



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 3137 -2023-SUNARP-TR**

Lima, 21 de julio del 2023

**APELANTE** : **OMAR ALBERTO CHÁVEZ PATIÑO.**  
**TÍTULO** : N° 3256915 del 28/10/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 044872 del 5/5/2023.  
**REGISTRO** : Predios de Cañete.  
**ACTO** : Rectificación de área, linderos y medidas  
perimétricas por mutuo acuerdo.  
**SUMILLA (s)** :

**SUPERPOSICIÓN PREEXISTENTE**

La superposición advertida por el Área de Catastro no debe constituir obstáculo para la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas, cuando las instancias registrales determinen que ésta es preexistente, pues con este acto no se genera una nueva superposición.

**FACULTADES DE REPRESENTANTE**

Para inscribir actos celebrados por los representantes de una persona jurídica, corresponde verificar si éste cuenta con facultades suficientes y vigentes a la fecha de la celebración del acto.

**I. ANTECEDENTES**

**1.1.** Mediante el título N° 3256915 del 28/10/2022 se solicita la inscripción de la rectificación de área por mutuo acuerdo respecto del predio correspondiente a la partida 90172972 del Registro de Predios de Cañete.

**1.2.** El título fue observado por la registradora pública Adriana Chávez Hernani mediante esquila del 22/11/2022.

**1.3.** Mediante H.T.D. N° 316 del 3/1/2023, el administrado Omar Alberto Chávez Patiño interpuso recurso de apelación contra la observación del 22/11/2022.

**1.4.** El recurso indicado en el numeral precedente fue resuelto por la Cuarta Sala del Tribunal Registral mediante la Resolución N° 904-2023-SUNARP-TR del 3/3/2023 que acordó por unanimidad:

## RESOLUCIÓN No. - 3137 -2023-SUNARP-TR

**1. DEJAR SIN EFECTO** la esquila de observación formulada con fecha 22.11.2022, de acuerdo con los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

**2. DISPONER** que la primera instancia remita el título venido en **apelación** nuevamente a la Oficina de Catastro de Cañete a efectos de que emita un nuevo informe técnico, conforme a las razones indicadas en esta resolución; obtenida la respuesta del área técnica, la primera instancia adoptará la decisión que corresponda.

**3.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de informe oral formulada, conforme al último considerando del presente análisis”.

**1.5.** En ejecución de la referida resolución se elevó el expediente al Área de Catastro a efectos de que se expida un nuevo informe técnico. La citada área emitió el Informe Técnico N° 8775-2023-Z.R. N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 11/4/2023, al amparo del cual la registradora pública Adriana Chávez Hernani emitió la esquila de observación del 13/4/2023, dando cuenta de lo concluido por la citada área técnica.

**1.6.** Mediante H.T.D. N° 044872 del 5/5/2023, el administrado Omar Alberto Chávez Patiño, interpone un segundo recurso de apelación contra la denegatoria de inscripción.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Cañete Adriana Chávez Hernani denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

**(Se reenumera para efectos del análisis que realiza este Tribunal)**

“Señor(es):

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

En cumplimiento del considerando 4 de la RESOLUCION N° 904-2023-SUNARP-TR de fecha 03/03/2023, se solicitó informe técnico ampliatorio al área de catastro, emitiendo el Informe Técnico N° 8775-2023 de fecha 11/04/2023 que concluye lo siguiente:

**1.** - ... asimismo no es posible determinar implicancia total o parcial sobre el ámbito inscrito de la partida N°90285856<sup>1</sup> y que su título archivado número 3052 de fecha 26/09/1997, no cuenta con la suficiente información y elementos técnicos necesarios (plano, coordenadas y linderos).

---

<sup>1</sup> Debe decir: partida 90285656.

## RESOLUCIÓN No. - 3137 -2023-SUNARP-TR

2. - Asimismo, se indica que el predio materia de rogatoria se ubica dentro del ámbito inscrito en la ficha N°2404, de acuerdo a la descripción literal de sus colindantes.

3. Así también, se concluye que de acuerdo al grafico adjuntado en el presente informe técnico señala lo siguiente:

- Por el norte colinda con la partida N° 90025341 y con la partida N°21256007
- Por el este, con la partida 90025341 y la partida N° 21000507
- Por el sur y por el oeste, con la partida N° 21216852

Sobre el particular se cita el CCXX PLENO llevado a cabo el 12 y 13 de diciembre del 2019, aprobó el siguiente acuerdo plenario:

### RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y/O MEDIDAS PERIMÉTRICAS

Para la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas por mutuo acuerdo previsto en la Ley 27333, se requiere la intervención de todos los colindantes para dar su conformidad en la rectificación, aun cuando no se encuentren potencialmente afectados.

En este sentido, se informa que se procedió a revisar la escritura pública de fecha 27/03/2021 y 02/11/2021, en la cual se observa que no intervienen:

\* La propietaria del predio colindante por el frente inscrito en la partida N° 90025341 (propietario: La Comunidad Campesina de Chilca).

\* La propietaria del predio colindante por el frente inscrito en la partida N° 21256007 (propietario: Inmobiliaria Salonica SAC y sus independizaciones).

\* La propietaria del predio colindante por el lado izquierdo inscrito en la partida N° 90025341 (propietario: La Comunidad Campesina de Chilca).

\* La propietaria del predio colindante por el lado este inscrito en la partida N° 21000507 (propietario: Thessa Luisa Dyer Cavallero).

Conforme a lo expuesto, deberá, de adjuntar escritura pública de consentimiento otorgado por los propietarios de los predios colindantes antes señalados manifestando su conformidad en la presente rectificación.

\* Se deja constancia de haberse solicitado una prórroga adicional de quince (15) días hábiles”.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- La ficha N° 5500 que continúa en la partida 90285656 es una ANOTACIÓN PREVENTIVA del año 1997, que recibió acogida registral de manera temporal al no encontrarse inscrito el derecho de donde emana. Esta situación no ha sido tomada en cuenta en la elaboración del

## RESOLUCIÓN No. - 3137 -2023-SUNARP-TR

informe técnico, lo que demuestra además las deficiencias del sistema registral pues esta partida debería aparecer en el SIR Sunarp como una partida inactiva.

- Si el predio materia de rogatoria se ubica “dentro” del ámbito de la Ficha N° 2404 propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca, queda claro que no se trata de un colindante sino de una duplicidad preexistente, y es sabido por reiterada jurisprudencia que dicha condición no es un obstáculo para la inscripción.

- Revisado el Informe Técnico N°008775-2023 del 11/4/2023, si bien adjunta el gráfico de acuerdo a la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, no llega a las conclusiones a las que ha llegado la registradora, al hacer su interpretación errónea del gráfico, señalando a colindantes que no lo son.

- En relación al colindante por el frente, no se ha meritado la Carta N°161-2022 SGOP-GODUR-MPC del 15/9/2022, en el que haciendo referencia al Planeamiento Integral efectuado por Indupark con fines de anexión al área urbana, que originó la Ordenanza Municipal N°27-2020-MPC se aprobó el Plano de Planeamiento Integral Lámina PI-03 del Proyecto denominado “Planeamiento Integral Carrizales” en el que se grafica en el frente del predio inscrito en la partida 90172972 a la AVENIDA CHILCA-PUCUSANA. En la antes referida carta, la Municipalidad de Cañete ejerciendo sus competencias de conformidad con el Art. 79 de la Ley Orgánica de Municipalidad y en respuesta a la observación formulada en una presentación anterior, RATIFICA la condición de VÍA PÚBLICA.

-Entonces, de conformidad con el ente generador de catastro, la Municipalidad Provincial de Cañete, el frente del predio objeto de calificación es la vía Chilca-Pucusana. Por esta razón, no podría ser su colindante por el frente el predio inscrito en la partida 21256007.

- En relación al colindante por el lado izquierdo, ya lo ha señalado la registradora en su observación recogida del informe técnico, el inmueble se encuentra dentro del ámbito gráfico del predio inscrito en la ficha 2404 que continúa en la partida 90025341. No es un colindante, sino se trata de una superposición total o duplicidad gráfica preexistente, lo que no es obstáculo para denegar la inscripción.

- En relación al colindante por el lado este, la registradora no ha tenido en cuenta que en las escrituras públicas de rectificación por mutuo acuerdo del 27/3/2021 y 2/11/2021 intervienen las hermanas Navarro Grau, propietarias del predio inscrito en la partida 21000507. La señora Thessa Luisa Dyer Cavallero adquirió su derecho de propiedad mediante escritura pública del 1/12/2022 e inscrito su derecho el 22/12/2022, esto es, con posterioridad al procedimiento de saneamiento.

## RESOLUCIÓN No. - 3137 -2023-SUNARP-TR

- Sin perjuicio de lo anterior, y haciendo referencia a la constante actualización en la que se encuentra la Base Gráfica Registral, el área técnica debe recoger los instrumentos técnicos que se acompañan en este título: (i) plano perimétrico visado por la Municipalidad distrital de Chilca, en el que se grafica que el frente del inmueble es la vía-avenida Chilca Pucusana; y (ii) la Ordenanza Municipal N° 27-2020-MPC que aprobó el Planeamiento Integral con fines de anexión urbana y asignación de zonificación del inmueble. Con el precitado procedimiento se APROBÓ LA MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO DE CHILCA, el mismo que fue solicitado por Indupark SAC. Haciendo referencia a este procedimiento, la Municipalidad Provincial de Cañete RATIFICA la condición de vía pública de la avenida Chilca-Pucusana que atraviesa el frente del Inmueble, en su carta de respuesta N°161-2022-SGOP-GODUR-MPC del 15/9/2022.

- Finalmente, la conclusión del informe técnico de la Oficina de Catastro, que es vinculante para el registrador, señala su imposibilidad de evaluación por deficiencia de información técnica; esta deficiencia no solo no puede ser trasladada al usuario perjudicando su derecho a sanear su propiedad, sino que estamos adjuntando documentación técnica avalada por el ente generador de catastro que debería ser usada para actualizar la Base Gráfica Registral.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **Tomo 79, foja 85 que continúa en la partida electrónica N° 90172972 del Registro de Predios de Cañete**

En la citada partida consta inscrita La Sección Este del predio denominado "Granja Carrizales" ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete y distrito de Lima, con un área de 65,000 m2.

En el asiento C0001 consta inscrita la propiedad del inmueble a favor de INDUPARK S.A.C.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosa Isabel Quintana Livia. Con el informe oral vía *zoom* de la abogada Liliana Rojas Silva.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si la superposición preexistente constituye obstáculo para la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.
- Si el representante de la persona jurídica cuenta con facultades

## RESOLUCIÓN No. - 3137 -2023-SUNARP-TR

suficientes y vigentes a la fecha de celebración del acto rogado.

### VI. ANÁLISIS

1. De conformidad con el artículo 142 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), procede interponer recurso de apelación contra: las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los registradores; las decisiones de los registradores y abogados certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados; las resoluciones expedidas por los registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos; y las demás decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral; no procediendo interponer dicho recurso contra los asientos de inscripción.

El recurso de apelación es resuelto por el Tribunal Registral, que constituye la segunda y última instancia registral administrativa; por lo que contra lo resuelto por dicha instancia sólo procede la interposición de la acción contenciosa administrativa ante el Poder Judicial.

2. Conforme se señala en el artículo 162 del RGRP, en los supuestos que el Tribunal Registral confirme la observación u observaciones formuladas por el registrador o advierta nuevos defectos subsanables u obstáculos salvables que emanen de la partida conforme a los supuestos de excepción previstos en los literales c.2 y c.3 del artículo 33, el interesado tendrá quince (15) días, contados desde la notificación de la resolución respectiva, para cumplir con subsanar dichos defectos u obstáculos y, en su caso, efectuar el pago del mayor derecho. Efectuada la subsanación o pagado el mayor derecho, el registrador tendrá cinco (05) días para extender los asientos de inscripción.

Si el registrador no hubiera efectuado la liquidación con anterioridad a la interposición de la apelación, en ejecución procederá a efectuarla y, requerirá el pago del mayor derecho liquidado, a efectos de ser abonado por el interesado en el plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento.

En el caso de no haberse subsanado las deficiencias advertidas o no haberse pagado el reintegro respectivo dentro de los plazos previstos en los párrafos anteriores, los documentos integrantes del título presentado se pondrán a disposición del interesado, quien podrá retirarlos bajo cargo, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 164 del mencionado reglamento.

Si el registrador considera que los documentos presentados no subsanan las observaciones, formulará por única vez la observación correspondiente, la que únicamente podrá referirse a dicha circunstancia. El interesado podrá interponer apelación contra la nueva observación

## RESOLUCIÓN No. - 3137 -2023-SUNARP-TR

formulada, dentro del plazo de cinco (05) días de notificada la esquila respectiva. Dentro del mismo plazo podrá interponer apelación contra la liquidación a que se refiere el segundo párrafo. En ambos casos, el Tribunal Registral resolverá la apelación en el plazo de 15 días.

Si el Tribunal Registral resuelve que los nuevos documentos presentados subsanan todas las observaciones, procederá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160. Cuando el Tribunal Registral ordene el pago de un mayor derecho, se procederá de conformidad con lo previsto en el artículo 161.

Si el Tribunal Registral confirma que los nuevos documentos presentados no subsanan todas las observaciones, los documentos integrantes del título presentado serán puestos, por el registrador, a disposición del interesado. El asiento de presentación del título se mantendrá vigente durante el plazo a que se refiere el artículo 164, es decir, el plazo para anotar la demanda de impugnación de la resolución del Tribunal Registral ante el Poder Judicial, que es de 3 meses, al que se le adicionan 15 días.

**3.** Como puede advertirse, la competencia del Tribunal Registral al conocer un segundo recurso de apelación se encuentra limitada; se circunscribe a verificar la subsanación de las observaciones confirmadas o decretadas por la segunda instancia en la resolución emitida con motivo del primer recurso de apelación, toda vez que el título ya fue evaluado por la segunda instancia en su integridad en esa primera oportunidad.

La segunda apelación, por ello, solo tiene por finalidad que el Tribunal Registral revise si el registrador calificó adecuadamente la subsanación de las observaciones confirmadas o decretadas al resolver la primera apelación. El Tribunal Registral ya no puede reexaminar los nuevos argumentos planteados por el apelante respecto a las observaciones, porque estos serían cuestionamientos contra lo ya resuelto, para lo cual existe el proceso contencioso administrativo.

Por lo tanto, debe quedar claro que no es materia de revisión en esta segunda oportunidad lo resuelto por el Tribunal Registral en la primera resolución.

**4.** En el presente caso, como se señaló en el rubro I (Antecedentes), el Tribunal Registral resolvió la apelación interpuesta contra la esquila de observación del 22/11/2022, mediante la Resolución N° 904-2023-SUNARP-TR del 3/3/2023, en la que se dispuso lo siguiente:

**“1. DEJAR SIN EFECTO** la esquila de observación formulada con fecha 22.11.2022, de acuerdo con los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

## RESOLUCIÓN No. - 3137 -2023-SUNARP-TR

**2. DISPONER que la primera instancia remita el título venido en apelación** nuevamente a la Oficina de Catastro de Cañete a efectos de que emita un nuevo informe técnico, conforme a las razones indicadas en esta resolución; obtenida la respuesta del área técnica, la primera instancia adoptará la decisión que corresponda.

**3. Declarar IMPROCEDENTE** la solicitud de informe oral formulada, conforme al último considerando del presente análisis.”.

A propósito de la remisión del título al Área de Catastro, en el numeral 4 del análisis de la citada Resolución se indicó lo siguiente:

**4.** Ahora bien, en base a la situación antes descrita, este Colegiado se concentra en revisar el contenido del informe técnico n.º 25799-2022-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT<sup>2</sup> (...).

Al respecto, la Sala considera que el dictamen emitido por la Oficina de Catastro de Cañete es impreciso, incompleto y contradictorio, pues no establece cuáles son los colindantes del predio a rectificar ni tampoco precisa qué colindancias existen por el norte, sur, este u oeste. Del mismo modo, no se indica claramente si la Oficina de Catastro se encuentra imposibilitada de emitir un pronunciamiento certero acerca del acto rogado, y menos se informa si el predio de la ficha n.º 2404 que continúa en la partida n.º 90025341 (bajo la titularidad registral de la Comunidad Campesina de Chilca) podría ser considerado como colindante del predio a rectificar por tener mayor cabida que este.

**5.** En ejecución de la referida resolución, la documentación técnica fue derivada al Área de Catastro, el cual emitió el Informe Técnico N° 8775-2023-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 11/4/2023, cuya parte pertinente se transcribe a continuación:

“(…)

1.1. Efectuadas las comparaciones gráficas, entre los elementos técnicos presentados y comparándolo con nuestra Base Gráfica Registral de predios inscritos disponible a la fecha y en proceso continuo de actualización y/o modificación, se informa:

---

<sup>2</sup> El informe técnico N° 25799-2022-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 16.11.2022 concluye, entre otros, lo siguiente:

“(…)

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

- En zona donde no es posible determinar implicación total o parcial sobre el ámbito inscrito de la Partida N.º 90172972, ya que su T.A. N.º 9062 del 06.08.1984, no cuenta con la suficiente información y elementos técnicos necesarios (plano), y verificando su descripción literal, de acuerdo a sus colindantes y medidas perimétricas también es imposible determinar su implicancia.
- No es posible determinar implicación total o parcial sobre el ámbito inscrito de la Partida N.º 90285656, ya que su T.A. N.º 3052 del 26.09.1997, no cuenta con la suficiente información y elementos técnicos necesarios (plano, coordenadas y linderos).
- Asimismo, se indica que el predio materia de rogatoria se ubica dentro del perimétrico de ámbito inscrito en la Ficha N.º 2404, de acuerdo a la descripción literal de sus colindantes”.



## RESOLUCIÓN No. - 3137 -2023-SUNARP-TR

- Que le predio materia de rogatoria se encuentra en zona donde no es posible determinar implicancia total o parcial sobre el ámbito inscrito de la Partida N° 90172972, ya que su T.A. N° 9062 del 06.08.1984, no cuenta con la suficiente información y elementos técnicos necesarios (plano, coordenadas y linderos), y verificando su descripción literal, de acuerdo a sus colindantes y medidas perimétricas también es imposible determinar su implicancia. Asimismo, no es posible determinar implicancia total o parcial sobre el ámbito inscrito de la Partida N° 90285656, ya que su T.A. N° 3052 del 26.09.1997, no cuenta con la suficiente información y elementos técnicos necesarios (plano, coordenadas y linderos).
- Asimismo, se indica que el predio materia de rogatoria se ubica dentro del ámbito inscrito en la Ficha N° 2404, de acuerdo a la descripción literal de sus colindantes.  
(...)"

En razón a ello, sobre la base del informe técnico, antes transcrito, la registradora ha denegado la inscripción solicitada. Por tanto, corresponde a este colegiado analizar los aspectos técnicos advertidos por el Área de Catastro, a efecto de determinar si constituyen obstáculos para la inscripción del acto rogado.

**6.** De manera preliminar, debemos señalar que la rectificación del área linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo del predio inscrito en la partida N° 90172972 del Registro de Predios de Cañete, propone un área de 79,038.08 m<sup>2</sup>; sin embargo, el Área de Catastro –conforme al informe técnico antes citado- señala la imposibilidad de determinar si está comprendido dentro del predio inscrito en la mencionada partida, por deficiencia en la información técnica del antecedente registral.

Asimismo, se aprecia que el Área de Catastro no ha podido determinar si el área propuesta involucra total o parcialmente el ámbito inscrito en la Partida N° 90285656, debido a que el T.A. N° 3052 del 26.09.1997, no cuenta con la suficiente información técnica (plano, coordenadas y linderos), trasladándose al administrado dicha observación.

Efectuada la verificación de la ficha N° 5500 que continúa en la partida N° 90285656 del Registro de Predios de Cañete, se pudo advertir que se trata de una anotación preventiva que corresponde al predio rústico irregular denominado Carrizales N° 1, ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima.

Asimismo, en el asiento c-1) de la citada ficha se ha dejado indicado el supuesto por el cual se extendió la anotación preventiva: "(...) a solicitud de parte interesada mediante reingreso del 15/10/97, y de conformidad con el art. 79 y ss. del Reglamento de las Inscripciones".

**7.** El derogado Reglamento de Inscripciones de 1936 establecía en su artículo 79 los actos que eran materia de anotaciones preventivas:

## RESOLUCIÓN No. - 3137 -2023-SUNARP-TR

1. Los embargos preventivos y definitivos.
2. Las demandas referidas a actos inscribibles.
3. Los títulos cuya inscripción no puede hacerse por no estar inscrito el derecho de donde emane la transmisión o el gravamen.
4. Los títulos cuya inscripción no puede hacerse porque adolecen de defecto subsanable.
5. Los títulos que en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a las leyes.  
(...)

Estas anotaciones preventivas permanecerán vigentes hasta que se realice la inscripción definitiva.

Constituye título suficiente para la anotación preventiva de los terrenos adquiridos por expropiación a favor de la Entidad Estatal:

- La Resolución de la Institución por la que se aprueba los planos perimétricos de los terrenos;
- La documentación técnica que corresponda; y
- El Decreto Supremo autoritativo de la expropiación<sup>3</sup>.

Adicionalmente, el artículo 81 del mismo Reglamento señalaba que las anotaciones preventivas se extenderán en la partida respectiva de cada finca en el Registro de Propiedad, con los requisitos puntualizados en el artículo 44, en cuanto sean aplicables; y cuando no esté inscrita la finca se abrirá en el libro respectivo, partida especial.

Respecto al plazo de caducidad el artículo 92 del derogado Reglamento de Inscripciones de 1936 disponía:

**“Las anotaciones preventivas extendidas de conformidad con los incisos 3° y 4° del artículo 79, caducan a los sesenta días de la fecha del asiento de presentación correspondiente.** Puede prorrogarse este plazo hasta ciento ochenta días, por justa causa y en virtud de resolución judicial.

(...).

En el asiento de anotación, se especificará la ubicación, área, linderos y demás características del inmueble gravado, como resulte del contrato de compra-venta<sup>4</sup>. (Lo resaltado es nuestro).

El plazo señalado en el primer párrafo del citado artículo se aplicaba en los casos de títulos cuya inscripción no puede hacerse por no estar inscrito el derecho de donde emane la transmisión o el gravamen, o porque adolecen de defecto subsanable.

---

<sup>3</sup> Inciso adicionado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 022-84-VC, publicado el 15 abril 1984.

<sup>4</sup> Los últimos párrafos han sido adicionados por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 012-83-VI, publicado el 08/03/1983.

## RESOLUCIÓN No. - 3137 -2023-SUNARP-TR

8. En este caso, la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito para extender la anotación preventiva, en el asiento c-1) de la ficha N° 5500 que continúa en la partida N° 90285656 fue el 26/9/1997.

Conforme a la norma glosada, dicha anotación preventiva caducó a los sesenta (60) días contados desde la fecha del asiento de presentación del título que la originó, tiempo que a la fecha ha transcurrido en exceso.

En ese sentido, si la anotación preventiva extendida en el asiento c-1) de la ficha N° 5500 que continúa en la partida N° 90285656, no se encuentra vigente al haber caducado de pleno derecho, entonces la posible implicancia con dicha partida no sería argumento para denegar la rectificación rogada.

Por tanto, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada por la registradora.

9. Del informe técnico anteriormente glosado, también podemos apreciar que el Área de Catastro ha determinado que el área propuesta se encuentra superpuesto con el ámbito inscrito en la Ficha N° 2404, conforme la descripción literal de sus colindantes.

Al respecto, se debe mencionar que la exigencia de que el informe técnico emitido por el Área de Catastro se refiera estrictamente a aspectos técnicos, como la existencia o no de superposición de partidas responde a que el Registro busca evitar la creación de nuevas superposiciones o duplicidades que contravengan el principio registral de especialidad<sup>5</sup>.

La superposición de áreas entre predios distintos es un aspecto eminentemente técnico que los registradores no pueden objetar y por tanto deben dar por cierto; sin embargo, sí deben tener en cuenta el origen de la superposición para determinar si constituye un obstáculo para la inscripción, esto es, si es generada por el título cuya inscripción se solicita o si ya preexiste al mismo.

Así, cuando se trata de una superposición preexistente, el acto que se solicita inscribir no es el que genera la superposición, pues ésta ya existe con anterioridad y por consiguiente no constituiría obstáculo para la inscripción, pues ello obedece a causas del mismo Registro. Por el contrario, si la superposición es generada por el título que se solicita

---

<sup>5</sup> IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD (RGRP)

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

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

## RESOLUCIÓN No. - 3137 -2023-SUNARP-TR

inscribir, sí constituiría razón suficiente para impedir el ingreso del título al Registro, pues de hacerlo contravendría el principio de especialidad o folio real.

En tal sentido, el artículo 62<sup>6</sup> del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) ha establecido en su primer párrafo que, en tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad.

**10.** Al verificar la ficha N° 2404 que continúa en la partida N° 90025341 del Registro de Predios de Cañete, se advierte que corresponde a las Lomas denominadas Chutana ubicado en Chilca, propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca. Dicha partida se apertura en mérito del título N° 1141 del 11/11/1910.

Por otra parte, el predio inscrito en la partida N° 90172972 del Registro de Predios de Cañete, que es el antecedente registral rogado, ha sido independizado de otro de mayor extensión inscrito en el tomo 63, foja 139 (partida 21000508), que a su vez se independiza del tomo 28 foja 294 (partida 07000788) y este último se independiza de la matriz: tomo 27, foja 83 (partida 90284911). La matriz en cuestión se inmatricula en mérito al título archivado N° 2715 del 21/8/1965.

Tenemos entonces que, la ficha N° 2404 que continúa en la partida N° 90025341 se apertura en fecha anterior al inscrito en la partida del predio involucrado en la presente rectificación: partida N° 90172972. En consecuencia, la superposición se habría originado con la apertura de esta última partida, no pudiendo de esa manera sostenerse que la rectificación rogada en el predio inscrito en la partida N° 90172972 sea el que genere la superposición.

De lo dicho se puede concluir que la superposición advertida por el Área de Catastro es preexistente, pues se originó con anterioridad a la solicitud de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas venida en grado.

En tal sentido, se puede afirmar que la superposición advertida en el Informe Técnico N° 8775-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 11/4/2023 no constituye obstáculo para rectificar de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo; por consiguiente, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** formulada por la registradora.

---

<sup>6</sup> Artículo 62.- Finalidad y efectos de las anotaciones de duplicidad y de cierre de partidas

En tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad.

(...)

## RESOLUCIÓN No. - 3137 -2023-SUNARP-TR

11. Asimismo, del informe técnico antes citado, se advierte que el Área de Catastro no ha cumplido con informar cuáles son los colindantes del predio a rectificar, tal como se dispuso en el considerando 4 del análisis de la Resolución N° 904-2023-SUNARP-TR del 3/3/2023.

Sin embargo, la registradora ha determinado, de acuerdo al gráfico adjuntado en el presente informe técnico, los colindantes del predio a rectificar, siendo los siguientes:

- Por el norte colinda con la partida N° 90025341 y con la partida N°21256007
- Por el este, con la partida 90025341 y la partida N° 21000507
- Por el sur y por el oeste, con la partida N° 21216852

Seguidamente, la registradora cuestiona la falta de intervención de los propietarios de los predios colindantes antes señalados.

12. Así, respecto a la a rectificación de área por mutuo acuerdo, este Tribunal Registral en el Pleno CCXX llevado a cabo los días 12 y 13 de diciembre de 2019 aprobó el siguiente acuerdo plenario:

### **RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y/O MEDIDAS PERIMÉTRICAS**

Para la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas por mutuo acuerdo previsto en la Ley 27333, se requiere la intervención de todos los colindantes para dar su conformidad en la rectificación, aun cuando no se encuentren potencialmente afectados.

En tal sentido, conforme al acuerdo indicado, para rectificar el predio por mutuo acuerdo es preciso contar con el consentimiento de todos los titulares de los predios colindantes, sin importar si eventualmente pueden resultar comprometidos.

13. A efectos de acreditar los colindantes del predio a rectificar, se presentó la Resolución de Gerencia N° 014-2020-GDYPU/MDCH del 26/2/2020 emitida por la Municipalidad Distrital de Chilca, la cual señala lo siguiente:

“RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 014-2020-GDYPU/MDCH

(...)

CONSIDERANDO

(...)

Que, mediante Expediente Administrativo N° 577-2020 de fecha 30 de enero de 2020, INDUPARK SAC debidamente representado por (...) solicita la visación de planos para la rectificación de linderos y medidas perimétricas y para ello adjuntan los siguientes documentos:

(...)

✓ Copia de la partida N° 90172972

(...)

## RESOLUCIÓN No. - 3137 -2023-SUNARP-TR

- ✓ Memoria descriptiva (duplicado)
- ✓ Plano perimétrico lámina P-01 (duplicado)
- ✓ Plano de ubicación lámina U-01 (duplicado)

Que, se ha realizado el análisis técnico de la solicitud, revisándolo en la Base Cartográfica de Apoyo, que posee la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Urbano de esta dependencia municipal; ubicándose al predio en función a los planos presentados, identificándose lo siguiente:

**De la verificación del cuadro de datos técnicos referente al predio, que describe el Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva, y Copia de Partida N° 90172972, se ha corroborado que existe coincidencia en su ubicación física, cuyos linderos, medidas perimétricas es como sigue:**

**Por el Frente o Lado Norte:** Colinda con la FUTURA VIA DE INTERCONEXION CHILCA- PUCUSANA, del vértice D al G, compuesto por TRES (03) tramos rectos de 23.20ml, 35.83ml, y 179.03 ml.

**Por Fondo o Lado Sur:** Colinda con Camino Carrozable, y Propiedad del Inmobiliaria Goveh, del vértice N al A, compuesta por UN (01) tramo recto de 253.93ml.

**Por la Izquierda o Lado Este,** colinda con propiedad de las hermanas, María Luisa, María del Pilar v Patricia María Navarro Grau Pagador, del Vértice G al N, compuesta por SIETE (07) tramos rectos de 15.43ml, 53.92ml, 71.94ml, 83.60ml, 23.93ml, 65.76ml y 11.53ml

**Por la Derecho o lado Oeste,** colinda con propiedad de INDUPARK SAC, Calle 7y Propiedad de Inmobiliaria GOVEH, del vértice A al D Compuesto por TRES (03) tramos rectos de 212.00ml, 100.00 ml y 6.30ml

Área: 79,038.08 m<sup>2</sup>  
Perimétrico: 1,136.40 ml

(...)" (Lo resaltado es nuestro).

De la Resolución Gerencial transcrita, se advierte que el área de 79,038.08 m<sup>2</sup> objeto de análisis corresponde al predio inscrito en la partida N° 90172972, el cual es objeto de rectificación.

Asimismo, se aprecia los colindantes del predio a rectificar, encontrándose -entre ellos- a los siguientes:

- Inmobiliaria Goveh
- Las hermanas María Luisa, María del Pilar y Patricia María Navarro Grau Pagador.
- INDUPARK S.A.C.

**14.** Al respecto, esta instancia considera que dicha información es fehaciente, es decir, opera con independencia de la voluntad de los interesados para acreditar los colindantes del predio a rectificar, porque quien lo ha señalado es el ente competente, la municipalidad distrital de

## RESOLUCIÓN No. - 3137 -2023-SUNARP-TR

Chilca, entidad que como órgano generador de catastro hace trabajo de campo y ha determinado que la ubicación, linderos y medidas perimétricas del predio a rectificar corresponde al predio inscrito en la partida N° 90172972.

Dicho documento refleja una valoración hecha por la administración pública acerca de la descripción real (área, linderos y medidas perimétricas) del predio objeto de la presente rectificación que es el resultado de la constatación que realiza el ente edil en su labor de campo de manera directa en el predio.

En ese sentido, resulta procedente reconocer que los colindantes del predio a rectificar son los señalados en la Resolución de Gerencia N° 014-2020-GDYPU/MDCH del 26/2/2020 y no los que la registradora indica, a partir del gráfico que se acompaña al Informe Técnico N° 8775-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 11/4/2023, en la esquila de observación; máxime si las conclusiones técnicas arribadas en el aludido informe técnico han sido analizadas y revocadas por esta instancia, conforme los considerandos precedentes.

**15.** Ahora bien, a efecto de constatar que intervienen todos los colindantes del predio a rectificar, debemos remitirnos a la escritura pública del 27/3/2021 y escritura pública ratificatoria del 2/11/2021, en el que se hace constar la intervención en calidad de colindantes de:

1) INTEGRITY PERU S.A.C representado por Jorge Luis Franchesqui Echegaray, titular registral del predio inscrito en la partida N° 21259401 del Registro de Predios de Cañete.

2) GOVEH S.R.L. representada por Nelly Raquel Zegarra Villar, titular registral del predio inscrito en la partida N° 21259371 del Registro de Predios de Cañete.

3) María Luisa, María del Pilar y Patricia María Navarro Grau Pagador, titulares registrales del predio inscrito en la partida N° 21000507 del Registro de Predios de Cañete.

**16.** Verificada la partida N° 21259401 del Registro de Predios de Cañete, que corresponde al lote N° 7 de la Mz. M de la Habilitación Urbana Nueva para uso Industrial (I-2), denominada "Parque Industrial Chilca", distrito de Chilca Provincia de Cañete y departamento de Lima, se advierte que el titular registral, según el asiento C0005, es INTEGRITY PERU S.A.C., quien adquirió la propiedad en virtud a la compraventa celebrada con su anterior propietaria INDUPARK S.A.C. Así consta en la escritura pública del 19/4/2021 otorgada ante el notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda (T.A. N° 1295195 del 20/5/2021).

## RESOLUCIÓN No. - 3137 -2023-SUNARP-TR

Asimismo, verificada la partida N° 21259371 del Registro de Predios de Cañete, que corresponde al lote N° 1 de la Mz. K de la Habilitación Urbana Nueva para uso Industrial (I-2), denominada “Parque Industrial Chilca”, distrito de Chilca Provincia de Cañete y departamento de Lima, se aprecia que el titular registral es GOVEH S.R.L. (asiento C0003)

Finalmente, verificada la partida N° 21000507 del Registro de Predios de Cañete, que corresponde al terreno rústico “Los Carrizales” ubicado en el distrito de Chilca Provincia de Cañete y departamento de Lima, se aprecia –conforme el asiento C0001- que María Luisa, María del Pilar y Patricia María Navarro Grau Pagador, a la fecha de presentación del título venido en grado de apelación (28/10/2022), fueron las titulares registrales.

Posteriormente, conforme consta en el asiento C0002, Thessa Luisa Dyer Cavallero adquirió el dominio del inmueble antes citado, en virtud a la venta efectuada por sus anteriores propietarias María Luisa, María del Pilar y Patricia María Navarro Grau Pagador. Dicha inscripción se efectuó en virtud al título N° 3673049 del 7/12/2022, esto es, en fecha posterior, a la presentación del título venido en grado de apelación.

**17.** Si bien, en la escritura pública del 27/3/2021 y escritura pública ratificatoria del 2/11/2021 consta la participación de todos los colindantes del predio materia de rectificación inscrito en la partida 90172972, esta instancia advierte que conforme la partida N° 12169013 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, que corresponde a la sociedad INTEGRITY PERU S.A.C, Jorge Luis Franchesqui Echegaray en su calidad de gerente comercial, no contaba con facultades suficientes y vigentes a la fecha de la suscripción de la escritura pública ratificatoria del 2/11/2021.

Por lo tanto, se requiere que el acto rogado sea nuevamente ratificado por el representante de INTEGRITY PERU S.A.C, conforme a las facultades previstas en su estatuto.

En ese sentido, corresponde **observar** el presente título en razón al defecto advertido, conforme a lo previsto en el literal c.2 del artículo 33° del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

“(…)

c) *Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:*

(…)”.

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.



## **RESOLUCIÓN No. - 3137 -2023-SUNARP-TR**

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** el numeral 1, 2 y 3 de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Cañete al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, y **DECLARAR** que el mismo adolece de la deficiencia señalada en último considerando de la presente resolución.

**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