



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 2867-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 07 de julio de 2023.

APELANTE : **JOSÉ G. LÓPEZ AGUILAR**
TÍTULO : **519030-2023 del 20.2.2023**
RECURSO : **404-2023 HTD N° 14421 del 05.05.2023**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º II – SEDE CHICLAYO**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE CHACHAPOYAS**
ACTO(S): **INDEPENDIZACIÓN**

SUMILLA(S) :

Calificación del acto administrativo

El acto administrativo está investido de la presunción de validez y de legalidad. Por lo tanto, las instancias registrales no pueden cuestionar el fondo de su decisión.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita independizar el predio inscrito en la partida n° 11032435 del Registro de Predios de Chachapoyas en tres áreas de 949.90 m² (Lote 3A), 502.27 m² (Lote 3B) y 5,347.15 m² (lote 3 – remanente).

Para ello, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Resolución gerencial n.º 010-2023-MPRM-GIDT de fecha 16.2.2023 emitida por la Municipalidad Provincial de Rodríguez de Mendoza.
- Certificado catastral negativo n.º 015-2023-MPRM/GIDT de fecha 16.2.2023 emitido por la Municipalidad Provincial de Rodríguez de Mendoza.
- Memoria descriptiva y planos visados por la Municipalidad Provincial de Rodríguez de Mendoza.
- Oficio n.º 101-2023-MPRM-ALCALDÍA de fecha 16.2.2023 remitido a la Oficina Registral de Chachapoyas por la Municipalidad Provincial de Rodríguez de Mendoza.
- Formulario único de habilitación urbana (FUHU) – Anexo «F» con sello de recepción del 10.2.2023 por la Municipalidad Provincial de Rodríguez de Mendoza.

RESOLUCIÓN N.º 2867-2023-SUNARP-TR

Forma parte del presente título el Informe Técnico N° 004550-2023-Z.R.N°II-Sede Chiclayo/UREG/CAT del 09.03.2023 suscrito por la Especialista en Catastro de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo Yanira Lizbel Herrera Vásquez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por el registrador público Jhener Paúl Cuenca Torrel mediante la esquila de fecha 22.4.2023, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

I.- SOLICITUD:

Mediante la presente rogatoria se solicita la independización del predio inscrito en la partida electrónica n.º 11032435, de cuya revisión se verifica que se verifica que esta corresponda al lote 3 de la Mz. 12 del centro poblado de Michina, predio saneado en virtud a la Ley N.º 28687.

II.- DEFECTOS ADVERTIDOS:

De conformidad con el literal a) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde al registrador confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción.

En virtud a la precitada norma se advierte que no existe adecuación entre el acto solicitado (independización) con la partida electrónica, predio que forma parte una propiedad informal (al amparo de la Ley N.º 28687).

Ahora bien, con respecto a la modificación del plano de trazado y lotización, el artículo 52 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, prescribe que:

«Inscripción de modificación de planos de trazado y lotización.

Procede la inscripción de la modificación del plano de trazado y lotización de los predios integrantes de la posesión informal, previa aprobación del organismo formalizador competente, rectificando, subdividiendo, acumulando o cambiando el uso o destino de los predios».

En ese sentido, deberá de modificar el plano de trazado y lotización, la resolución deberá de preexistir al presente asiento de presentación.»

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

RESOLUCIÓN N.º 2867-2023-SUNARP-TR

El señor José G. López Aguilar interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- La rogatoria consiste en un acto de independización de predio urbano, en ese sentido hemos adjuntado todos los documentos necesarios que prescribe el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- La rogatoria no se trata de la modificación del plano de trazado y lotización, a la que primigeniamente correspondía el lote objeto de independización, pero que, a la fecha, por el principio de folio real, ya se encuentra independizado y debidamente identificado de manera independiente, por lo tanto, sobre dicho lote puede inscribirse cualquier acto posterior de independización con arreglo a ley. Es decir, no estamos solicitando la modificación del plano de trazado y lotización del predio matriz que se ha saneado en virtud de la Ley 28687.
- Lo que nos está señalando el registrador es que cada vez que sea necesaria la modificación de un lote que corresponde a una posesión informal, deberá modificarse el plano de trazado y lotización. Ello sería un despropósito de la Ley. Pensar así por parte del registrador sería un evidente ejercicio abusivo del derecho contemplado en el artículo II del Título Preliminar del Código Civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida N° 11032435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chachapoyas.

De acuerdo con el informe técnico n.º 4550-2023-Z.R.NºII-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT de fecha 9.3.2023, la Oficina de Catastro concluyó que los predios materia de trámite se ubican **“Totalmente sobre su antecedente registral inscrito en la partida n.º 11032435, con título archivado n.º 2017-1794889 del 23/8/2017»** y que **“Las características físicas (área y medidas perimétricas) del predio graficado concuerdan con los documentos técnicos (plano y memoria descriptiva)”**. El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre de la Municipalidad Provincial Rodríguez de Mendoza.

RESOLUCIÓN N.º 2867-2023-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

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

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

- ¿Las instancias registrales pueden discutir la valoración realizada por la autoridad municipal en la aprobación de un acto administrativo?

VI. ANÁLISIS:

1. Con el título venido en apelación se solicita independizar el predio inscrito en la partida n° 11032435 del Registro de Predios de Chachapoyas en tres áreas de 949.90 m² (Lote 3A), 502.27 m² (Lote 3B) y 5,347.15 m² (lote 3 – remanente). Sin embargo, la primera instancia deniega la inscripción del referido título, por cuanto al tratarse de la «independización de un predio que forma parte de una propiedad informal [...], deberá modificarse el plano de trazado y lotización». El recurrente, por su parte, manifiesta que la rogatoria del título consiste en la independización de un lote urbano, mas no en la modificación del plano de trazado y lotización de todo el centro poblado. En ese sentido, la Sala considera pertinente establecer si procede la independización solicitada, la cual fue aprobada por la autoridad municipal, o corresponde que se modifique el plano de trazado y lotización del centro poblado Michina, ubicado en el distrito de Mariscal Benavides, provincia de Rodríguez de Mendoza, departamento de Amazonas.
2. Veamos, ciertamente, la afirmación del recurrente se encuentra respaldada en los documentos que acompañan al presente título (ver el ítem I de esta resolución), los cuales son los mismos que exige el artículo 31 del D. S. N.º 029-2019-VIVIENDA – Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación¹, y el

¹ Artículo 31.- Requisitos para la autorización de subdivisión de lote urbano.

31.1 En caso el administrado requiera realizar la subdivisión de un lote urbano, de acuerdo a lo señalado en el numeral 8 del artículo 3 de la 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, la siguiente documentación técnica:

a) Anexo F del FUHU: Subdivisión de lote urbano.

b) Plano de ubicación y localización del lote materia de subdivisión.

c) Plano del lote a subdividir, señalando el área, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura, según los antecedentes registrales.

d) Plano de la subdivisión señalando áreas, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de cada sublote propuesto resultante, en concordancia con lo establecido en la Norma Técnica GH.020, "Componentes de Diseño Urbano" del RNE.

RESOLUCIÓN N.º 2867-2023-SUNARP-TR

artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios². Entonces, ¿las instancias registrales pueden desconocer o cuestionar la validez de un acto administrativo, el cual se presenta para su inscripción en el Registro, acompañado de la documentación prevista por la ley; reclamando que se modifique la rogatoria del título por otro acto no petitionado?

3. Sobre este asunto en particular, el Tribunal Registral en varias decisiones ha sostenido la inviabilidad de cuestionar el sentido de las resoluciones administrativas³. Pues, no debe perderse de vista un aspecto fundamental en la calificación de los títulos administrativos: los actos administrativos gozan de una presunción de legitimidad y validez, conforme a lo dispuesto por el artículo 9 del T.U.O. de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General⁴. Ello supone que todos los requisitos de validez del acto administrativo regulados por el artículo 3 de la citada ley han sido satisfechos, por lo cual no es posible calificar dicho aspecto, pues ello significaría convertir al Registro en una suprainstancia administrativa. En ese sentido, la calificación registral es ajena a aquellas cuestiones que supongan un análisis de la validez del acto administrativo, a excepción de la competencia de la autoridad administrativa, por cuanto esta

e) Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del lote materia de subdivisión y de los sublotos propuestos resultantes.

31.2 Los documentos son firmados por el administrado y el profesional responsable del proyecto.

² Artículo 60.- Título que da mérito a la independización de predio urbano.

«La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

a) El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;

b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;

c) Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad. [...].»

³ A propósito, en el XCIII Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 2 y 3 de agosto de 2012, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria, el cual fue publicado en el diario oficial «El Peruano» con fecha 16 de agosto de 2012:

CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS.

“En la calificación de actos administrativos, el registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N.º 014-2007-SUNARP-TR-T del 18.01.2007, 019-2008-SUNARP-TR-T del 31.01.2008, 155-2006-SUNARP-TR-T del 29.09.2006, 048-2005-SUNARP-TR-T del 22.03.2005 y 094-2005-SUNARP-TR-T del 03.06.2005.

⁴ Artículo 9.- Presunción de validez.

Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda.

RESOLUCIÓN N.º 2867-2023-SUNARP-TR

última constituye un aspecto calificable a tenor del inciso e) del artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos⁵.

4. Considera este Colegiado que el ejercicio de la potestad administrativa, en cualquier ámbito de cosas, se desarrolla siempre bajo el principio de legalidad. La necesidad que tiene el Estado de legitimar su actuación frente a la ciudadanía le ha llevado a consagrar la presunción de validez a que se refiere el artículo 9 del T.U.O. de la Ley N.º 27444, de modo tal que se genere confianza en la actuación de la Administración Pública. En aras de esa búsqueda de legitimación social y jurídica, la ley dispone que los actos administrativos serán reputados válidos en tanto su invalidez no sea declarada por la misma Administración o por el Poder Judicial. No obstante, es claro que el carácter *iuris tantum* de la presunción anotada puede conducir a que la Administración actúe apartada o enfrentada con el ordenamiento jurídico, y ese acto ilegal puede provocar daño a los administrados o a los terceros. El ordenamiento jurídico, entonces, hace responsable a la Administración por los perjuicios, como lo prevé el artículo 260 del T.U.O. de la Ley N.º 27444⁶.
5. En el presente caso, el registrador Cuenca acusa que no procede «la independización de un predio que forma parte de una propiedad informal [...], debiendo modificarse el plano de trazado y lotización». Cabe señalar, al respecto, que el predio en cuestión (materia de independización) se ubica en el lote 3 de la manzana 12 del centro poblado Michina, es decir, actualmente, hablamos de un predio independizado en la partida 11032435 del Registro de Predios de Chachapoyas, en cuyo antecedente registral (partida matriz 11030658) consta efectivamente inscrita la formalización de la propiedad informal concerniente al centro poblado Michina, de acuerdo con las disposiciones de la Ley N.º 28687 – Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso

⁵ 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:

(...)

e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título;

⁶ Artículo 260 del TUO de la Ley N.º 27444.

260.1 Sin perjuicio de las responsabilidades previstas en el derecho común y en las leyes especiales, las entidades son patrimonialmente responsables frente a los administrados por los daños directos e inmediatos causados por los actos de la administración o los servicios públicos directamente prestados por aquéllas.

(...)

RESOLUCIÓN N.º 2867-2023-SUNARP-TR

al suelo y dotación de servicios básicos. Pues bien, este contexto o escenario registral no es ignorado por la autoridad edil, porque — además de haber sido la entidad que llevó a cabo el procedimiento de formalización de la propiedad informal y encontrarse el predio inscrito a su nombre— la Municipalidad Provincial de Rodríguez de Mendoza, a través de la resolución gerencial n.º 010-2023-MPRM-GIDT del 16.2.2023, aprobó «la subdivisión del lote 03, manzana 12, centro poblado Michina, según los planos y memoria descriptiva, conforme se detalla a continuación...». Como vemos, la municipalidad al haber encontrado conforme la independización del referido inmueble decidió emitir el acto administrativo constituido por la antedicha resolución gerencial n.º 010-2023-MPRM-GIDT, acto de la administración municipal que —en aplicación del artículo 9 del T.U.O. de la Ley N.º 27444— se presume válido sin que pueda cuestionarse ninguno de sus aspectos procedimentales ni cuestiones de fondo, pues la instancia competente para ello era la misma municipalidad.

6. Ahora bien, con su decisión el registrador no solo se atribuyó la función de calificar el objeto o contenido del acto administrativo, sino también desconoció la motivación realizada por la Municipalidad Provincial de Rodríguez de Mendoza, en donde señala que efectuada la inspección técnica ocular al lote 3 de manzana 12 del centro poblado Michina, «se advierte que el predio se encuentra subdividido, por lo que es necesario aprobar la subdivisión del referido lote, conforme se detalla en los planos y memoria descriptiva». Sobre el particular, este Colegiado debe reiterar que las instancias registrales no pueden controvertir el fondo (objeto o contenido⁷) de las decisiones de la Administración; de lo contrario, supondría invadir la esfera de competencia municipal y, también, cuestionar la validez del acto administrativo, llevando a quebrantar el precepto del citado artículo 9 del T.U.O. de la Ley N.º 27444. Desde esta perspectiva, las razones o fundamentos fácticos como jurídicos que tuvo la Municipalidad Provincial de Rodríguez de Mendoza para autorizar la «subdivisión del lote 3 de la manzana 12 del centro poblado Michina» no pueden

⁷ Artículo 3 del T.U.O. de la Ley N.º 27444.- Requisitos de validez de los actos administrativos.

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

(...)

2. Objeto o contenido.- Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación.

RESOLUCIÓN N.º 2867-2023-SUNARP-TR

ser cuestionados en sede registral bajo ningún argumento; es un asunto —si se quiere— de exclusiva responsabilidad de la institución edil, cuya decisión no puede ser discutida por las instancias registrales.

En consecuencia, se debe **revocar** la observación del presente título y ordenarse su inscripción, máxime si el solicitante ha cumplido con los requisitos exigidos en el artículo 60 del RIRP para la inscripción del acto rogado (independización de un predio urbano).

7. Finalmente, debe tenerse en cuenta que una vez culminado un proceso de formalización de la propiedad informal en áreas urbanas, los lotes resultantes (independizados), de acuerdo con su naturaleza, pueden ser objeto a su vez de procedimientos de subdivisión municipal y, eventualmente, independización ante el registro de manera autónoma. Esto es, sin necesidad de que tenga que modificarse previamente el plano de trazado y lotización de los predios que integraron la posesión informal, ya que las acciones de saneamiento han culminado. Por esta razón, resulta errónea la observación formulada por el registrador público en el sentido que requiere la modificación del plazo de trazado y lotización amparándose en el artículo 52° del RIRP.

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

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la decisión de la primera instancia; y **DISPONER** la inscripción del título venido en apelación previo pago de los derechos registrales que correspondan, de acuerdo con los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo:

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL

Vocal (s) del Tribunal Registral