



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 3253- 2023-SUNARP-TR

Arequipa, 31 de julio de 2023

APELANTE : **NICOLÁS FACTOR LLALLAQUE CUSIHUAMÁN**
TÍTULO : N° 112697 del 11/01/2023
RECURSO : H.T.D N° 025036 del 04/07/2023
REGISTRO : Predios de Arequipa
ACTO : Inmatriculación
SUMILLA :

CERTIFICADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

El certificado de información catastral regulado por el Reglamento de la Ley N° 31145 es requisito para la inmatriculación y modificación física de predios rurales, independientemente si se ubican en zona catastrada o no.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

I.1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación de cuatro extensiones de terreno denominadas “San Pedro Pampa Qquespemachay” de 217.0976 ha, “Trinidad San Cristóbal” de 217.0970 ha, “Tayayaque Ampatura” de 217.0970 ha y “Tayataya” de 217.0982 ha que forman parte del predio rústico de mayor extensión denominado “Tayayaque Trinidad Quespemachay”, ubicado en el sector Santa Rosa, distrito y provincia de Caylloma, departamento de Arequipa.

I.2. El título fue observado el 23/01/2023 y posteriormente tachado en fecha 27/01/2023 por la registradora del Registro de Predios de Arequipa Arminda Chillitupa Valencia.

I.3. Mediante H.T.D. N° 5187 del 10/2/2023, Nicolás F. Llallaque Cusihuamán interpuso recurso de apelación contra los numerales 1, 2.2, 3 y 6 de la tacha.

I.4. El Tribunal registral a su turno, emitió la Resolución N° 1676 -2023-SUNARP-TR del 20/4/2023, en la que se dispuso lo siguiente:

“REVOCAR LA TACHA SUSTANTIVA del título, así como los numerales 1, 2.2, 3 y 6 de la denegatoria de inscripción, **DEJAR SUBSISTENTES los numerales**

RESOLUCIÓN N°3253- 2023-SUNARP-TR

2.1, 4 y 5 por no haber sido impugnados, con la precisión señalada en el numeral 12 del análisis referido al desistimiento parcial de la rogatoria”.

Dicha resolución fue notificada el **18/5/2023**, conforme se advierte de la consulta efectuada en el SIR-TRIBUNAL.

I.5. En ejecución de la referida resolución, el 24/5/2023, la registradora pública del Registro de Predios de Arequipa Arminda Chillitupa Valencia emitió la esquila informativa de fecha 24/5/2023, comunicando lo resuelto en la Resolución N° 1676 -2023-SUNARP-TR del 20/4/2023.

I.6. El usuario reingresó el título con fines de subsanación de las observaciones subsistentes el 31/05/2023 y el 14/06/2023; adjuntado en ambos casos un escrito (el último acompañado de copias simples), asimismo, el título fue observado en tres oportunidades, según esquelas de fechas 08/6/2023, 16/6/2023, siendo la última del **03/7/2023**.

I.7 Mediante H.T. N° 025036 del 04/07/2023, el recurrente interpuso un segundo recurso de apelación contra la esquila de observación de fecha 03/07/2023.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Arequipa Arminda Chillitupa Valencia denegó la inscripción del título formulando observación en los términos que se reproducen a continuación:

Se reenumera para mejor resolver:

“(…)

I.- Antecedentes:

Se solicita la inscripción de 04 inmatriculaciones de predios ubicados en Sector Santa Rosa, distrito de Caylloma.

II.- Análisis:

En vista que no se ha adjuntado documentación técnica y se adjunta el mismo escrito de fecha 20.06.2023 de la subsanación de la esquila anterior; se procede a reiterar las observaciones técnicas y legales de esquila anterior:

1. De la evaluación efectuada por la Oficina de Catastro (informe técnico N° 780-2023-ZRNOXII/OC-P suscrito por el arquitecto Henry Calsin Quispe):

1.1 De acuerdo al contraste con la Base Gráfica Registral (BGR), se informa lo siguiente:

"TRINIDAD SAN CRISTOBAL" - 217.0970 Has

RESOLUCIÓN N°3253- 2023-SUNARP-TR

- El área materia de consulta se encuentra de manera parcial sobre el predio inscrito en la Partida N° 04003513 / Ficha 70100, no siendo factible precisar el área de afectación.

"TAYAYAQUE AMPATURA" - 217.0982 Has

- El área materia de consulta está totalmente sobre el predio de menor extensión inscrito en la Partida 11447352. Así mismo, se encuentra de manera parcial sobre los predios inscritos en las Partidas 11447353 y 11487959.

Finalmente, se informa que se encuentra de manera parcial sobre el predio inscrito en la Partida N° 04003513 / Ficha 70100, no siendo factible precisar el área de afectación.

"TAYATAYA" - 217.0982 Has

- El área materia de consulta se encuentra de manera parcial sobre el predio inscrito en la Partida N° 04005015 / Ficha 72320 (independizado de la ficha 71998) no siendo factible precisar el área de afectación.

- Finalmente, se informa que se encuentra de manera parcial sobre el predio inscrito en la Partida N° 04003513 / Ficha 70100, no siendo factible precisar el área de afectación.

1.2.- El área y medidas perimétricas graficados, corresponden con la documentación adjuntada (Plano y Memoria), sin embargo, se hace notar lo siguiente:

1.2.1 En memoria descriptiva la descripción de colindantes indicadas por los lados Norte y Sur para el predio SAN PEDRO PAMPA QQUESPEMACHAY se encuentran erradas (están inversas entre sí).

1.2.2 Así mismo, en memoria descriptiva la medida perimétrica indicada para el tramo O-P se encuentra errada (dice 26.66 ml, debe decir 629.66 ml).

2. Evaluación Legal

2.1. Respecto de la rogatoria se observa que no se ha cumplido con lo dispuesto en el considerando Nro. 12 de la Resolución 1676-2023-SUNARP-TR, adjuntar el desistimiento parcial de la rogatoria conforme al Art. 13 del R.G.R.P. respecto de los predios que se superponen con partidas registrales.

2.2. Se reitera que no se ha adjuntado los certificados de información catastral de los 4 predios que se pretenden inmatricular. Esto conforme al D.S. 014-2022-MIDAGRI y de conformidad con el Precedente de Observancia Obligatoria CCLXXIV "El certificado de información catastral regulado por el Reglamento de la Ley 31145 es requisito para la inmatriculación y modificación física de predios rurales, independientemente si se ubican en zona catastrada o no.

En tal sentido, no procede la inscripción de dichos actos en mérito a certificados negativos de zona catastrada con intervención de verificador catastral, aunque dichos certificados hayan sido expedidos con anterioridad a la vigencia del referido reglamento, salvo que el asiento de presentación se hubiese generado antes de la vigencia del referido Reglamento"

III.- Decisión:

Se observa conforme a los Arts. 32°, 40° y 167° del TUO del Reglamento

RESOLUCIÓN N°3253- 2023-SUNARP-TR

General de los Registros Públicos y al art. 2011° del CC.
(...).”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Previamente las observaciones advertidas en la Resolución N° 1676-2023-SUNARP-TR, del 20/04/2023 han sido subsanadas en fecha 31/05/2023.
- El registrador emitió la esquila de observación de fecha 07/06/2023, la misma que fue notificada a través de la Defensoría del Usuario, en la fecha 09/06/2023, esta esquila de observación ha sido subsanada en fecha 14/06/2023.
- El registrador público, con fecha 15 de junio del 2023 emitió otra esquila de observación denegatoria, esta misma ha sido subsanada en fecha 20/06/2023.
- El registrador público con fecha 28/06/2023 volvió a emitir otra esquila de observación denegatoria, materia de la presente apelación ante el Tribunal Registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Por tratarse de una inmatriculación, carece de antecedente registral.

Sin embargo, mediante el informe técnico N° 000780-2023-Z.R.N°XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT del 20/1/2023 el especialista de la Oficina de Catastro concluye lo siguiente:

“(...)

3.1. De acuerdo al contraste con la Base Gráfica Registral (BGR), se informa lo siguiente:

“**SAN PEDRO PAMPA QQUESPEMACHAY**” - 217.0976 Ha

■ El área materia de consulta se encuentra en una zona donde no se han detectado predios inscritos.

“**TRINIDAD SAN CRISTOBAL**” - 217.0970 Ha

■ El área materia de consulta se encuentra de manera parcial sobre el predio inscrito en la Partida N° 04003513 / Ficha 70100, no siendo factible precisar el área de afectación.

“**TAYAYAQUE AMPATURA**” - 217.0982 Ha

RESOLUCIÓN N°3253- 2023-SUNARP-TR

- El área materia de consulta se totalmente sobre el predio de menor extensión inscrito en la Partida 11447352.
- Así mismo, se encuentra de manera parcial sobre los predios inscritos en las Partidas 11447353 y 11487959.
- Finalmente, se informa que se encuentra de manera parcial sobre el predio inscrito en la Partida N° 04003513 / Ficha 70100, no siendo factible precisar el área de afectación.

“**TAYATAYA**” - 217.0982 Ha

- El área materia de consulta se encuentra de manera parcial sobre el predio inscrito en la Partida N° 04005015 / Ficha 72320 (independizado de la ficha 71998) no siendo factible precisar el área de afectación.
- Finalmente, se informa que se encuentra de manera parcial sobre el predio inscrito en la Partida N° 04003513 / Ficha 70100, no siendo factible precisar el área de afectación.
(...)

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Noelia Katherine Carbajal Valdez. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, corresponde determinar:

- Si el certificado de información catastral regulado por el Reglamento de la Ley N° 31145 es requisito para la inmatriculación de predios rurales, independientemente si se ubican en zona catastrada o no.
- ¿Impide la inscripción de predio rural la discrepancia existente entre la información contenida en el plano y en la memoria descriptiva?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación de cuatro extensiones de terreno denominadas “San Pedro Pampa Qquespemachay” de 217.0976 ha, “Trinidad San Cristóbal” de 217.0970 ha, “Tayayaque Ampatura” de 217.0970 ha y “Tayataya” de 217.0982 ha, que forman parte del predio rústico de mayor extensión denominado “Tayayaque Trinidad Quespemachay”, ubicado en el sector Santa Rosa, distrito y provincia de Caylloma, departamento de Arequipa.

El título fue observado el 23/01/2023 y posteriormente tachado en fecha 27/01/2023.

Mediante H.T.D. N° 5187 del 10/2/2023, Nicolás F. Llallaque Cusihumán

RESOLUCIÓN N°3253- 2023-SUNARP-TR

interpuso recurso de apelación contra los numerales 1, 2.2, 3 y 6 de la tacha.

El Tribunal registral a su turno, emitió la Resolución N° 1676 -2023-SUNARP-TR del 20/4/2023, en la que se dispuso lo siguiente:

“REVOCAR LA TACHA SUSTANTIVA del título, así como los numerales 1, 2.2, 3 y 6 de la denegatoria de inscripción, **DEJAR SUBSISTENTES los numerales 2.1, 4 y 5** por no haber sido impugnados, con la precisión señalada en el numeral 12 del análisis referido al desistimiento parcial de la rogatoria”.

El usuario reingresó el título con fines de subsanación de las observaciones declaradas subsistentes, el 31/05/2023 y el 14/06/2023; adjuntado en ambos casos un escrito (el último acompañado de copias simples), asimismo, el título fue observado en tres oportunidades, según esquelas de fechas 08/06/2023, 16/06/2023, siendo la última del **03/7/2023**.

Mediante H.T. N° 025036 del 04/07/2023, el recurrente interpuso un segundo recurso de apelación contra la esquila de observación de fecha 03/07/2023, señalando que ya se han subsanado anteriormente los puntos observados.

Por lo que, corresponde determinar si las observaciones de fecha 03/07/2023 fueron subsanadas tal como lo señala el apelante.

2. Al respecto, en relación a los numerales 1.1 y 2.1 de la observación, se desprende que, en la Resolución N° 1676 -2023-SUNARP-TR del 20/04/2023 el Tribunal Registral señaló:

“(..)

10. En atención a las disposiciones anteriormente expuestas, la documentación conformante del título alzado fue remitida al área de Catastro emitiéndose el informe técnico N° 000780-2023-Z.R.N°XIISEDE-AREQUIPA/UREG/CAT del 20/1/2023.

En este último informe técnico se señala lo siguiente:

(..).

III. Conclusiones

3.1. De acuerdo al contraste con la Base Gráfica Registral (BGR), se informa lo siguiente:

“SAN PEDRO PAMPA QQUESPEMACHAY” - 217.0976 Has

▪ El área materia de consulta se encuentra en una zona donde no se han detectado predios inscritos.

“TRINIDAD SAN CRISTOBAL” - 217.0970 Has

▪ El área materia de consulta se encuentra de manera parcial sobre el predio inscrito en la Partida N° 04003513 / Ficha 70100, no siendo factible precisar el área de

RESOLUCIÓN N°3253- 2023-SUNARP-TR

afectación.

“TAYAYAQUE AMPATURA” - 217.0982 Has

- El área materia de consulta se totalmente sobre el predio de menor extensión inscrito en la Partida 11447352.
- Así mismo, se encuentra de manera parcial sobre los predios inscritos en las Partidas 11447353 y 11487959.
- Finalmente, se informa que se encuentra de manera parcial sobre el predio inscrito en la Partida N° 04003513 / Ficha 70100, no siendo factible precisar el área de afectación.

“TAYATAYA” - 217.0982 Has

- El área materia de consulta se encuentra de manera parcial sobre el predio inscrito en la Partida N° 04005015 / Ficha 72320 (independizado de la ficha 71998) no siendo factible precisar el área de afectación.
- Finalmente, se informa que se encuentra de manera parcial sobre el predio inscrito en la Partida N° 04003513 / Ficha 70100, no siendo factible precisar el área de afectación.

3.2. El área y medidas perimétricas graficados, corresponden con la documentación adjuntada (Plano y Memoria), sin embargo, se hace notar lo siguiente:

- En memoria descriptiva la descripción de colindantes indicadas por los lados Norte y Sur para el predio SAN PEDRO PAMPA QQUESPEMACHAY se encuentran erradas (están inversas entre sí).
- Así mismo, en memoria descriptiva la medida perimétrica indicada para el tramo O-P se encuentra errada (dice 26.66 ml, debe decir 629.66 ml).
- Finalmente, se hace notar al Registrador para los fines correspondientes que las áreas y medidas perimétricas indicadas consignadas en Escritura N° 18147, difieren parcialmente de lo indicado en planos y memoria descriptiva.

11. A tenor de lo expuesto, tenemos que:

- Respecto al predio denominado “Trinidad San Cristóbal” se aprecia que la Oficina de Catastro ha concluido que las áreas en consultas se superponen parcialmente sobre el predio inscrito en la partida N° 04003513.
- Respecto del predio denominado “Tatayaque Ampatura”, la Oficina de Catastro ha concluido categóricamente que el área en consulta se superpone totalmente con el predio inscrito en la partida N° 11447352 y parcialmente con los predios inscritos en las partidas N° 11447353, N° 11487959 y N° 04003513.
- Y respecto al predio denominado “Tayataya”, se aprecia que la Oficina de Catastro ha concluido que las áreas en consultas se superponen parcialmente sobre el predio inscrito en las partidas N° 04005015 y 04003513.

Es decir, el citado informe técnico pone en evidencia que los citados predios a inmatricular ya se encuentran inscritos, por lo que no resultaría posible la inmatriculación del predio, ello en aplicación del principio de especialidad contenido en el numeral IV del Título Preliminar del TUO del RGRP, en virtud del cual por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así

RESOLUCIÓN N°3253- 2023-SUNARP-TR

como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno; conforme a este principio, no es posible que se extienda una inmatriculación respecto de un predio que ya cuenta – aunque sea parcialmente –, con antecedentes registrales.

Asimismo, de acceder a la inscripción se generaría duplicidad de partidas, en concordancia con reiterada jurisprudencia emitida por esta instancia; además, se estaría contraviniendo el principio de prioridad excluyente, contenido en el artículo 2017 del Código Civil, en mérito al que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior. Por ese mismo motivo, debe desestimarse lo argumentado por el usuario en su recurso de apelación.

12. Sin embargo, de acuerdo con lo informado por la Oficina de Catastro, el defecto advertido en el considerando anterior alcanza a sólo tres de las cuatro extensiones de terreno que se pretende inmatricular por medio del presente título.

En efecto, en el informe técnico N° 000780-2023-Z.R.N°XII-SEDEAREQUIPA/UREG/CAT se ha concluido luego de efectuado el contraste del título con la Base Gráfica Registral (BGR) que el predio denominado “San Pedro Pampa Qquespemachay” se ubica en una zona donde no se han detectado predios inscritos (numeral 2.3), consecuentemente, al no haberse identificado que este polígono en consulta cuenta con antecedente registral que impida su inmatriculación o primera inscripción de dominio.

Con ese objeto deberá proceder el presentante con el desistimiento parcial de la rogatoria de inmatriculación respecto de los predios “Trinidad San Cristóbal”, “Tatayaque Ampatura” y “Tayataya” de conformidad con el artículo 13 del RGRP siguiéndose para tal efecto los requisitos y formalidades ahí señalados.

Por estos motivos, se confirma la denegatoria en el sentido que no procede la inmatriculación respecto a los 3 predios mencionados en el numeral 11, y se revoca la tacha sustantiva conforme a lo señalado en el presente numeral.

(...)”

En ese sentido, de la revisión de los reingresos realizados con posterioridad al pronunciamiento y requerimiento expreso de la segunda instancia, se aprecia que no se ha formulado el desistimiento parcial de la rogatoria de inmatriculación de conformidad con el artículo 13 del RGRP respecto de los predios “Trinidad San Cristóbal”, “Tatayaque Ampatura” y “Tayataya”, por lo que, **se confirman los numerales 1.1 y 2.1 de la observación** formulada por la registradora.

RESOLUCIÓN N°3253- 2023-SUNARP-TR

4. Con respecto del numeral 2.2 de la esquila, corresponde precisar que, el Tribunal Registral se pronunció en la Resolución No. - 4471 -2022-SUNARP-TR, del 08/11/22 con ocasión del título N° 1164637 del 22/4/2022 sobre la misma rogatoria señalando:

“(…)

8. Ahora bien, se debe tener presente que a la fecha de presentación del título (22/4/2022) se encontraba pendiente de reglamentación la Ley N° 31145, por lo que corresponde atender la solicitud de inscripción de inmatriculación de predios rurales en virtud a lo acordado en el CCLVI Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria modalidad virtual el 1/4/2022, en donde se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

INMATRICULACIÓN Y MODIFICACIÓN FÍSICA DE PREDIOS RURALES UBICADOS EN ZONA NO CATASTRADA

Mediante la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, se derogó el Decreto Legislativo N° 1089, y por ende su reglamento. En este sentido, en tanto no se apruebe la emisión del reglamento de la Ley, es admisible la inmatriculación y modificación física de predios rurales ubicados en zona no catastrada con la presentación de documento técnico suscrito por verificador catastral, puesto que dicha suscripción implica la declaración del carácter de zona no catastrada del predio a sanear; sin perjuicio que se acompañe el certificado en caso se cuente con este documento.

Por consiguiente, en aplicación del citado acuerdo plenario, es admisible la inmatriculación de predios rurales ubicados en zona no catastrada con la presentación de documento técnico suscrito por el verificador catastral, **no siendo necesario presentar los certificados catastrales emitidos por los gobiernos regionales.**

(…)”

Sin embargo, a la fecha de presentación del presente título (**11/1/2023**) ya se había reglamentado la Ley N° 31145.

5. Pues bien, el Reglamento de la Ley N° 31145, fue aprobado por el Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, y publicado el **27/7/2022** en el diario oficial “El Peruano”, por lo que, en aplicación de la teoría de los hechos cumplidos contenida en el artículo 103 de la Constitución Política, **resulta aplicable a aquellos títulos presentados a partir de su entrada en vigor**, siendo este el caso del título venido en grado, cuya fecha de presentación es posterior.

En el Capítulo III del Título V del Reglamento de la Ley N° 31145 se regulan

RESOLUCIÓN N°3253- 2023-SUNARP-TR

los servicios catastrales prestados en exclusividad por los gobiernos regionales, cuyo resultado, según el artículo 104, es la entrega de —entre otros— certificaciones catastrales para fines de inscripción registral que involucren predios rurales catastrados o no catastrados.

Dentro de los servicios catastrales prestados en exclusividad, de acuerdo al artículo 106 del referido reglamento, se tiene —entre otros— a los siguientes:

Los servicios catastrales prestados en exclusividad previstos en el presente Reglamento, son los siguientes:

- a) Servicio prestado en exclusividad de asignación de código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral con fines de **inmatriculación** de predios rurales o para la **modificación física** de predios **rurales inscritos** o para la actualización de información catastral predios rurales inscritos, **ubicados en zonas no catastradas**;
- b) Servicio prestado en exclusividad de asignación de código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral para la **modificación física** de predios rurales inscritos en **zonas catastradas**;
- c) Servicio prestado en exclusividad de expedición de certificado de información catastral para la **inmatriculación** de predios rurales en **zonas catastradas**; y, (...). (El resaltado es nuestro).

Como es posible advertir, los servicios señalados pueden clasificarse de la siguiente manera: (i) En zonas catastradas; y, (ii) en zonas no catastradas.

Como puede verse, no existe habilitación en la norma especial para que se puedan efectuar inmatriculaciones de predios rurales sin requerirse la **asignación de Código de Referencia Catastral y/o emisión de Certificado de Información Catastral**, como antes sí era permitido expresamente por el derogado Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089.

De la misma forma, debe considerarse que; en el CCLXXIV Pleno del Tribunal Registral - Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 13 y 14 de abril de 2023, se aprobó el siguiente **precedente de observancia obligatoria**:

CERTIFICADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

El certificado de información catastral regulado por el Reglamento de la Ley 31145 es requisito para la inmatriculación y modificación física de predios rurales, independientemente si se ubican en zona catastrada o no.

En tal sentido, no procede la inscripción de dichos actos en mérito a certificados negativos de zona catastrada con intervención de verificador catastral, aunque dichos certificados hayan sido expedidos con anterioridad

RESOLUCIÓN N°3253- 2023-SUNARP-TR

a la vigencia del referido reglamento, salvo que el asiento de presentación se hubiese generado antes de la vigencia del referido Reglamento.

Criterio sustentado en la Resolución N°5103-2022-SUNARP-TR de fecha 23.12.2022

Por tal razón, toda vez que en este caso se trata de la inmatriculación de un predio rural debe cumplirse con lo señalado en el Reglamento de la Ley N° 31145 y presentar los certificados de información catastral correspondientes.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 2.2 de la observación.**

6. De otro lado, la registradora formuló observaciones en base al informe de catastro N° 780-2023-ZRNOXII/OC-P; precisando que, existen discrepancias entre la documentación técnica; dado que, en la **memoria descriptiva** la descripción de colindantes indicadas por los lados Norte y Sur para el predio SAN PEDRO PAMPA QQUESPEMACHAY se encuentran errados (están inversas entre sí); agregó que, **en la memoria descriptiva** la medida perimétrica indicada para el tramo O-P se encuentra errada (dice 26.66 ml, debe decir 629.66 ml).

Al respecto, como ya ha resuelto esta instancia en diversos pronunciamientos el plano es el que refleja la realidad física del predio, mientras que la memoria descriptiva contiene únicamente la transcripción de la información técnica que contiene dicho plano, por lo que la información de los planos prima sobre la memoria descriptiva.

En tal sentido, en caso de existir discrepancias u omisiones en la memoria descriptiva presentada, en relación al plano que contiene la descripción de los predios, deberá prevalecer el plano.

En el presente caso, no se ha realizado ninguna observación respecto al plano, sino solo respecto a la memoria descriptiva; por lo cual, debe primar la información del plano. Más aún, se debe tener en cuenta que la labor de calificación encomendada a las instancias registrales debe realizarse bajo parámetros de razonabilidad y proporcionalidad, debiendo propiciar las inscripciones.

En ese sentido, habiendo podido determinar el Área de Catastro los datos correctos, es decir que, en la memoria descriptiva, la descripción de colindantes por los lados norte y sur para el predio SAN PEDRO PAMPA QQUESPEMACHAY **están inversas entre sí** y que la medida perimétrica

RESOLUCIÓN N°3253- 2023-SUNARP-TR

indicada para el tramo O-P del predio TAYAYAQUE TRINIDAD TAYATAYA se encuentra errada **debiendo decir 629.66 ml**, dichos errores materiales no ameritan la observación del título.

Sin perjuicio de ello, cabe reiterar que, en aplicación del Reglamento de la Ley N° 31145, el documento técnico que da mérito a la inmatriculación de un predio rural es el certificado de información catastral, el mismo que no ha sido presentado.

Por lo tanto, se deben **revocar los numerales 1.2.1 y 1.2.2 de la observación formulada.**

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de los vocales (s) Noelia Katherine Carbajal Valdez, autorizada por la Resolución N° 127-2023-SUNARP/PT de fecha 02.06.2023 modificada por Resolución N°147-2023-SUNARP/PT de fecha 26.06.2023 y Janio Elmel Zevallos Untama autorizado por la Resolución N° 150-2023-SUNARP/PT de fecha 26.06.2023.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR los numerales 1.1, 2.1 y 2.2 y **REVOCAR** los numerales 1.2.1 y 1.2.2 de la observación formulada por la registradora al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos señalados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

NOELIA KATHERINE CARBAJAL VALDEZ

Presidenta (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

JANIO ELMEL ZEVALLOS UNTAMA

Vocal del Tribunal Registral