



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N° 3179 -2023-SUNARP-TR**

Lima, 21 de julio del 2023

**APELANTE** : **CONSUELO ERLITA BERNAL PITTA**  
**TÍTULO** : N° 317786 del 1/2/2023.  
**RECURSO** : H.T.D N° 016108 del 19/5/2023.  
**REGISTRO** : Predios de Chiclayo.  
**ACTO** : Independización.

**SUMILLA** :

**PROCEDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO**

Se configura el supuesto de silencio administrativo positivo para la inscripción de independización o parcelación de terreno rústico, aun cuando la entidad ante la cual se siguió el trámite, con posterioridad al pronunciamiento ficto, informa que el expediente administrativo se encuentra anulado, sin evidencias de un correcto trámite administrativo para la misma.

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de independización de un área de 1.9330 Ha. (19,330.00 m<sup>2</sup>), ubicado en el distrito de Pimentel, por silencio administrativo positivo, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 02190319 del Registro de Predios de Chiclayo.

Para tal efecto, se presenta los siguientes documentos:

- Plano perimétrico suscrito por el arquitecto Aldo G. Celis Escurra, con sello de recepción por Trámite Documentario de la Municipalidad Distrital de Pimentel el 22/12/2022, signado con el expediente N° 14962-2022.
- Recibo de caja N° 00270762022 expedido por la Oficina de Tesorería de la Municipalidad Distrital de Pimentel.
- Solicitud para trámite administrado recepcionado por Trámite Documentario de la Municipalidad Distrital de Pimentel el 22/12/2022, signado con el expediente N° 14962-2022.
- Anexo E- independización de terreno rústico / habilitación urbana, suscrito por el arquitecto Aldo G. Celis Escurra, con sello de recepción

## RESOLUCIÓN N° 3179 -2023-SUNARP-TR

por Trámite Documentario de la Municipalidad Distrital de Pimentel el 22/12/2022, signado con el expediente N° 14962-2022.

- Certificado de zonificación y vías N° 759-2022, el cual cuenta con sello de recepción por Trámite Documentario de la Municipalidad Distrital de Pimentel el 22/12/2022, signado con el expediente N° 14962-2022.

- Consentimiento para tramitar independización de predio suscrito por María Pamela Zoger Barragán y César Eduardo Trigoso Pereira, con firmas certificadas por el notario público de Chiclayo Henry Macedo Villanueva, el 19/12/2022.

- Copia literal de la partida N° 02190319 del Registro de Predios de Chiclayo, el cual cuenta con sello de recepción por Trámite Documentario de la Municipalidad Distrital de Pimentel el 22/12/2022, signado con el expediente N° 14962-2022.

- Memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Aldo G. Celis Escurra, recepcionado por Trámite Documentario de la Municipalidad Distrital de Pimentel el 22/12/2022, signado con el expediente N° 14962-2022.

- Plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Aldo G. Celis Escurra, con sello de recepción por Trámite Documentario de la Municipalidad Distrital de Pimentel el 22/12/2022, signado con el expediente N° 14962-2022.

- Escrito de subsanación suscrito por Consuelo Erlita Bernal Pitta, el 10/3/2023.

Forma parte del título, los siguientes documentos:

-Oficio N° 00991-2023-SUNARP/ZRII/UREG del 21/4/2023 suscrito digitalmente por el registrador público del Registro de Predios de Chiclayo, Juan Manuel Ruiz Castillo.

- Oficio N° 051-2023-MDP/GM del 9/5/2023, suscrito por el Gerente de la Municipalidad Distrital de Pimentel, Abog. Rosa Elena Pizarro Piscoya.

- Informe N° 018-2023-MDP/TD, suscrito por encargado de Mesa de Partes - Trámite Documentario de la Municipalidad Distrital de Pimentel, Ruth Beatriz Chunga Cobeñas.

Asimismo, en la calificación del presente título se han expedido los siguientes informes técnicos:

- Informe Técnico N° 002739-2023 - Z.R. N° II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 9/2/2023.

- Informe Técnico N° 005921-2023 - Z.R. N° II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 31/3/2023.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

## RESOLUCIÓN N° 3179 -2023-SUNARP-TR

El registrador público del Registro de Predios de Chiclayo, Juan Manuel Ruiz Castillo, decretó la tacha sustantiva del título conforme a los siguientes fundamentos:

“Señor(es): BERNAL PITTA CONSUELO ERLITA

I. ANTECEDENTE REGISTRAL.- 02190319

II. ACTO SOLICITADO.- Independización

III. **RAZONES DENEGATORIAS.- TACHA SUSTANTIVA**

De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil concordado con el artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, los Registradores y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En este mismo sentido, el segundo y tercer párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que la calificación comprende la verificación de lo siguiente: (i) Del cumplimiento de las formalidades propias del título; (ii) de la capacidad de los otorgantes; (iii) de la validez del acto contenido en el título que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; (iv) de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales; y, (v) de la condición de inscribible del acto o derecho.

Asimismo, de acuerdo con la mencionada disposición normativa, la calificación de los aspectos señalados se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, de manera complementaria, de los antecedentes que obran en el Registro.

De esta manera, el artículo 32 del referido Reglamento, regula los alcances de la calificación registral señalando que las instancias registrales, entre otros aspectos, deberán:

*Artículo 32. - Alcances de la calificación*

*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.*

*(...)*

*c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;*

## RESOLUCIÓN N° 3179 -2023-SUNARP-TR

*d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; (...).*

Como puede apreciarse, cuando se presenta un título para su inscripción, el registrador debe verificar que los documentos presentados por el usuario cumplan con lo establecido en las normas legales y reglamentarias que resultan aplicables al acto rogado; asimismo, deberá verificar que exista adecuación entre este y la partida en la que se pretende la inscripción, verificando que no existan obstáculos que imposibiliten el acceso del acto al Registro.

En el presente caso, se solicita la inscripción de la independización de un área de 1.9330 Has (19,330.00 m<sup>2</sup>), ubicado en el distrito de Pimentel, del predio de mayor extensión inscrito en la Partida electrónica N° 02190319 del Registro de Predios, en aplicación del Silencio Administrativo Positivo.

De conformidad con los artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador deberá verificar la autenticidad del documento, debiendo entenderse que esto comprende constatar lo siguiente: (i) las firmas y sellos de notarios, jueces y funcionarios administrativos en los registros disponibles; (ii) la competencia del funcionario a la fecha en que se expidió el traslado o certifica la firma o documento; (iii) que el documento autentico no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado; o, (iv) la certificación de firmas o del documento.

En ese sentido, se cursó el Oficio N° 00991-2023-SUNARP/ZR/II/UREG, de fecha 21/04/2023, a la Municipalidad Distrital de Pimentel, con la finalidad de que se informe a esta Oficina Registral, sobre la autenticidad de la documentación presentada.

Ante ello se ha recepcionado el Oficio N° 051-2023-MDP/GM, de fecha 09/05/2023, suscrito por el Gerente de la Municipalidad Distrital de Pimentel, Abog. Rosa Elena Pizarro Piscoya; e Informe N° 018-2023-MDP/TD, suscrito por encargado de Mesa de Partes - Trámite Documentario de la Municipalidad Distrital de Pimentel, Ruth Beatriz Chunga Cobeñas; en los que refieren que el Expediente N° 14962-2022 consta como trámite ANULADO, lo cual también se verifica de la parte pertinente del Libro/Cuaderno de trámites presentados.

Conforme se ha indicado, en la sede municipal el referido expediente se encuentra ANULADO, por tanto, se entendería que no haya existido pronunciamiento por la autoridad competente; por tanto resulta ilógico alegar la configuración del silencio administrativo ante un expediente que fue anulado.

## **RESOLUCIÓN N° 3179 -2023-SUNARP-TR**

Por lo que al no haberse configurado el silencio administrativo positivo, se precede a la TACHA del presente título, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 inc. a), del Reglamento General de los Registros Públicos, por adolecer de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.

### **IV. BASE LEGAL**

Art. 31, 32, 42 del Reglamento General de los Registros Públicos (...)."

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

La recurrente sustenta su recurso de apelación –entre otros- en los siguientes fundamentos:

- Se ha tachado el título sin haber efectuado el adecuado análisis legal y administrativo por parte de la respuesta efectuada por la Municipalidad Distrital de Pimentel y haber realizado las diligencias necesarias para arribar a una decisión arbitraria como la contenida en la eschuela de tacha, mencionando que el expediente ingresado a la entidad edil figura como ANULADO sin que se haya solicitado las razones del por qué fue anulado, sobre todo si se tiene en cuenta que para anular un registro de expediente administrativo se debe acreditar en qué supuesto habría incurrido el expediente para que reciba la calificación de “anulado”; no obstante, la entidad edil de forma ligera manifiesta que el expediente administrativo ha sido “anulado” sin analizar correctamente lo que la Gerente Municipal manifestó a través del OFICIO N° 051 -2023-MDP/GM del 09 de mayo de 2023.

- El expediente administrativo fue recepcionado el 22 de noviembre de 2022 siendo signado con el número de Expediente N° 14962-2022. Este acto determinó que exista un pronunciamiento por parte de la municipalidad, la cual no fue efectuada ni comunicada a los presentantes del expediente, quienes recién hemos tomado conocimiento de la “anulación” del expediente, la cual se ha realizado sin el correcto procedimiento administrativo conforme a sus directivas internas teniendo en cuenta que dicho trámite no está previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General. Sin perjuicio de ello, el registrador no puede frente a causas inexistentes determinar que el expediente carece de veracidad sobre todo si se tiene en cuenta que como ha mencionado la Gerente Municipal “desconocen” las causas de la anulación del expediente, anulación que de haberse realizado debe contener la motivación administrativa adecuada y razonable y sujeta a los actos de

## RESOLUCIÓN N° 3179 -2023-SUNARP-TR

contradicción y/o impugnación administrativos de los cuales fuimos privados de interponer para que se determine si esta decisión es acorde a derecho.

- De haber sido el caso, la comunicación efectuada por la Gerente Municipal debe dar cabida no al acto de tachar nuestro título, máxime si la entidad tiene la potestad de revisar de oficio el acto administrativo. En este sentido, el registrador se ha extralimitado de su facultad de calificación, teniendo en cuenta que la entidad edil sí asegura el ingreso del expediente, no sirviendo de justificación que ante una anotación o aseveración de anulación todo el trámite administrativo no genere efectos, máxime si no se trata de un procedimiento de nulidad de oficio en el que los efectos jurídicos son de indicar que el acto administrativo es inexistente legalmente. Situación que dista del presente trámite administrativo, solicitando que el error o la decisión de anulación sea imputable a la administración sin que se genere perjuicio a los administrados.

- Por lo que al no haberse realizado las diligencias debidas para verificar la autenticidad de la documentación presentada se ha transgredido el principio de verdad material previsto en el artículo 1 inciso 1.11 de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

- Se precisa que efectivamente la petición administrativa ingresó a la municipalidad y fue signado con un número de expediente y que su sola aseveración de "anulación" no puede ser de responsabilidad de los administrados, siendo de responsabilidad absoluta de la entidad edil porque se presentó el expediente el 22 de diciembre del 2022, consignando el mismo número y generando con ello el reporte de ingreso (situación que habilita a la entidad edil a emitir pronunciamiento y que el mismo sea notificado al administrado para que, si no está conforme a dicha decisión pueda ejercer su derecho de contradicción administrativa). Resultando pertinente señalar que la municipalidad tampoco ha presentado sus razones del porqué de la anulación del expediente, cuando debía hacerlo para que la decisión del registrador tenga la solvencia legal que necesita una decisión administrativa en una rogatoria registral.

- Como se ha reiterado, no existe ningún documento que corrobore que el expediente que se tramitó conforme al TUPA de la Municipalidad Distrital de Pimentel y se recepcionó en mesa de partes conforme así lo ha manifestado la Gerente Municipal de la entidad edil haya sido retornado al titular o presentante del mismo y con el sustento legal que señale la razón por la que se anuló el ingreso de dicho expediente, cometiendo la entidad edil otra arbitrariedad que conforme a lo dispuesto

## RESOLUCIÓN N° 3179 -2023-SUNARP-TR

en el artículo 1 inciso 1.18 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, será pasible de responsabilidad administrativa en favor del administrado, por estas actuaciones contrarias a ley.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En el tomo 176 a foja 87 que continúa en la partida electrónica N° 02190319 del Registro de Predios de Chiclayo corre inscrito el lote 2, ubicado en el distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque; el cual cuenta con un área inicial de 4.65 ha.

El dominio corre registrado en favor de María Pamela Zoger Barragán (50%) y la sociedad conyugal conformada por César Eduardo Trigoso Pereira y Consuelo Erlita Bernal Pitta (50%).

En el asiento B0004 consta la anotación marginal de independización de un área de 0.1526 Ha., en la partida N° 11420675.

### V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Rosa Isabel Quintana Livia. Con el informe oral, vía *zoom* del abogado Anthony Santamaría Santisteban.

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

- ¿Se configura el supuesto de silencio administrativo positivo para la inscripción de independización o parcelación de terreno rústico, cuando la entidad ante la cual se siguió el trámite, con posterioridad al pronunciamiento ficto, informa que el expediente administrativo se encuentra anulado, sin evidencias de un correcto trámite administrativo para la misma?

### VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral<sup>1</sup> constituye el examen minucioso y riguroso que efectúan las instancias registrales en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al

---

<sup>1</sup> Señala Peña Bernaldo de Quirós, citado por Antonio Manzano Solano, que «... calificar es decidir si el hecho del cual se solicita el asiento llega al Registro con los requisitos exigidos para que sea registrable, es decir, determinar si conforme a la Ley, procede o no practicar el asiento solicitado». Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de universitarios. Volumen II. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. J. San José, S.A., Madrid. Pág. 570.

## RESOLUCIÓN N° 3179 -2023-SUNARP-TR

Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos. En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro<sup>2</sup>

2. Por otro lado, la independización o parcelación de terreno rústico es definida en el numeral 7 del artículo 3 del TUO de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones urbanas y de Edificaciones, aprobado por el D.S. N° 006- 2017-VIVIENDA<sup>3</sup>, estableciendo en el artículo 3 que para los fines de la ley debe entenderse por:

### **7. Independización o Parcelación de Terreno Rústico**

Partición de un predio rústico ubicado en áreas urbanas o de expansión urbana, en una o más parcelas, con áreas superiores a una (1) hectárea.

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación.

Remitiéndonos al Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante D.S. N° 029-2019-

---

<sup>2</sup> A su vez, el artículo 31 del mismo reglamento prescribe que la calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del registrador y Tribunal Registral, en primera y segunda instancia, respectivamente, En la misma línea el artículo 32 indica que el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

«[...]

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

[...]».

<sup>3</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 28/2/2017.



## RESOLUCIÓN N° 3179 -2023-SUNARP-TR

VIVIENDA<sup>4</sup>, apreciamos que el trámite administrativo de independización o parcelación de terrenos rústicos se encuentra regulado en el Capítulo V, Título II, capítulo denominado “Procedimientos Complementarios a la Habilitación Urbana”. Así, tenemos que en el artículo 29<sup>5</sup> se establecen los requisitos para solicitar la autorización de independización o parcelación de terrenos rústicos.

**3.** En cuanto al procedimiento para obtener la autorización de independización o parcelación de terrenos rústicos, el artículo 30 del acotado reglamento prevé lo siguiente:

### **Artículo 30.- Procedimiento para obtener la autorización de independización o parcelación de terrenos rústicos**

30.1 Presentado el Fuhu para obtener la autorización de independización o parcelación de terrenos rústicos ubicados dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata, la Municipalidad tiene un plazo de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del numeral 6.1 del artículo 6 del Reglamento.

30.2 En caso no existan observaciones, se emite la Resolución de autorización de independización o de parcelación de terrenos rústicos, consignando el número de la citada resolución en el Anexo E del Fuhu.

---

<sup>4</sup> Publicado el 6/11/2019.

### **<sup>5</sup> Artículo 29.- Requisitos para la autorización de la Independización o Parcelación de terrenos rústicos**

29.1 En caso que el administrado requiera realizar la independización o parcelación de un terreno rústico ubicado dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata, de acuerdo a lo señalado en el numeral 7 del artículo 3 de Ley, inicia el procedimiento administrativo presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes:

a) Anexo E del Fuhu: Independización de Terreno Rústico / Habilitación Urbana.

b) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.

c) Documentación técnica compuesta por:

- Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.

- Plano del predio rústico matriz, indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.

- Plano de independización, señalando la parcela independizada y la(s) parcela(s) remanente(s), indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.

Cuando corresponda, el Plano de independización identifica el número de parcelas con los sufijos del predio matriz.

- Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del predio matriz, del área independizada y del área remanente.

Los planos antes referidos deben estar georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento.

29.2 En caso se solicite la independización de predios rústicos y la habilitación urbana en un solo procedimiento administrativo, el administrado debe presentar, además, los requisitos exigidos para el procedimiento administrativo de habilitación urbana que corresponda.

## RESOLUCIÓN N° 3179 -2023-SUNARP-TR

30.3 En caso se emitan observaciones, éstas son notificadas al administrado para que en un plazo de quince (15) días hábiles subsane las mismas, suspendiéndose el plazo previsto en el numeral 30.1, el mismo que se reanuda con la presentación de subsanación respectiva. De no subsanar de forma satisfactoria las observaciones, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

30.4 Cuando se solicite la independización de predios rústicos y la habilitación urbana en un solo procedimiento administrativo, la Municipalidad o la Comisión Técnica, según corresponda, verifica ambos procedimientos administrativos simultáneamente, siendo de aplicación los plazos previstos para la modalidad de habilitación urbana respectiva.

30.5 El FUHU y su Anexo E por duplicado, con el número de la Resolución de la autorización, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento, debidamente sellados y firmados, son entregados al administrado para su inscripción en el Registro de Predios.

30.6 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Resolución de Autorización, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de la Resolución asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

Como se aprecia, la municipalidad cuenta con un plazo de diez (10) días hábiles contados desde la presentación del expediente, y efectuada la evaluación respectiva, de no existir observaciones, autoriza la independización o parcelación mediante la emisión de la resolución de autorización, cuyo número será consignado en el FUHU.

Así, el FUHU, su anexo E y los documentos técnicos respectivos debidamente sellados y firmados, serán entregados al interesado para su inscripción en el Registro de Predios.

Sin embargo, transcurrido el plazo de 10 días hábiles, sumado al previsto para su notificación de 5 días, sin que la municipalidad emita pronunciamiento, se entiende aprobada la solicitud en virtud de haberse configurado el silencio administrativo positivo.

4. En sede registral, el artículo 62 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula el título que da mérito a la independización de predio rústico, señalando:

## RESOLUCIÓN N° 3179 -2023-SUNARP-TR

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

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

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

**5.** Sobre el silencio administrativo es pertinente señalar que en el ámbito de las relaciones entre administrados y la Administración Pública, la falta de pronunciamiento oportuno de esta, es considerada como un hecho administrativo, al cual le sigue un tratamiento jurídico de declaración ficta en el que solo corresponde establecer el sentido de la voluntad aparente dispuesta por la ley. Desde esta perspectiva, el silencio en la administración puede generar dos consecuencias:

- El silencio administrativo positivo (SAP), y
- El silencio administrativo negativo (SAN).

En el primero, ante la inactividad formal resolutoria de la Autoridad se genera una ficción legal de haberse producido una decisión declarativa afirmativa o favorable a lo pedido por el administrado, con idénticas garantías y efectos como si se hubiese dictado expresamente el acto favorable. Por el contrario, en el segundo supuesto el administrado da por denegado su pedido, quedando expedito su derecho para interponer los recursos impugnativos que le confiere la ley.

**6.** El artículo 32<sup>6</sup> del TUO de la Ley N° 27444<sup>7</sup> establece que todos los procedimientos administrativos que, por exigencia legal, deben iniciar los

---

<sup>6</sup> **Artículo 32.- Calificación de procedimientos administrativos**

Todos los procedimientos administrativos que, por exigencia legal, deben iniciar los administrados ante las entidades para satisfacer o ejercer sus intereses o derechos, se clasifican conforme a las disposiciones del presente capítulo, en: procedimientos de aprobación automática o de evaluación previa por la entidad, y este último a su vez sujeto, en caso de falta de pronunciamiento oportuno, a silencio positivo o silencio negativo. Cada entidad señala estos procedimientos en su Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA, siguiendo los criterios establecidos en el presente ordenamiento.

<sup>7</sup> Aprobado por D.S. 004-2019-JUS publicado el 25.01.2019 en el diario oficial El Peruano.

## RESOLUCIÓN N° 3179 -2023-SUNARP-TR

administrados ante las entidades para satisfacer o ejercer sus intereses o derechos, se clasifican en procedimientos de aprobación automática o de evaluación previa por la entidad, y este último a su vez sujeto, en caso de falta de pronunciamiento oportuno, a silencio positivo o silencio negativo.

En el artículo 35 del TUO de la Ley N° 27444 se regulan los procedimientos de evaluación previa con silencio administrativo positivo de la siguiente forma:

### **Artículo 35.- Procedimiento de evaluación previa con silencio positivo**

35.1 Los procedimientos de evaluación previa están sujetos a silencio positivo, cuando se trate de algunos de los siguientes supuestos:

**1.- Todos los procedimientos a instancia de parte no sujetos al silencio administrativo negativo taxativo** contemplado en el artículo 38.

2.- Recursos destinados a cuestionar la desestimación de una solicitud cuando el particular haya optado por la aplicación del silencio administrativo negativo.

35.2 **Como constancia de la aplicación del silencio positivo de la solicitud del administrado, basta la copia del escrito o del formato presentado conteniendo el sello oficial de recepción, sin observaciones e indicando el número de registro de la solicitud, fecha, hora y firma del agente receptor.** En el caso de procedimientos administrativos electrónicos, basta el correo electrónico que deja constancia del envío de la solicitud. (...) (Lo resaltado nuestro).

Como se puede apreciar, el silencio administrativo positivo procede en los supuestos en que la administración no resuelve el fondo de la petición del recurrente en el plazo establecido por ley.

7. En este sentido, en el artículo 36 del TUO de la Ley N° 27444, tenemos regulada la aprobación de petición mediante el silencio positivo, según el siguiente texto:

### **Artículo 36.- Aprobación de petición mediante el silencio positivo**

36.1 En los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo, la petición del administrado **se considera aprobada si, vencido el plazo establecido o máximo para pronunciarse, la entidad no hubiera notificado el pronunciamiento correspondiente**, no siendo necesario expedirse pronunciamiento o documento alguno para que el administrado pueda hacer efectivo su derecho, bajo responsabilidad del funcionario o servidor público que lo requiera.

36.2 **Lo dispuesto en el presente artículo no enerva la obligación**

## RESOLUCIÓN N° 3179 -2023-SUNARP-TR

**de la entidad de realizar la fiscalización posterior de los documentos, declaraciones e información presentados por el administrado, conforme a lo dispuesto en el artículo 34. (Lo resaltado nuestro).**

Refiriéndose a la aprobación ficta del procedimiento, el artículo 37 del TUO de la Ley N° 27444 establece lo siguiente:

### **Artículo 37.- Aprobación del procedimiento**

37.1 No obstante lo señalado en el artículo 36, vencido el plazo para que opere el silencio positivo en los procedimientos de evaluación previa, regulados en el artículo 35, sin que la entidad hubiera emitido pronunciamiento sobre lo solicitado, los administrados, si lo consideran pertinente y de manera complementaria, pueden presentar una Declaración Jurada ante la propia entidad que configuró dicha aprobación ficta, con la finalidad de hacer valer el derecho conferido ante la misma o terceras entidades de la administración, constituyendo el cargo de recepción de dicho documento, prueba suficiente de la resolución aprobatoria ficta de la solicitud o trámite iniciado. (...)

El artículo 199 del TUO de la Ley N° 27444, se refiere a los efectos del silencio administrativo positivo señalando lo siguiente:

### **Artículo 199.- Efectos del silencio administrativo**

199.1. Los procedimientos administrativos sujetos a silencio administrativo positivo quedarán automáticamente aprobados en los términos en que fueron solicitados si transcurrido el plazo establecido o máximo, al que se adicionará el plazo máximo señalado en el numeral 24.1 del artículo 24, la entidad no hubiere notificado el pronunciamiento respectivo. La declaración jurada a la que se refiere el artículo 37 no resulta necesaria para ejercer el derecho resultante del silencio administrativo positivo ante la misma entidad.

De lo indicado en las normas citadas, se desprende que la aprobación automática de lo solicitado opera ante el incumplimiento de la administración pública de resolver la solicitud del administrado dentro del plazo establecido en la norma especial o el máximo de treinta días<sup>8</sup>, al que se adicionará los cinco días que se tiene para notificar a partir de la expedición del acto administrativo.

Ahora, la previsión del tipo de silencio administrativo que le corresponde

---

### <sup>8</sup> **Artículo 39.- Plazo máximo del procedimiento administrativo de evaluación previa**

El plazo que transcurra desde el inicio de un procedimiento administrativo de evaluación previa hasta que sea dictada la resolución respectiva, no puede exceder de treinta (30) días hábiles, salvo que por ley o decreto legislativo se establezcan procedimientos cuyo cumplimiento requiera una duración mayor.

## RESOLUCIÓN N° 3179 -2023-SUNARP-TR

a cada procedimiento, según el artículo 43 del T.U.O. de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (LPAG)<sup>9</sup>, aprobado por el Decreto Supremo 004-2019-JUS, debe constar en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de las instituciones administrativas.

**8.** Bajo dicho contexto, revisado el TUPA<sup>10</sup> de la Municipalidad Distrital de Pimentel publicitado en el Portal Institucional de dicha entidad municipal, se aprecia que en la página 308 consta el acto de *“independización o parcelación de terrenos rústicos”*.

El mencionado procedimiento administrativo se inicia en el área de trámite documentario, siendo la autoridad competente para resolver la subgerencia de Desarrollo Territorial en un plazo de diez (10) días hábiles, calificándose como evaluación previa positivo; por lo que conforme al TUPA de dicha entidad se tiene que para la aprobación de independización de predio rústico, se aplica el silencio administrativo positivo si dentro del plazo establecido, la entidad edil no ha emitido pronunciamiento alguno.

En nuestro caso, revisada la documentación presentada tenemos que la solicitud de independización de terreno rústico fue ingresada ante la Municipalidad Distrital Pimentel el 22/11/2022 bajo el expediente 14962-2022.

**9.** Calificado el título, el registrador cursó el Oficio N° 00991-2023-SUNARP/ZRII/UREG del 21/4/2023, a la Municipalidad Distrital de Pimentel, con la finalidad de que se informe sobre la autenticidad de la documentación presentada.

En respuesta a ello, se recepcionó el Oficio N° 051-2023-MDP/GM del 9/5/2023 suscrito por la Gerente de la Municipalidad Distrital de Pimentel Rosa Elena Pizarro Piscoya y el Informe N° 018-2023-MDP/TD suscrito por la encargada de Mesa de Partes-Trámite Documentario de la misma municipalidad Ruth Beatriz Chunga Cobeñas, en los que refieren que el Expediente N° 14962-2022 consta como trámite ANULADO, lo que también se verifica de la parte pertinente del Libro/Cuaderno de trámites

---

<sup>9</sup> «**Artículo 43.- Contenido del Texto Único de Procedimientos Administrativos.**

43.1 Todas las entidades elaboran y aprueban o gestionan la aprobación, según el caso, de su Texto Único de Procedimientos Administrativos, el cual comprende:

[...]

4. En el caso de procedimientos de evaluación previa si el silencio administrativo aplicable es negativo o positivo.»

<sup>10</sup> [https://www.munipimentel.gob.pe/documentos\\_gestion/gestion/tupa/TUPA-2021.pdf](https://www.munipimentel.gob.pe/documentos_gestion/gestion/tupa/TUPA-2021.pdf)

## RESOLUCIÓN N° 3179 -2023-SUNARP-TR

presentados. En virtud a ello, el registrador dispuso la tacha del título, sustentándose en el artículo 42 inciso c) del RGRP, pues considera que no se ha configurado el silencio administrativo.

En tal sentido, corresponde a esta instancia evaluar la procedencia de la inscripción solicitada.

10. En este contexto, verificado el Oficio N° 051-2023-MDP/GM del 9/5/2023 suscrito por la Gerente de la Municipalidad Distrital de Pimentel Rosa Elena Pizarro Piscoya, se advierte el siguiente pronunciamiento:

**ASUNTO** : INFORMA RESPECTO DE AUTENTICIDAD (TITULO 2023-317786)  
**REFERENCIA** : OFICIO N°00991-2023-SUNARP/ZRII/UREG

Me es grato dirigirme a Usted, para ofrecerle mis más sinceros y cordiales saludos a nombre de la Municipalidad Distrital de Pimentel, y así mismo en atención al documento de la referencia en el cual solicita información de autenticidad de documentación señala:

- Que mediante informe N°018-2023-MDP/TD la encargada de mesa de partes manifiesta que, con fecha 22 de noviembre del 2022, la señora CONSUELO ERLITA PITTA, presenta una solicitud de independización de predio siendo recepcionado por el área competente con EXPEDIENTE N°14962-2022.
- Se visualiza que el expediente administrativo en mención se encuentra anulado, sin evidencias de un correcto trámite administrativo por devolución o desistimiento al trámite presentado, desconociendo las causas de la anulación del mismo, sugiriendo se realicen las investigaciones correspondientes para determinar lo sucedido.

Por lo que, comunico a Usted, que el expediente N°14962-2022 efectivamente es recepcionado por la entidad con fecha 22 de noviembre del 2022, desconociéndose aún las causas de su anulación.

De esta forma, de acuerdo a la imagen inserta, podemos advertir -en primer lugar- que la Gerente de la Municipalidad Distrital de Pimentel confirma la recepción del expediente 14962-2022 por parte de la Municipalidad Distrital Pimentel, el 22/11/2022. Dicha confirmación constata la existencia del inicio del trámite y la fecha iniciado por la administrada.

A la vez, en el Oficio N° 051-2023-MDP/GM del 9/5/2023, la Gerente de la Municipalidad Distrital de Pimentel informa que el citado expediente administrativo se encuentra anulado, **desconociéndose las causas que originaron su anulación.**

## RESOLUCIÓN N° 3179 -2023-SUNARP-TR

De lo indicado, se concluye que la Gerencia de la Municipalidad Distrital de Pimentel en ningún momento declara la nulidad del expediente 14962-2022– como parece entender el registrador-, pues para ello debe existir un procedimiento administrativo que finaliza con la expedición de la resolución administrativa que disponga la nulidad; todo lo contrario, la autoridad edil informa el estado en que este se encuentra: anulado, amparado en el Informe N° 018-2023-MDP/TD del 2/5/2023, que además señala, luego de haber revisado el acervo documentario de la entidad edil, que no obra ningún expediente en la oficina, sugiriendo realizar las investigaciones correspondientes.

11. Como se aprecia, la Municipalidad Distrital de Pimentel, luego de haber emitido pronunciamiento positivo por silencio (por haber vencido el plazo de 10 días para emitir pronunciamiento más 5 días para notificar), emitió con posterioridad, vía respuesta, un informe sobre el estado actual del expediente, informando que el expediente administrativo se encuentra anulado, según la anotación en sus cuadernos, sin presentar resolución alguna que evidencie se haya seguido el debido procedimiento que se exige en los casos de anulación de procedimientos administrativos.

Debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 34.3 del TUO de la LPAG, al realizar la entidad la fiscalización posterior de los procedimientos de aprobación automática y los de evaluación previa en los que ha operado el silencio administrativo positivo, en caso de comprobarse fraude o falsedad, se considerará no satisfecha la exigencia para todos sus efectos, **procediendo a declarar la nulidad del acto administrativo.**

En el mismo sentido, el artículo 199.2 de la misma Ley dispone que el silencio positivo tiene para todos los efectos el carácter de resolución que pone fin al procedimiento, sin perjuicio de la potestad de nulidad de oficio prevista en el artículo 213.

Cabe añadir que de conformidad con el artículo 9 del TUO de la Ley 27444, el acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda. Entonces, en esta sede no se puede desconocer los efectos de la aprobación de la solicitud de independización de predio por silencio positivo.

En ese sentido; Además. el Oficio N° 051-2023-MDP/GM del 9/5/2023 y el Informe N° 018-2023-MDP/TD del 2/5/2023 que declara “anulado” la



## RESOLUCIÓN N° 3179 -2023-SUNARP-TR

solicitud, fue expedido cuando ya se había configurado el supuesto de silencio administrativo positivo, por lo que puede acceder al Registro, aun cuando la entidad ante la cual se siguió el trámite, con posterioridad al pronunciamiento ficto, informa que el expediente administrativo se encuentra anulado, sin presentar resolución administrativa que lo avale.

En todo caso, si la entidad edil lo consideraba pertinente, podía haber declarado la nulidad de la aprobación por SAP, lo que no ha ocurrido en el presente caso, según la documentación que obra en el presente título.

Por tanto, corresponde **revocar la tachada sustantiva formulada por la primera instancia.**

**12.** Finalmente, esta instancia advierte que durante la calificación registral se emitió el Informe Técnico N° 005921-2023 - Z.R. N° II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 31/3/2023, por lo que esta Sala considera pertinente disponer que el registrador público continúe con la calificación registral.

Con la intervención de los vocales Rosa Isabel Quintana Livia y Emerson Paul Baldeón Gamarra, designados mediante Resoluciones del Presidente del Tribunal Registral Nros° 125-2023-SUNARP/PT de 2/6/2023 y 162-2023-SUNARP/PT de 11/7/2023, respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la tachada sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de Chiclayo, al título referido en el encabezamiento, conforme los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución y **DISPONER** que el registrador prosiga con la calificación registral correspondiente, conforme lo señalado en el último considerando.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**

Presidenta (e) de la Tercera Sala del Tribunal Registral

**ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA**

Vocal (s) del Tribunal Registral

**EMERSON PAUL BALDEÓN GAMARRA**

Vocal (s) del Tribunal Registral