



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 3001-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 14 de julio de 2023

APELANTE : **JAIME NÉSTOR MAURICIO LEÓN**
TÍTULO : **718001-2023 del 10.3.2023**
RECURSO : **453-2023-H.T. N° 5297 del 24.5.2023**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º VIII– SEDE HUÁNUCO**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE HUÁNUCO**
ACTO(S) : **JURISDICCIÓN**
SUMILLA(S) :

Inscripción de cambio de jurisdicción

Procede el cambio de jurisdicción, en mérito al certificado expedido por la municipalidad en cuyo ámbito territorial se encuentra comprendido el predio, siempre que dicho documento sea de fecha posterior a la promulgación de la ley que sanea los límites territoriales entre distritos.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción del cambio de jurisdicción de la parcela 36025 con ubic.rur. proyecto de adjudicación Pumayacu-Nueva Esperanza, *del distrito de Honoria*, provincia de Puerto Inca, departamento de Huánuco; *al distrito de Campo Verde*, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, del inmueble inscrito en la partida 11033160 del Registro de Predios de Huánuco.

Para ello, se adjuntó el certificado de jurisdicción n° 019-2022-GATDU-MDCV de fecha 10.8.2022 suscrito por Alberto Jesús Quevedo Córdova, Gerente de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Campo Verde.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por el registrador público, Luis Fernández Salinas, el 17.3.2023, bajo los siguientes fundamentos:

RESOLUCIÓN N.º 3001-2023-SUNARP-TR

SE ESTÁ SOLICITANDO LA INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO DE JURISDICCIÓN DEL INMUEBLE INSCRITO EN ESTA PARTIDA, SEGÚN EL CUAL EL MISMO ESTARÍA DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE CAMPO VERDE, PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO, DEPARTAMENTO Y REGIÓN DE UCAYALI, ELLO COMO CONSECUENCIA DE LA LEY 28753 SOBRE DEMARCACIÓN Y ORGANIZACIÓN TERRITORIAL DE LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO EN EL DEPARTAMENTO DE UCAYALI; LA INSCRIPCIÓN DE SU ROGATORIA IMPLICA QUE LA PARTIDA REGISTRAL SEA TRASLADADA A LA OFICINA REGISTRAL DE PUCALLPA PERDIENDO COMPETENCIA SOBRE LA MISMA LA OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO, LO CUAL DEBE DE DETERMINARSE MEDIANTE INFORME TÉCNICO DEL ÁREA DE CATASTRO DE LA ZRVIII, PARA CUYO EFECTO SE LE SOLICITA LA PRESENTACIÓN DE LOS PLANOS DE DEMARCACIÓN DE LA PROVINCIA INDICADA ASÍ COMO LOS MEDIOS MAGNÉTICOS QUE LOS CONTIENEN-

BASE LEGAL: ART. 2011 DEL CC ART 32 RIRP, ART. 11 DEL RIRP.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El recurrente, Jaime Néstor Mauricio León interpone recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Percy Paredes Pérez. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- El registrador excede su observación solicitando planos cuando la entidad que otorgó el certificado de jurisdicción ha emitido un acto administrativo en el que el registrador sólo verifica competencia del funcionario o formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto y la adecuación del título con los antecedentes registrales, según criterio adoptado por diversas resoluciones de observancia obligatoria del Tribunal.
- El certificado de jurisdicción es un documento válido para la inscripción de la jurisdicción, de acuerdo al artículo 90 literal b) del Reglamento del Registro de Predios y dicho certificado es válido en tanto no se declare su nulidad.
- El registrador pretende cuestionar cuestiones de fondo del certificado que ya determinó la Municipalidad Distrital de Campo Verde, no tiene coherencia y genera confusión porque indica que debe hacer la resolución jefatural y luego pide coordenadas técnicas.

IV. ANTECEDENTES REGISTRALES:

Partida 11033160 del Registro de Predios de Huánuco.

Consta inscrita la parcela 36025 con ubic.rur. proyecto de adjudicación Pumayacu-Nueva Esperanza, del distrito de Honoría, provincia de Puerto Inca, departamento de Huánuco.

En el asiento C00001 consta inscrita la venta a favor de Jaime Néstor Mauricio León.

RESOLUCIÓN N.º 3001-2023-SUNARP-TR

En el asiento D00002 consta inscrita la anotación de inicio de procedimiento de cierre parcial de partida registral por superponerse totalmente sobre la partida 40011097 del Registro de Predios de Coronel Portillo (más antigua) sobre un área aproximada de 37.90 Ha.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar, es la siguiente:

- Si procede el cambio de jurisdicción en mérito al certificado expedido por la municipalidad en cuyo ámbito territorial se encuentra comprendido el predio, emitido en mérito a la ley que sanea los límites territoriales de este distrito.

VI. ANÁLISIS:

1. En el presente título se solicitó la inscripción del cambio de jurisdicción de la parcela 36025 con ubic.rur. proyecto de adjudicación Pumayacu-Nueva Esperanza, **del distrito de Honoria, provincia de Puerto Inca, departamento de Huánuco; al distrito de Campo Verde, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali** respecto del inmueble inscrito en la partida 11033160 del Registro de Predios de Huánuco.

El registrador observó el título indicando que se debe adjuntar planos y medios magnéticos que la contienen considerando que esta inscripción provocaría un cambio de la partida de la oficina registral de Huánuco a la oficina de Pucallpa; por lo que corresponde pronunciarse al respecto.

2. El certificado de jurisdicción es un acto administrativo mediante el cual la autoridad municipal certifica la jurisdicción o circunscripción distrital a la que corresponde o pertenece un predio o terreno. La autoridad municipal al expedir el certificado asume competencia sobre un determinado territorio.
3. Sobre la calificación de actos administrativos, este Tribunal Registral mediante el 93° Pleno, llevado a cabo el 2 y 3 de agosto de 2012, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

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.

RESOLUCIÓN N.º 3001-2023-SUNARP-TR

De acuerdo con este criterio jurisprudencial, 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.

4. El artículo 90 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [en adelante 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 los 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.

Así, se tiene que la norma regula los siguientes supuestos:

- Inscripción de jurisdicción distrital de un predio.
- 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.
- Cambio de jurisdicción, en los supuestos de creación de nuevo distrito, bastando para ello la presentación del respectivo certificado de jurisdicción expedido por la Municipalidad que por ley asume la nueva competencia.

En efecto, la municipalidad ejerce sus atribuciones y potestades a través de diferentes certificaciones y de resoluciones. Es necesario precisar que, si bien el artículo 90 del RIRP 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

RESOLUCIÓN N.º 3001-2023-SUNARP-TR

otros documentos con los que pueda determinarse la jurisdicción distrital que corresponde a un predio urbano 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, 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. Además, esta instancia registral ha señalado en la resolución n° 237-2007-SUNARP-TR-T del 29.8.2007 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 9¹ del TUO de la Ley 27444. 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 de constituir el ejercicio legítimo de una actividad administrativa². 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.

6. En el presente caso, se adjunta el certificado de jurisdicción n° 019-2022-GATDU-MDCV de fecha 10.8.2022 expedido por la Municipalidad Distrital de Campo Verde, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, en el que se indica que el predio inscrito en la partida 11033160 del Registro de Predios de Huánuco se encuentra en su jurisdicción debido a la promulgación de la Ley 28753 publicada con fecha **6.6.2006** «Ley de demarcación y organización territorial de la provincia de Coronel Portillo en el departamento de Ucayali».

Tenemos entonces que si bien mediante dicha ley no se ha creado un nuevo distrito, pues el distrito de Campo Verde fue creado mediante la ley 23416 publicada con fecha 4.6.1982³, se han redelimitado, rectificado o

¹ **Artículo 9.-Presunción de validez:** Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda.

² Morón Urbina, Juan Carlos (2017). Comentarios la Ley de Procedimiento Administrativo General. Gaceta Jurídica. Tomo I, 14.^a ed., Lima: Gaceta Jurídica, p. 256.

³ En la que se crearon 4 provincias en el departamento de Ucayali, entre ellas la provincia de Coronel Portillo, en la que se encuentra el distrito de Campoverde.

RESOLUCIÓN N.º 3001-2023-SUNARP-TR

definido los límites de este distrito. Asimismo, si bien el predio materia de análisis se inscribió en el año 1999, empero, con posterioridad mediante Ley 28753 del año 2006 se han redelimitado varios distritos de la provincia de Coronel Portillo, entre ellos el de Campo Verde. Por lo que el predio señalado en el certificado de jurisdicción n° 019-2022-GATDU-MDCV de fecha 10.8.2022 emitido por la Municipalidad Distrital de Campo Verde, se encuadra dentro de los últimos límites aprobados por la ley antedicha.

Y en virtud a dicho saneamiento establecido por ley puede suceder que un predio que obraba inscrito en determinada jurisdicción distrital o provincial cambie a otra jurisdicción distrital o provincial. Dicho cambio de jurisdicción no requiere de resolución judicial que resuelva conflicto de competencia alguno, pues es la ley de saneamiento la que ha definido o rectificado los límites, incluso en este caso al verificar los límites por el sur, se advierte que limita con la provincia de Puerto Inca, departamento de Huánuco, donde está el distrito de Honoria, que es la ubicación actual que se señala en la partida 11033160.

El supuesto de ley de saneamiento es para efectos registrales, equivalente al supuesto de creación de nuevo distrito, pues éstos también se crean por ley. Esto es, el cambio de una jurisdicción inscrita a otra se debe a una ley que modifica los límites distritales.

7. De otro lado, en cuanto a la competencia para emitir el mencionado certificado, se debe tener en cuenta que las municipalidades distritales gozan de autonomía respecto del ámbito de su jurisdicción, pudiendo emitir todo tipo de actos administrativos dentro de los alcances de las funciones exclusivas y compartidas señaladas en el artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades.

En esa línea, el inciso 3.3 del numeral 3 del artículo 79 de dicha ley establece como función exclusiva de las municipales distritales, entre otras, elaborar y mantener el catastro distrital, lo cual implica reconocer el ámbito territorial del distrito sobre el que ejerce jurisdicción; en tal sentido, resulta evidente que los actos administrativos o certificados que son referidos o derivados de dicha función son emitidos únicamente por las municipalidades distritales.

En tal sentido, la expedición del certificado de jurisdicción constituye un acto administrativo que tiene por objeto precisar que un predio está ubicado dentro de la circunscripción territorial de la municipalidad distrital, atendiendo un interés del administrado.

8. Además, se verifica la adecuación entre el certificado de jurisdicción con el antecedente registral, pues en dicho certificado se hace referencia expresa a la partida registral 11033160 donde se encuentra inscrito el predio cuyo cambio de jurisdicción se solicita, dato por lo demás suficiente para

RESOLUCIÓN N.º 3001-2023-SUNARP-TR

determinar la aludida adecuación al amparo de lo que señala el artículo 32, inciso a)⁴ del Reglamento General de los Registros Públicos.

En consecuencia, conforme a lo indicado en el precitado certificado de jurisdicción es indudable que la Municipalidad Distrital de Campo Verde determinó que el predio inscrito en la partida 11033160 del Registro de Predios de Huánuco se ubica en su jurisdicción [distrito de Campo Verde, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali], por lo que dicha declaración se considera válida a la luz del artículo 9 del TUO de la Ley 27444. Con ello se tiene por cumplidos los requisitos del artículo 90 del RIRP, para inscribir el cambio de jurisdicción del predio.

También es conveniente acotar que el registrador exige un requisito adicional no contemplado en los dispositivos legales y no amparado por esta instancia registral: planos e información magnética que la contengan por hacer cambio de oficina registral.

Lo que motiva a que se **revoque la observación formulada por la primera instancia y se disponga su inscripción.**

9. Aunado a ello, es importante precisar que la inscripción de este cambio de jurisdicción va generar que el predio inscrito en la partida 11033160 se traslade de la oficina registral de Huánuco a la oficina registral de Pucallpa, pues ahora va pertenecer a la provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali.

Sobre el particular, es de señalar que no existe regulación específica sobre el procedimiento a seguir cuando la partida registral es trasladada a otra Oficina Registral, como consecuencia del cambio de jurisdicción por presentación de un certificado de jurisdicción.

No obstante, resultaría aplicable al presente caso, por analogía⁵ lo previsto en el numeral 4.3 de la Directiva N° 016-2002-SUNARP-SN «Normas para la inscripción del cambio de jurisdicción a que se refiere la Sexta Disposición Complementaria de la Ley N° 27795» aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 546-2002-SUNARP-SN, que señala:

4.3. Cierre y traslado de partidas por cambio de jurisdicción.

4.3.1. En caso que la inscripción del cambio de jurisdicción origine que el predio pase a la competencia de otra Oficina Registral, **el Jefe de la Zona**

⁴ El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona [...].

⁵ En consideración a lo dispuesto en el artículo VIII del Título Preliminar de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General: «Las Autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se le propongan, por deficiencia de sus fuentes...».

RESOLUCIÓN N.º 3001-2023-SUNARP-TR

Registral o el Jefe del Registro Predial Urbano dispondrá el cierre de la partida registral matriz y/o de las partidas individuales involucradas, según corresponda.

4.3.2. Cerrada(s) la(s) partida(s) registral(es) involucradas, el Registrador que efectuó dicho cierre procederá a expedir las copias literales, así como las copias certificadas de los títulos archivados que se requieran para que el Registrador de la Oficina Registral competente apruebe el traslado.

4.3.3. De encontrarse en trámite de inscripción títulos que involucren a las partidas registrales materia de traslado, éstos serán remitidos a la Oficina Registral competente, conjuntamente con la documentación señalada en el numeral anterior, indicándose la fecha del asiento de presentación, para efectos de la prioridad registral. En este caso el Registrador Público de la Oficina Registral competente únicamente podrá requerir el pago de la diferencia del arancel respectivo, si la hubiere.

4.3.4. Con la constancia de cierre de las partidas Registrales el Registrador de la Oficina Registral competente procederá a efectuar el traslado de los asientos de inscripción que se hayan efectuado en la anterior partida. [...].

[el resaltado es nuestro].

Por lo que una vez inscrito este título, el registrador público deberá hacer de conocimiento a la Jefatura Zonal de Huánuco a fin de que pueda disponer el cierre de la partida 11033160 del Registro de Predios de Huánuco y disponer el traslado de sus asientos al Registro de Predios de Pucallpa por el cambio de jurisdicción antes indicado.

- 10.** Finalmente, conforme se desprende del escrito de apelación, el recurrente manifiesta que, de ser el caso, se derive la observación emitida por el registrador público al órgano de control, por el perjuicio causado en la calificación del presente título.

El artículo 19 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos aprobado por Decreto Supremo 018-2021-JUS prescribe que «el Tribunal Registral es el órgano que resuelve en segunda y última instancia administrativa registral las apelaciones contra las denegatorias de inscripción y de publicidad registral formuladas por los/las Registradores y Abogados Certificadores Registrales, cuando corresponda, en primera instancia». En cuanto a las funciones de este Tribunal, el artículo 20⁶ de dicha norma no prevé entre

⁶ Artículo 20.- Funciones del Tribunal Registral: Son funciones del Tribunal Registral las siguientes:
a) Conocer y resolver los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción, así como contra las denegatorias y solicitudes de aclaración de publicidad registral formuladas por los/las Registradores y Abogados Certificadores, según corresponda.

b) Verificar, en el ejercicio de su función, el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, así como de los precedentes de observancia obligatoria, por parte de los/las Registradores y Certificadores Registrales, dando cuenta de las irregularidades detectadas a la Superintendencia Nacional para los fines pertinentes.

RESOLUCIÓN N.º 3001-2023-SUNARP-TR

sus funciones resolver las quejas o denuncias por conducta funcional de los registradores públicos.

Por tanto, atendiendo a la regla normativa indicada, en virtud del principio de informalismo contemplado en el Título Preliminar de la Ley 27444, procede comunicar a la presidencia del Tribunal Registral a fin de que esta derive la petición formulada por el administrado al área competente para el trámite legal correspondiente.

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

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: REVOCAR la observación formulada por la primera instancia, y **DISPONER su inscripción** previo pago de los derechos registrales de corresponder, conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

SEGUNDO: PONER DE CONOCIMIENTO a la presidencia del Tribunal Registral la queja formulada por el administrado, para que sea derivada al área competente, para que esta proceda conforme a sus atribuciones, según lo expresado en el último considerando de esta 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

c) Aprobar precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para tal efecto se convoquen.

d) Emitir opinión sobre los asuntos que la Superintendencia Nacional someta a su consideración. e) Sistematizar y difundir las resoluciones y precedentes de observancia obligatoria que emitan.

f) Las demás funciones que le asigne la Superintendencia Nacional en el marco de sus competencias, o aquellas que le sean dadas por normativa expresa