título se solicita la correlación de partidas, a fin que se consigne que el predio Aquisito con un área de 88.20 ha, inscrito en la partida Nº P03079873 del Registro de Predios de Cañete (trasladada de la partida Nº 90136410) se independizó de la partida Nº 07000866 del mismo Registro; y la consecuente desmembración del área expropiada del Fundo "Aquisito " de la partida Nº 07000866.

Del **INFORME TÉCNICO DE CATASTRO Nº019253-2023-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT** fechado el 30/05/2023 y expedido por el Geógrafo de Catastro DIEGO VALLE PEÑA, se advierte lo siguiente:

"II. Evaluación Técnica

2.1. *El presente estudio técnico está referido a la Correlación de Partida de Nº 90136410 (Aquisito de 87.4000 has) y la Partida Nº 07000866 (Fundo Aquisito), por la posible independización o desmembración.*

2.2. *De acuerdo al TA Nº 8509 de 1984, que dio merito a la Partida Nº 90136410, donde no se ha encontrado información y elementos técnicos necesarios (plano).*

2.3. *El TA Nº 3006423 de 1993, que dio merito a la Partida Nº P03079873, además que es el traslado de la Partida Nº 90136410, no cuenta con información y elementos técnicos necesarios (planos).*

2.4. *Con respecto al TA Nº 5193 de 1976, que dio merito a la Partida Nº 07000866, la cual no cuenta con la suficientes información y elementos técnicos necesarios para precisar su ubicación exacta.*

RESOLUCIÓN N.º 2978-2023-SUNARP-TR

(...)

III Conclusiones

3.1. De acuerdo al análisis referido al predio en consulta se obtiene:

* De acuerdo a los análisis realizados no es posible determinar si la Partida N° 90136410, fue independizado de la Partida N° 07000866, debido a la carencia e información y elementos técnicos, así como su descripción literal.

* Solo considerar lo único concordante en la palabra denominada "Aquisito".

- De conformidad con el artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), el Informe Técnico resulta vinculante para el Registrador; por lo tanto, el área de catastro, NO ha determinado la correlación de las citadas partidas.

2. Sin perjuicio de lo anterior, en su escrito ampara lo solicitado en "nuevas pruebas", sin embargo, entre otros, adjunta documentos que se ya encuentran en nuestro archivo registral, como son:

- Contrato de Compraventa N° 2926, que consta legajado en el título archivado N° 8509 del 05/06/1984;

- Of. N°548/76-JTC-A y solicitud dirigidos al Registrador, que constan legajados en el título archivado N° 3193 del 22/10/1976.

Por tanto, NO se tratan de "nuevas pruebas", por cuanto, es información que obra en nuestro archivo registral y que ya fue objeto de calificación registral, de lo cual, NO existen elementos de conexidad para determinar la correlación de las citadas partidas, máxime teniendo en cuenta el citado Informe de Catastro. Y, por otro lado, con la demás documentación adjuntada (que no obra en el archivo registral), tampoco se ha podido determinar dicha correlación de partidas.

Asimismo, entre los predios que figuran inscritos en las partidas N° 07000866 y N° P03079873 del Registro de Predios de Cañete, únicamente coinciden la denominación (Aquisito) y la adquisición por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, y relevando la discrepancia de área (88.20 ha / 87 ha 4,000 m²), se ha determinado que no obran elementos técnicos que permitan vincularlos.

Por lo tanto: NO resulta procedente la correlación de partidas solicitada y la consecuente desmembración; por lo que, se procede a la tacha sustantiva del presente título, de conformidad con el artículo 42° inciso a) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, al adolecer de defectos insubsanables que afecta la validez del contenido del presente título.

SE DEVUELVE LA DOCUMENTACIÓN ADJUNTADA.

Base Legal: Artículos 31 °, 32° y 42° a) del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (Res. N°126-2012-SUNARP/SN).

Derechos pagados: S/ 308.00 soles, derechos cobrados: S/ 77.00 soles.

Derechos por devolver: S/ 231. 00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00005195-866.- Cañete, 14 de junio de 2023.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Battistini interpuso recurso de apelación autorizado por el abogado Santos Reto Neyra, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

RESOLUCIÓN N.º 2978-2023-SUNARP-TR

- Con el título de la referencia se ha solicitado desmembrar de la partida n.º 07000866 del Registro de Predios de Cañete (predio Aquisito), el área aproximada de 88.20 ha, por haber sido transferida esta a tercero e inscrita, junto con otros inmuebles, en distinta partida registral P03079873 (trasladada de la partida n.º 90136410).
- En efecto, mediante contrato de compraventa n.º 2926 del 30.10.1973, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura (DGRA) vendió a la Cooperativa Agraria de Producción San José Ltda. N.º 134 el área expropiada de 88.20 ha del predio Aquisito.
- El registrador ha omitido considerar los nuevos documentos aportados que permiten demostrar la vinculación entre las dos partidas registrales involucradas. Así tenemos que se ha presentado: i) escrito de demanda del 26.7.1973, en el cual se menciona que por Decreto Supremo 273-73-AG del 13.7.1973 se aprueba el plano definitivo de afectación (que acredita que el predio objeto de dicho proceso judicial de expropiación es el afectado por el Decreto Supremo 273-73-AG); ii) acta de diligencia de posesión del predio Aquisito a favor de la DGRA, en el expediente judicial n.º 94-73, con el que se acredita que este proceso versó sobre el predio inscrito en ambas partidas.
- Posteriormente, junto a otras áreas, el área expropiada del Fundo Aquisito se inscribió a fojas 371 y siguientes del tomo 70, partida n.º 90136410 del Registro de Predios de Cañete y actualmente trasladada a la partida P03079873 del Registro Predial Urbano, habiendo sido objeto de sucesivas independizaciones y transferencias posteriores.
- Es así que, al haberse inscrito el área expropiada del Fundo Aquisito en un nuevo asiento registral (fojas 371 y siguientes del tomo 70, luego partida n.º 90136410 y hoy partida P03079873) mediante el título 8509 del año 1984, dicha área debió desmembrarse de su partida matriz 07000866 (antes foja 251 y siguientes del tomo 12), y que esta (la partida matriz) quede solamente con el saldo de área no expropiada, de 27.742 ha de propiedad de la recurrente.
- Con la presentación de las copias certificadas detalladas en los párrafos precedentes se está probando que el predio expropiado, referido en el parte judicial del 15.10.1976 que obra en los archivos de la partida n.º 07000866 es el mismo que fue afectado por el Decreto Supremo 293-73-AG, cuya posesión fue ministrada a favor de la DGRA el 9.8.1973.
- En consecuencia, se tiene acreditado por el Tribunal Registral (Resolución n.º 208-2022-SUNARP-TR) que el área vendida por el Estado a favor de la Cooperativa Agraria de Producción San José Ltda. N.º 34 mediante contrato del 30.10.1973, que obra en el título archivado

RESOLUCIÓN N.º 2978-2023-SUNARP-TR

8509 del año 1984, y que diera mérito a la inscripción que hoy corresponde a la partida P03079873 es la afectada por el Decreto Supremo 293-73-AG del 13.3.1973 (se menciona dicho Decreto Supremo en el contrato de compraventa), cuya posesión fue ministrada a favor de la DGRA mediante acta del 9.8.1973, por lo que queda demostrado que ambas partidas se refieren al mismo inmueble.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 07000866 del Registro de Predios de Cañete

A fojas 251 del tomo 12 que continúa en la partida n.º 07000866 del Registro de Predios de Cañete se encuentra inscrito **el fundo rústico Aquisito** ubicado en el Valle de Mala, distrito de Mala, provincia de Cañete y departamento de Lima.

En el asiento 1 a fojas 251 del tomo 12 se registró la independización del fundo con una extensión superficial de 128 ha 100 m² a favor de Jesús Alberto de Asín Lecca.

Al margen del asiento 11 a foja 37 del tomo 19 obra la anotación de independización a favor de Corporación Financiera de la Reforma Agraria respecto de un área de 12 ha 680 m², extendida a foja 577 del tomo 35.

En el asiento 16 a foja 39 del tomo 19 consta inscrita la transferencia de dominio a favor de Predial Fernandito S.A.

En el asiento 20 a foja 40 del tomo 19 corre registrada la modificación del área del predio, que a consecuencia de la independización anotada al margen del asiento 11, quedó reducido a un área de 115 ha 9,420 m².

En el asiento 21 a foja 41 del tomo 19 consta inscrita la compraventa a favor de Elisa de Asín Puyo casada con Fernando Battistini Vargas.

En el asiento 24 a fojas 57 del tomo 19 obra registrado el dominio en favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, en mérito al juicio de expropiación seguido contra Fernando Battistini Vargas y Elisa Asín de Battistini, según resolución del 15.10.1976 emitida por el Juez Carlos Torres Cueva; dejándose constancia que todos los gravámenes que pueda tener el predio han sido cancelados. (Título archivado n.º 3193 del 22/10/1976).

En el asiento C00001 corre la rectificación del asiento 24, en el sentido que Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura ha adquirido **un área de 88.20 ha** del presente predio, aclarándose que la cancelación de cargas y gravámenes sólo alcanza al área objeto de expropiación.

RESOLUCIÓN N.º 2978-2023-SUNARP-TR**Partida n.º 90136410 del Registro de Predios de Cañete (matriz)**

A fojas 371 del tomo 70, que continúa en la referida partida, se encuentran inscritos los predios rústicos denominados San José del Monte, Santa Rosa de Huarangal, **Aquisito**, Lumbreras, Rinconada, ubicados en el distrito de Mala, provincia de Cañete y departamento de Lima.

En el asiento 4 a foja 372 del tomo 70 consta inscrito el dominio de la Cooperativa Agraria de Producción San José Ltda., respecto de los predios rústicos Santa Rosa de Huarangal y San José del Monte, con una extensión de 274 ha 7,614 m², **predio Aquisito con 87 ha 4,000 m²**, predios lote dos y tres del fundo Lumbreras con 139 ha 8,000 m² y predio La Rinconada con 23 ha 3,000 m², que reúnen un total de 525 ha 2,614 m², **según título de propiedad n.º 02554-83 D.L. 22748 expedido el 30.6.1983 por el director general de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (Título archivado n.º 8509 del 5.6.1984).**

En el asiento 7 a foja 374 del tomo 70 corre registrada la parcelación del predio, aprobada por Resolución Directoral Regional VI – Lima n.º 322-85 del 23.7.1985 expedida por la Región Agraria VI – Lima.

En el asiento B00001 obra la anotación de cierre de partida, al haber sido trasladada bajo jurisdicción y competencia del Registro Predial Urbano.

Partida n.º P03079873 del Registro de Predios de Cañete (independizada)

En esta partida está registrado el predio rural Aquisito del proyecto San José del Monte, valle de Cañete del distrito de Mala, provincia de Cañete y departamento de Lima.

En el asiento 00001 (trasladado del asiento 4 foja 371 del tomo 70) consta inscrito el dominio de la Cooperativa Agraria de Producción San José Ltda. n.º 134 (actualmente Cooperativa Agraria de Usuarios), respecto de los 4 predios: Aquisito, lotes 2 y 3 del ex fundo Lumbreras, Rinconada de Mala, Santa Rosa de Huarangal y San José del Monte, con un área total de 525 ha 2,614 m², **según título de propiedad n.º 02554-83 D.L. 22748 expedido el 30.6.1983 por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.**

En el asiento 00003 (trasladado del asiento 7 foja 374 del tomo 70) corre registrada la parcelación del predio, distribuida en 71 parcelas de explotación individual o familiar con un área de 486.4900 ha y el saldo de 156.7414 ha que queda en favor de la Cooperativa Agraria de Usuarios, aprobada por Resolución Directoral n.º 322-85-DR-VI-L del 23.7.1985.

RESOLUCIÓN N.º 2978-2023-SUNARP-TR

En el asiento 00016 consta la rectificación de denominación del titular registral, correspondiendo la razón social actual: Cooperativa Agraria de Usuarios San José de Mala Ltda.

En los asientos 00017 y 00018 se publicitan las anotaciones preventivas del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en predios rústicos, que han sido solicitados por Mergilda, Legia Elena y Gaby Beatriz Surichaqui Condor (0.5636 ha) y los esposos Martín Urbano García y María Concepción Yaranga Huicho (0.2077 ha), respectivamente.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Jesús David Vásquez Vidal.

Estando a lo expuesto, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Procede correlacionar partidas en el sentido que el área de una de ellas se independizó de otra de mayor extensión, cuando dicha circunstancia no consta de los antecedentes registrales, y adicionalmente el área de Catastro no puede determinarlo?

VI. ANÁLISIS:

1. De acuerdo con el subnumeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley n.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, «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». En efecto, «la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables». Bajo las normas del procedimiento administrativo general, las cuales también son aplicables a los procedimientos especiales de la Administración Pública¹, estas disposiciones configuran el principio de predictibilidad o de confianza legítima.

¹ Artículo II del Título Preliminar del TUO de la Ley n.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General: Contenido.

1. La presente Ley contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado y, regula todos los procedimientos administrativos desarrollados en las entidades, incluyendo los procedimientos especiales.

2. Las leyes que crean y regulan los procedimientos especiales no podrán imponer condiciones menos favorables a los administrados que las previstas en la presente Ley.

3. Las autoridades administrativas, al reglamentar los procedimientos especiales, cumplirán con seguir los principios administrativos, así como los derechos y deberes de los sujetos del procedimiento, establecidos en la presente Ley.

RESOLUCIÓN N.º 2978-2023-SUNARP-TR

2. En el ámbito registral, el principio de predictibilidad se desarrolla en el marco del artículo 33 del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos, estableciéndose reglas para la calificación registral, tanto en la primera como en la segunda instancia del procedimiento registral. Específicamente, los subliterales b.1 y b.2 del referido artículo 33 revelan ciertas pautas a tomar en cuenta por el Tribunal Registral frente a la calificación de títulos impugnados. En ese sentido, el precitado subliteral b.2) establece lo siguiente:

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.

3. Siendo ello así, tenemos que el asunto que es materia de impugnación en esta oportunidad ha sido tratado anteriormente por el Tribunal Registral en la Resolución n.º 208-2022-SUNARP-TR del 21.1.2022, pronunciamiento que —de acuerdo con las normas procedimentales— vincula la decisión de esta instancia superior. Por lo tanto, a continuación, se reproducen los fundamentos pertinentes de dicha resolución:

“[...]”

6. En el presente caso, se solicita, vía rectificación, la correlación de partidas, a fin que se consigne que el predio Aquisito con un área de 88.20 ha, inscrito en la partida N° P03079873 del Registro de Predios de Cañete (trasladada de la partida N° 90136410) se independizó de la partida N° 07000866 del mismo Registro.

El registrador dispuso la tacha sustantiva del título sustentada en el informe técnico emitido por el área de Catastro, el cual es vinculante conforme al artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, pues se advierte que, de la evaluación de los antecedentes registrales, no se ha podido determinar la correlación de partidas.

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

RESOLUCIÓN N.º 2978-2023-SUNARP-TR

7. Ahora bien, conforme a lo publicitado en el Registro, se aprecia que a foja 251 del tomo 12 que continúa en la partida electrónica N° 07000866 del Registro de Predios de Cañete se encuentra inscrito el fundo rústico Aquisito ubicado en el Valle de Mala, distrito de Mala, provincia de Cañete y departamento de Lima, el cual fue independizado originalmente, con una extensión superficial de 128 ha 100 m² (asiento 1 a foja 251 del tomo 12).

Seguidamente, habiéndose efectuado la independización a favor de Corporación Financiera de la Reforma Agraria respecto de un área de 12 ha 680 m², en el asiento 20 a foja 40 del tomo 19 corre registrada la modificación de área del predio, quedando reducido a un área de 115 ha 9,420 m².

En el asiento 24 a foja 57 del tomo 19 se registró el dominio a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, en mérito al juicio de expropiación seguido contra los propietarios, según resolución del 15/10/1976 emitida por el Juez Carlos Torres Cueva; dejándose constancia que todos los gravámenes que pueda tener el predio han sido cancelados.

En el asiento C00001 corre la rectificación del asiento 24, en el sentido que Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura ha adquirido un área de 88.20 ha del predio matriz, aclarándose que la cancelación de cargas y gravámenes sólo alcanza al área objeto de expropiación.

8. Remitiéndonos al título archivado N° 3193 del 22/10/1976, que diera mérito a la extensión del asiento 24 antes acotado, obra -entre otros- el parte judicial del 15/10/1976 emitido por el Juez Carlos Torres Cueva que señala lo siguiente:

“(…)

En el expediente número noventa y cuatro – setentitrés NC., autos seguidos por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural contra don **Fernando Battistini Vargas y Elisa Asín de Battistini sobre expropiación del fundo denominado “Aquisito”** ubicado en el distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima, se ha ordenado librar por duplicado los partes, para que quede cancelado todos los gravámenes o cargas del bien sub litis a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, y la resolución que dispone dicha medida es del tenor siguiente.

RESOLUCIÓN CORRIENTES A FOJAS SETENTA.- Resolución número dieciséis.- Cañete, veintinueve de enero de mil novecientos setenticinco.- De acuerdo al estado de la causa, INSCRÍBASE el dominio del bien expropiado en los Registros Públicos libre de toda carga o gravamen a favor de la entidad expropiante, librándose los partes respectivos con inserción del plano y memoria descriptiva, cuyos recaudos debe proporcionar la demandante a la brevedad, (…)

RESOLUCIÓN N.º 2978-2023-SUNARP-TR

[...]

9. De otro lado, tenemos que a foja 371 del tomo 70 que continúa en la partida electrónica N° 90136410 del Registro de Predios de Cañete se encuentran inscritos los predios rústicos denominados San José del Monte, Santa Rosa de Huarangal, **Aquisito**, Lumbreras, Rinconada, ubicados en el distrito de Mala, provincia de Cañete y departamento de Lima.

En el asiento 4 a foja 372 del tomo 70 consta inscrito el dominio de la Cooperativa Agraria de Producción San José Ltda., respecto de los predios rústicos Santa Rosa de Huarangal y San José del Monte, con una extensión de 274 ha 7,614 m², **predio Aquisito con 87 ha 4,000 m²**, predios lote dos y tres del fundo Lumbreras con 139 ha 8,000 m² y predio La Rinconada con 23 ha 3,000 m², que reúnen un total de 525 ha 2,614 m², **según título de propiedad N° 02554-83 D.L. 22748 expedido el 30/6/1983 por Director General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.**

En el asiento 7 a foja 374 del tomo 70 corre registrada la parcelación del predio, aprobada por Resolución Directoral Regional VI – Lima N° 322-85 del 23/7/1985 expedida por la Región Agraria VI – Lima.

En el asiento B00001 obra la anotación de cierre de partida, al haber sido trasladada bajo jurisdicción y competencia del Registro Predial Urbano.

10. Remitiéndonos a la partida N° P03079873 del Registro de Predios de Cañete, se encuentra inscrito el predio rural Aquisito del proyecto San José del Monte, valle de Cañete del distrito de Mala, provincia de Cañete y departamento de Lima.

En el asiento 00001 (trasladado del asiento 4 foja 371 del tomo 70) consta inscrito el dominio de la Cooperativa Agraria de Producción San José Ltda. N° 134 (actualmente Cooperativa Agraria de Usuarios), respecto de los predios: **Aquisito**, lotes 2 y 3 del ex fundo Lumbreras, Rinconada de Mala, Santa Rosa de Huarangal y San José del Monte, con un área total de 525 ha 2,614 m², según título de propiedad N° 02554-83 D.L. 22748 expedido el 30/6/1983 por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.

En el asiento 00003 (trasladado del asiento 7 foja 374 del tomo 70) corre registrada la parcelación del predio, distribuida en 71 parcelas de explotación individual o familiar con un área de 486.4900 ha y el saldo de 156.7414 que queda en favor de la Cooperativa Agraria de Usuarios, aprobada por Resolución Directoral N° 322-85-DR-VI-L del 23/7/1985.

En el asiento 00016 consta la rectificación de denominación del titular registral, correspondiendo la razón social actual: Cooperativa Agraria de Usuarios San José de Mala Ltda.

11. En el título archivado N° 8509 del 5/6/1984, que diera mérito a la extensión del acotado asiento 4 a foja 372 del tomo 70 (trasladado al asiento 00001 de la partida N° P03079873 del Registro de Predios de Cañete), obran diversos títulos de propiedad otorgados dentro del

RESOLUCIÓN N.º 2978-2023-SUNARP-TR

procedimiento de reforma agraria regulado por el Decreto Ley N° 17716 por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, **entre los que se encuentra el contrato de compraventa N° 2926 del 30/10/1973 otorgado a favor de la Cooperativa Agraria de Producción San José Ltda. N° 134**, del cual se aprecia lo siguiente:

“(…)

Primero.- Por Decreto Supremo N° 293-73-AG, del 13 de marzo de 1973, se afectó con fines de Reforma Agraria el predio rústico “Aquisito” ubicado en el distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima, con un área de ochentiocho hectáreas dos mil metros cuadrados – (88 has 2,000 m²), por lo que su propietario quedó obligado a transferirlo a favor de “La Dirección General” y ésta encargada de hacer cumplir lo resuelto conforme a lo establecido en los artículos 52° y 53° del Texto Único concordando del Decreto Ley 17716. Al incumplirse con tal dispositivo, de conformidad con las normas antes mencionadas, “La Dirección General” consignó el monto de la respectiva indemnización y demandó ante el Séptimo Juzgado de Tierras de Lima la expropiación del predio afectado, el cual le fue entregado en posesión por el mismo Juzgado el 09 de agosto de 1973.

(…)

Tercero.- En uso de la facultades de la Ley le confiere y de conformidad con las normas pertinentes del Texto Único concordando del Decreto Ley 17716, “La Dirección General”, mediante Resolución Directoral N° 2588-73-DGRA-AR, del 23 de octubre de 1973, ha dispuesto la adjudicación en compraventa del predio que se ha descrito en la cláusula primera de este instrumento y que tiene una extensión de ochentiocho hectáreas dos mil metros cuadrados (88 hás. 2,000 m²) a favor de la Cooperativa Agraria de Producción San José Ltda. N° 134.

(…)”.

Asimismo, en el mencionado título archivado, figura el título de propiedad N° 02554-83 D.L. 22748 expedido el 30/6/1983 por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, en que se identifica al predio Aquisito, conforme a continuación se indica:

(*) Contrato de compra-venta N° 2926-73:

Predio: “Aquisito”, con un área total de ochentisiete hectáreas cuatro mil metros cuadrados (87 Hás. 4,000 m²), ubicado en el distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima.

Es pertinente señalar que este título archivado N° 8509 del 5/6/1984 no contiene documentación técnica (planos y memoria descriptiva) con la identificación de los predios adjudicados por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.

12. A tenor de lo expuesto, tanto de lo publicitado en el Registro como de los antecedentes registrales, **tenemos que parte del fundo rústico**

RESOLUCIÓN N.º 2978-2023-SUNARP-TR

Aquisito ubicado en el Valle de Mala, distrito de Mala, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 07000866 del Registro de Predios de Cañete fue materia de expropiación por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura respecto de un área de 88.20 ha.

De acuerdo al título de expropiación, se identifica al fundo "Aquisito" ubicado en el distrito de Mala, provincia de Cañete y departamento de Lima, sin indicar los linderos y medidas perimétricas que le corresponden, **tampoco consta dicha descripción en otro documento; asimismo, consta un plano emitido por Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura que precisa que su propiedad comprende un área de 88.20 ha**, sin embargo, no es posible individualizarlo.

13. En relación al predio inscrito **en la partida N° P03079873 del Registro de Predios de Cañete, que fuera trasladada de la partida electrónica N° 90136410** del mismo Registro, se encuentra conformado entre otros, **por el predio Aquisito con 87 ha 4,000 m²**, adjudicado en el procedimiento de reforma agraria regulado por Decreto Ley N° 17716 por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, en virtud del contrato de compraventa N° 2926 del 30/10/1973.

En el mencionado contrato, se aprecia que en cuanto a la identificación del predio materia de transferencia se indica que fue adquirido por haber sido afectado con fines de reforma agraria el predio "Aquisito" ubicado en el distrito de Mala, provincia de Cañete y departamento de Lima con un área de 88.20 ha, cuya entrega de la posesión se realizó el 9/8/1973 por el Séptimo Juzgado de Tierras de Lima, ante el cual se siguió el proceso de expropiación.

Asimismo, **en el título de propiedad N° 02554-83 D.L. 22748 expedido el 30/6/1983 por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, se hace referencia al predio adjudicado por contrato de compraventa N° 2926, con un área de 87 ha 4,000 m², extensión con la cual fue inscrito.**

Sin embargo, de los antecedentes registrales del predio inscrito en la partida N° P03079873 del Registro de Predios de Cañete, no se desprende la descripción de los linderos y medidas perimétricas del inmueble, ni constan planos ni memoria descriptiva correspondientes, salvo la identificación por denominación: Aquisito y extensión: 87 ha 4,000 m².

14. **Estando a lo expuesto, esta instancia considera que entre los predios que figuran inscritos en las partidas N° 07000866 y N° P03079873 del Registro de Predios de Cañete, únicamente coinciden la denominación (Aquisito) y la adquisición por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, y relevando la discrepancia de área (88.20 ha / 87 ha 4,000 m²) no obran elementos técnicos que permitan vincularlos.**

RESOLUCIÓN N.º 2978-2023-SUNARP-TR

De pretender vincularlos por el proceso expropiatorio que diera mérito a la adjudicación a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, **existen pocos elementos para colegir que se trata del mismo predio**, así tenemos que en los antecedentes registrales de la partida N° P03079873 del Registro de Predios de Cañete se indica que la entrega de la posesión se realizó el 9/8/1973 por el Séptimo Juzgado de Tierras de Lima, **de lo cual no existe constancia en los antecedentes registrales de la partida N° 07000866 del Registro de Predios de Cañete**, en la que figura parte judicial y resolución del 29/1/1975 expedida por el Juez Suplente del Juzgado de Tierras de Cañete Rafael Samaniego Rosado.

15. Por otra parte, cabe señalar que en el artículo 63 del RGRP se ha previsto lo siguiente:

“Artículo 63.- Superposición parcial y eventual desmembración

(...)

Tratándose de superposiciones generadas por independizaciones respecto de las que no se hubiera extendido el asiento de modificación de área ni la respectiva anotación de independización en la partida matriz, y siempre que los asientos de las respectivas partidas sean compatibles, se dispondrá que el Registrador proceda a extender, en vía de regularización, el asiento y la anotación de correlación omitidos, indicando en el primer caso, cuando corresponda, el área, linderos y medidas perimétricas a la que queda reducida el área mayor como consecuencia de la desmembración que se regulariza.

Si la superposición a que se refiere el párrafo anterior, fuera detectada por las instancias de calificación registral, éstas dispondrán o efectuarán, según corresponda, de oficio o a petición de parte, la extensión del asiento y anotación omitidos, en la forma señalada en el párrafo precedente”.

Como se puede apreciar, el supuesto de hecho que se contempla en la norma acotada supone un predio inscrito en una partida registral determinada respecto de la que se independiza una porción en un nuevo folio, pero que se omite extender el asiento de modificación de área, los asientos o anotaciones marginales que dan cuenta de la desmembración.

Evidentemente, nos encontramos frente a una inexactitud registral, la cual será corregida mediante la correlación de las partidas involucradas, siempre y cuando exista compatibilidad entre sus asientos, lo que supone la no afectación de los derechos adquiridos por terceros, de conformidad con el artículo 87 del RGRP.

16. Ahora bien, en el presente caso, para efectos de determinar si procede la correlación de partidas rogada con el título, el registrador ha solicitado al área de Catastro la evaluación de los antecedentes registrales, habiéndose emitido el Informe Técnico N° 024226-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 17/11/2021, señalando lo siguiente:

“(…)

RESOLUCIÓN N.º 2978-2023-SUNARP-TR

c) Análisis y conclusión:

• En respuesta al Memorándum N° 395-2021 se informa lo siguiente:

➤ Se revisó el título archivado N° 8509-1984 de la Partida N° 90136410 del cual se informa que no cuenta con elementos técnicos suficientes (planos) para determinar su ubicación.

➤ Se revisó el título archivado N° 3193-1976 de la Partida N° 07000866 del cual se informa que no cuenta con elementos técnicos suficientes.

➤ Se informa que no es posible determinar la correlación de partidas.

(...)"

Conforme al análisis efectuado por el área de Catastro respecto de los antecedentes registrales, no se ha podido determinar la correlación de partidas debido a la insuficiencia de elementos técnicos.

17. Al respecto, cabe precisar que esta instancia en reiterada jurisprudencia ha señalado que la falta de datos técnicos de los predios inscritos no impide la inscripción de determinados actos como la inmatriculación, independización o rectificación de área, criterio que fue recogido también por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en los artículos 16 y 59, entre otros.

En ese contexto, corresponde a esta instancia efectuar la evaluación registral de cada partida. Sin embargo, **conforme se ha podido determinar precedentemente, en el Registro no obran elementos suficientes para colegir que el predio inscrito en la partida No P03079873 del Registro de Predios de Cañete tiene como antecedente al predio inscrito en la partida N° 07000866 del mismo Registro; por lo que, no resulta procedente la correlación de partidas rogada** y, por ende, tampoco procede dejar constancia sobre el área remanente en la partida N° 07000866, como lo solicita la administrada.

[...]" [El resaltado es nuestro].

4. A su vez, en este procedimiento registral se cuenta con el informe técnico n.º 12953-2022-ZRN° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 30.5.2023, en mérito del cual se adoptaron las siguientes conclusiones respecto al pedido de correlación de partidas bajo estudio, señalándose que:

III. Conclusiones

3.1. De acuerdo al análisis referido al predio en consulta se obtiene:

- De acuerdo a los análisis realizados **no es posible determinar si la partida n.º 90136410 fue independizado de la partida n.º 07000866**, debido a la carencia e información y elementos técnicos, así como su descripción literal.

RESOLUCIÓN N.º 2978-2023-SUNARP-TR

- Solo considerar lo único concordante en la palabra denominada Aquisito.

[...].

Así vemos que en el informe transcrito no se ha logrado detectar, por insuficiencia de documentación técnica, los elementos suficientes para comprobar que una partida proceda de la otra en los términos solicitados. Sin embargo, esta circunstancia no impide analizar los demás documentos aportados por la recurrente para verificar si es posible o no concluir en favor de la correlación materia de rogatoria.

5. En ese orden de ideas, la administrada ha adjuntado copia certificada por el Archivo Central de la Corte Superior de Justicia de Cañete del acta de diligencia de ministración de posesión del **predio Aquisito** a favor de la Dirección General de Reforma Agraria, en el expediente judicial n.º 94-73 del 9.8.1973. Del contenido de este documento se aprecia el detalle pertinente que pasamos a transcribir:

“Siendo las tres y quince de la tarde del día nueve de agosto de mil novecientos setentitrés, se procedió a dar cumplimiento a la resolución número uno, con la asistencia del representante de la entidad expropiante doctor Efraín Priale Quijada, [...], **y antes de procederse a la entrega del predio se recorrió su extensión constatándose los siguientes hechos:**

El predio está ubicado, en el valle del distrito de Mala, de la provincia de Cañete, en la margen izquierda aguas abajo del río Mala a la altura del kilómetro tres y medio de la carretera Macalango **y tiene un área cultivada en la actualidad de sesentitres hectáreas más o menos [...].**

[El resaltado es nuestro].

6. Del texto destacado se advierte, aunque existe la coincidencia del nombre del predio (Aquisito), una nueva discrepancia en cuanto al área del predio que ha sido entregado a favor de la Dirección General de Reforma Agraria (63 ha más o menos y no los 87 ha 4,000 m²), por lo que esta inconsistencia dificulta valorar positivamente el contenido del documento aportado a efectos de corroborar si estamos o no frente al mismo inmueble expropiado, además, no fluye del acta en cuestión ninguna referencia a los antecedentes registrales relativos al terreno matriz que permitan afirmar que este ha sido, efectivamente, afectado.

En consecuencia, **la tacha sustantiva dispuesta por el registrador (e) debe ser confirmada.**

RESOLUCIÓN N.º 2978-2023-SUNARP-TR

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. **RESOLUCIÓN:**

CONFIRMAR la tacha sustantiva emitida contra el título alzado, de acuerdo a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL

Vocal (s) del Tribunal Registral