



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 087-2021-SUNARP-TR-T

Trujillo, 15 de febrero del dos mil veintiuno.

APELANTE : JAY VELA GONZALEZ
TÍTULO : 2020 – 1907872 del 27.10.2020
INGRESO : 310 – 2020
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º III – SEDE MOYOBAMBA
REGISTRO : DE PREDIOS DE JUANJUI
ACTO : SUBDIVISIÓN
SUMILLA(S) :

Calificación de actos administrativos

La calificación de la competencia del funcionario que emitió el acto administrativo no comprende la evaluación de su colegiatura, habilitación vigente o título profesional en determinada materia para su ejercicio profesional, en razón que es un aspecto que forma parte la regularidad interna del procedimiento administrativo a cargo de la propia entidad pública en el cual se ha dictado el acto del nombramiento, asunto que se encuentra inmune a la calificación registral.

Subdivisión municipal

La presentación del certificado de numeración de las secciones a independizar no es requisito previo para proceder a la independización de las unidades inmobiliarias, tal como se desprende del artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la inscripción de la subdivisión del predio urbano ubicado en el jirón Rioja, manzana 28, lote 6, pueblo tradicional Cercado de Bellavista, sector IV Piso, del distrito y provincia de Bellavista, departamento de San Martín, que corre inscrito en la partida P46015315 del Registro de Predios de Juanjuí. Para ese efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

1. Resolución de Unidad 004-2020-MPP/GI-UAT del 20.9.2020 emitida por el jefe de la Unidad de Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Bellavista Jay Vela González.

RESOLUCIÓN N.º 087-2020-SUNARP-TR-T

2. Memoria descriptiva y planos (UL-01, UL-02, UL-03, P-01, P-02 y P-03) suscritos por el mismo funcionario de la entidad edil.

Forman parte del título alzado informe técnico 7971-2020-ZRN° III-Sede Moyobamba/ UREG/CAT del 23.11.2020 emitido por el Arq. Jorge Israel Huamán Gonzales de la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° III – Sede Moyobamba.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue calificado por el registrador público de la Oficina Registral de Juanjuí Rolando Peña Paredes, quien mediante esqueda del 21.12.2020, dispuso su observación bajo los términos que se transcriben a continuación (parte pertinente):

[...]

III. LE COMUNICAMOS LOS MOTIVOS QUE IMPIDEN POR AHORA ACOGER LA INSCRIPCIÓN DE SU PEDIDO (DEFECTOS SUBSANABLES):

2.1. Conforme ha sido resuelto mediante Resolución N° 510-2020-SUNARP-TR-T de 02.11.2020, la calificación registral es ajena a aquellos aspectos que supongan un análisis de la validez del acto administrativo, a excepción de la competencia de la autoridad administrativa, pues esto último constituye un factor calificable en virtud del inciso e) del artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Siendo así, debe aclararse el hecho de que hemos verificado que la persona de don JAY VELA GONZALES quien aparece firmando la Resolución de Unidad N° 004-2020- MPB/GI-UAT, de fecha 20.09.2020, como Jefe de la Unidad de Acondicionamiento Territorial, no aparece registrado como INGENIERO o ARQUITECTO en la página web de los colegios profesionales correspondientes. Tenga en cuenta que conforme lo dispone la Ley N° 28858 publicada en el Diario El Peruano el 29.07.2006 y su Reglamento aprobado por D.S. 016-2008-VIVIENDA, los documentos suscritos por los profesionales ingenieros que no cuenten con la inscripción en el CIP y con el Certificado de Habilidad correspondiente, no tendrán ningún efecto administrativo; asimismo, las personas que ejerzan la profesión sin reunir los requisitos legales requeridos serán pasibles de la sanción penal prevista en el Artículo 363 del Código Penal.

En consecuencia, acredite previamente que el funcionario que ha suscrito los documentos presentados es profesional debidamente inscrito en el COLEGIO PROFESIONAL correspondiente, a la fecha de su expedición.

RESOLUCIÓN N.º 087-2020-SUNARP-TR-T

2.2. Sin perjuicio de lo anterior, el predio matriz tiene inscrito una NUMERACIÓN; en consecuencia, al haberse acordado su subdivisión, debe presentarse el certificado de numeración para cada uno de los lotes resultantes de dicha subdivisión; en este supuesto, este título queda sujeto al pago de mayores derechos.

IV. NORMA LEGAL QUE SUSTENTA ESTE RECHAZO PROVISIONAL DE SU PEDIDO (Base legal): Art. 2011 del Código Civil., Art. 32 inciso e) del RGRP, Ley N°28858 y D.S. 016-2008-VIVIENDA.

XCIII pleno del Tribunal Registral, realizado los días 02 y 03 de agosto de 2012 (criterio de observancia obligatoria):

[...]

Derechos Pendientes de Pago S/ 3.00 (Liquidación definitiva pendiente) Juanjuí, 21 de diciembre de 2020. [Sic].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Vela interpuso recurso de apelación autorizado por el abogado Luis Erickson Cuzco Valera, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

1. Afirma que se está cuestionando la competencia del funcionario municipal que suscribe los actos administrativos en base a una norma legal que no viene al caso, pues, como conforme al artículo 72. del TUO de la Ley 27444 «[l]a competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan», es así que, conforme al artículo 79 de la Ley 27972, que es una norma que deriva directamente de la constitución, se establece la competencia de las municipalidades en materia de organización del espacio físico y uso del suelo; ahora bien, según el artículo 88 del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Provincial de Bellavista, aprobado por Ordenanza Municipal 021-2017-MPB, así como el Texto Único de Procedimientos Administrativos, aprobado por Ordenanza Municipal 010-2019-MPB, la Unidad de Acondicionamiento Territorial es la unidad orgánica de la entidad que es la competente para resolver en primera instancia el procedimiento de subdivisión de lote urbano (procedimiento 64), por lo que la verificación de competencia queda acreditado, conforme al precedente de observancia obligatoria del Tribunal:

RESOLUCIÓN N.º 087-2020-SUNARP-TR-T

2. Asimismo, el Registrador usa como ejemplo lo resuelto en la resolución 510-2020-SUNARP-TR-T. De la revisión de dicha jurisprudencia, el Tribunal ha verificado, dentro de la normativa interna de la municipalidad, la competencia del funcionario que suscribe el comprobante, tal cual se está explicitando ahora.
3. Acreditada la competencia, no resulta atendible el cuestionamiento de la profesión del funcionario, pues esto no puede ser materia de calificación registral, ya que la Municipalidad tiene autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, y en ejercicio de esta competencia le corresponde organizar la administración de acuerdo con sus necesidades y presupuesto.
4. El artículo 3 del Decreto Supremo 005-90-PCM, Reglamento del Decreto Legislativo 276, define al servidor público de carrera como el «ciudadano en ejercicio que presta servicio en las entidades de la Administración Pública con nombramiento o contrato de autoridad competente, con las formalidades de Ley, en jornada legal y sujeto a retribución remunerativa permanente en períodos regulares». SERVIR, inclusive, ya se ha manifestado mediante sendos informes, en el cual señala que «el servicio del profesional, siendo que cuando este actúa en el marco de una relación laboral en el sector público se deberá ceñir a las disposiciones de organización, disciplina, entre otras, que disponga la entidad pública, por lo que en dicho marco corresponde a la entidad la decisión del perfil que deberá cumplir para las funciones que ésta le asigne» (informe técnico 2070-2019-SERVIR/GPGSC), es decir, predomina la relación laboral sobre el ejercicio profesional, ya ha quedado claro, pues, que la Municipalidad ha designado al funcionario que visa la documentación como el encargado de la unidad de acondicionamiento territorial, teniendo la competencia según la normativa interna de la entidad y el marco jurídico vigente.
5. Si se quiere mayor abundancia, la Ley 29090 y el reglamento de licencias sólo exigen que el profesional sea colegiado y habilitado en el caso de que sean los que elaboran la documentación técnica o presidan la comisión técnica; en el caso concreto, el profesional competente es el que elaboró la documentación técnica y el funcionario, en representación de la Municipalidad, según los instrumentos de gestión, es el que aprueba.

RESOLUCIÓN N.º 087-2020-SUNARP-TR-T

6. Vale aclarar que en el sello del funcionario no se atribuye ninguna profesión, por lo que resulta cuestionable que el registrador asuma que el funcionario tiene alguna profesión que este no está mostrando.
7. Sobre la segunda observación, en el caso concreto se presentó la documentación a que hace referencia el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por lo que no corresponde exigir documentos adicionales a los señalados expresamente. Por tanto, la presentación de los certificados de numeración no es requisito previo para proceder a la independización y/o subdivisión de las unidades inmobiliarias, tal como se desprende del artículo precitado, debiendo consignarse en la partida de cada unidad inmobiliaria la denominación señalada en el plano y memoria descriptiva, que no incluya numeración municipal alguna.
8. Asimismo, indica que esta instancia ha señalado en las Resoluciones 400-2006-SUNARP-TR-L, 255-2006-SUNARP-TR-L y 781-2010-SUNARP-TR-L que el certificado de numeración no constituye requisito para proceder a la inscripción.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título apelado es la P46015315 del Registro de Predios de Juanjuí, que corresponde a la manzana 28, lote 6, número 692, pueblo tradicional Cercado de Bellavista, sector IV Piso, distrito y provincia de Bellavista, departamento de San Martín, y cuyo dominio es de María Santos Tello Cubas.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Fredy Hernando Ricaldi Meza.

El registrador Peña cuestiona dos aspectos: i) que Jay Vela Gonzales, quien firma la Resolución de Unidad 004-2020-MPB/GI-UAT en su condición de jefe de la Unidad de Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Bellavista, no aparece registrado como arquitecto o ingeniero en el colegio profesional correspondiente; y ii) debe presentarse el certificado de numeración de los lotes resultantes de la subdivisión. El apelante, por su parte, alega: i) no corresponde cuestionar en sede registral la profesión del

RESOLUCIÓN N.º 087-2020-SUNARP-TR-T

funcionario municipal; y ii) el certificado de numeración no constituye requisito para proceder a la inscripción de la subdivisión.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar las siguientes controversias:

1. ¿Le corresponde al Registrador cuestionar que el funcionario municipal que suscribe la resolución de subdivisión se encuentre inscrito o habilitado en el colegio profesional correspondiente?
2. ¿Es requisito para la subdivisión municipal la presentación del certificado de numeración?

VI. ANÁLISIS:

1. El ejercicio de la potestad administrativa se desarrolla siempre bajo el principio de legalidad, tal como lo ha dispuesto el artículo IV.1.1 del título preliminar de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, cuyo TUO ha sido aprobado por el Decreto Supremo 004-2019-JUS, conforme al cual las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para las que les fueron conferidas. Para ser susceptibles de respeto y cumplimiento por sus destinatarios, los actos de la Administración deben ser legítimos y justificados, y para ello tienen que ceñirse a los preceptos constitucionales y legales que disciplinan las materias sometidas a su conocimiento.
2. Ese respeto efectivo y riguroso de la Constitución y de la Ley no siempre se produce en la realidad, pues ello puede generar desconfianza y resistencia de los administrados a acatar los actos administrativos. Para evitar esta situación, el Estado ha establecido una presunción de validez de los actos administrativos recogida por el artículo 9 de la Ley 27444. 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 un órgano jurisdiccional. La presunción tiene una finalidad instrumental, pues responde a la necesidad de legitimidad que tienen los actos estatales para poder ser susceptibles de respeto y cumplimiento por sus destinatarios.

RESOLUCIÓN N.º 087-2020-SUNARP-TR-T

3. Analizando el título alzado, debe concluirse que la Municipalidad Provincial de Bellavista, al tomar conocimiento de la solicitud de subdivisión, se aseguró de su propia competencia, prosiguiendo con el trámite del procedimiento administrativo promovido. Cabe agregar que de conformidad con el artículo 79 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades provinciales organizan el espacio físico y el uso del suelo dentro de su jurisdicción territorial.
4. En este orden de ideas, debe entenderse que, cuando una autoridad administrativa expide un acto administrativo, el procedimiento del cual emana ha sido regular, es decir, acorde con las normas procedimentales y sustantivas que regulan la materia, y que dicha autoridad se ha asegurado de su propia competencia para dar curso al procedimiento y expedir el acto administrativo, el cual goza de una presunción de validez conforme al artículo 9 de la Ley 27444. En ese sentido, cabe concluir que el acto administrativo emitido por la Municipalidad Provincial de Bellavista goza de esta presunción de validez, la cual supone que dicha entidad ha determinado que cuenta con atribuciones para aprobar la subdivisión del predio inscrito en la partida P4601531 estando al mandato que le impone el artículo 91 de la citada Ley 27444¹.
5. Por otra parte, el registrador puede y debe evaluar básicamente la competencia del funcionario que otorgó el acto, el carácter inscribible y la adecuación del acto con los antecedentes registrales y las formalidades extrínsecas de la documentación presentada, aspectos todos que no suponen el análisis de la validez del acto administrativo ni del procedimiento correspondiente que lo origina, tal como sostiene este Tribunal en un precedente de observancia obligatoria: «(e)n 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

¹ **Artículo 91.- Control de competencia**

Recibida la solicitud o la disposición de autoridad superior, según el caso, para iniciar un procedimiento, las autoridades de oficio *deben asegurarse de su propia competencia* para proseguir con el normal desarrollo del procedimiento, siguiendo los criterios aplicables al caso de la materia, el territorio, el tiempo, el grado o la cuantía.

RESOLUCIÓN N.º 087-2020-SUNARP-TR-T

Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”².

6. Esa tendencia interpretativa cuenta con reconocimiento normativo expreso recogido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 6 de noviembre de 2019, que regula, entre otros, al procedimiento administrativo de subdivisión de predios urbanos, y que señala en su artículo 3 numeral 5 lo siguiente: *«[e]n la calificación registral para la inscripción de las Licencias, Resoluciones o cualquier acto administrativo que emitan las Municipalidades, el Registrador, bajo responsabilidad, solo verifica la competencia del funcionario que la emitió, la formalidad, el carácter inscribible y la adecuación con los antecedentes registrales; no puede evaluar los fundamentos de hecho o de derecho, ni el desarrollo del procedimiento administrativo en el cual se emitió»*. Aunque esta norma transcrita forma parte del articulado concerniente a las licencias de las habilitaciones urbanas y de edificaciones, al referirse a *cualquier acto administrativo* comprende dentro de sus alcances a todo aquel que ha sido dictado por la municipalidad competente en el ámbito urbanístico, tal como la aprobación de subdivisión de predio urbano materia de análisis y, por ende, la calificación registral se encuentra sujeta a los límites antes descritos.
7. Como vemos, la calificación registral es ajena a aquellos aspectos que supongan un análisis de la validez del acto administrativo, a excepción de la competencia de la autoridad administrativa, pues esto último constituye un factor calificable en virtud del inciso e) del artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.³ Amparándose en que la competencia del funcionario administrativo es un aspecto calificable en sede registral, el registrador Peña cuestionó que Jay Vela Gonzales, quien en su condición de jefe de la Unidad de Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Bellavista suscribió la Resolución de Unidad

² Precedente aprobado en el XCIII Pleno del Tribunal Registral, realizado el 2 y 3 de agosto de 2012 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 16 de agosto de 2012. Criterio adoptado en las Resoluciones 014-2007-SUNARP-TR-T del 18.1.2007, 019-2008-SUNARP-TR-T del 31.1.2008, 155-2006-SUNARP-TR-T del 29.9.2006, 048-2005-SUNARP-TR-T del 22.3.2005 y 094-2005-SUNARP-TR-T del 3.6.2005.

³ 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*; [...].

RESOLUCIÓN N.º 087-2020-SUNARP-TR-T

004-2020-MPB/GI-UAT que aprobó la subdivisión materia de calificación, no aparece registrado como arquitecto o ingeniero en el colegio profesional correspondiente. En otras palabras, Este Colegiado disiente de tal cuestionamiento, pues la verificación en sede registral de *la competencia del funcionario* administrativo no comprende la evaluación de la colegiatura y habilitación para su ejercicio profesional en razón que los requerimientos relacionados a la necesidad de que el funcionario cuente con colegiatura, habilitación vigente o incluso con título profesional en determinada materia corresponde única y exclusivamente a las propias entidades públicas a través de sus instrumentos de gestión interna. Es decir, la verificación de que el funcionario que dictó el acto administrativo debe encontrarse colegiado y habilitado por los respectivos colegios profesionales es un aspecto que forma parte de la regularidad interna del procedimiento administrativo de su nombramiento, asunto que se encuentra inmune a la calificación registral, tal como se encuentra establecido en el XCIII Pleno del Tribunal Registral y el artículo 3.5 del Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, arriba señalados.

8. Es pertinente indicar que lo desarrollado en el considerando precedente guarda relación con lo que también ha señalado la Autoridad Nacional del Servicio Civil – Servir a través de su informe técnico 2070-2019-SERVIR/GPGSC del 31 de diciembre de 2019⁴, invocada en el recurso de apelación: «[c]orresponderá a las entidades de la Administración pública analizar, para cada puesto en particular y en base a la naturaleza de las funciones que desempeña, si requiere que su ocupante cuente con colegiatura y habilitación de su colegio profesional respectivo. Dicho análisis se verá reflejado en sus instrumentos de gestión interna (Manual de Organización y Funciones - MOF o Manual de Perfiles de Puestos - MPP) o, en su defecto, el Perfil del Puesto, según corresponda» (numeral 2.13).
9. Por lo expuesto, este Colegiado estima que no encuentra sustento legal la observación formulada por el registrador Peña, pues ello supone desconocer la presunción de validez y legitimidad de la actuación de la administración pública a que se refiere el ya citado artículo 9 de la Ley 27444, toda vez que cuestiona la procedencia y los fundamentos internos que llevaron a la Administración a adoptar la decisión de nombrar en un determinado cargo a una persona. En consecuencia, no resulta procedente observar un acto administrativo mediante el cual una municipalidad aprueba la subdivisión de

⁴ Dicho informe fue expedido por la Gerente de Políticas de Gestión del Servicio Civil Cynthia Sú Lay.

RESOLUCIÓN N.º 087-2020-SUNARP-TR-T

un predio bajo el argumento de que el funcionario público que dictó dicho acto no se encuentra inscrito o habilitado en su respectivo colegio profesional, pues tal como se ha desarrollado líneas arriba el mencionado funcionario asume competencia en base al acto administrativo de su nombramiento, situación que no puede ser materia de cuestionamiento por las instancias registrales, por cuanto fue la entidad edil quien invistió con determinadas atribuciones para el ejercicio del cargo al Sr. Vela Gonzales.

En corto, podemos distinguir dos actos administrativos: (i) el nombramiento del funcionario público; y, (ii) la aprobación de la subdivisión donde participa dicho funcionario. No es objeto de inscripción y, por ende, tampoco de calificación dicho nombramiento, por lo que debe considerarse un acto administrativo válido y eficaz por encontrarse protegido por la presunción de validez ya reseñada.

En cuanto a la calificación de la participación del funcionario en la subdivisión, el análisis de su competencia se limita a establecer si de acuerdo a las normas de la entidad y del ordenamiento en general, el cargo, abstractamente considerado, tiene atribuida las facultades para autorizar las subdivisiones que se le presenten y que se encuentren ubicadas dentro de la competencia territorial de la municipalidad. La calificación de estos aspectos se realizará, siempre, de modo atenuado en el marco de la presunción de validez tantas veces invocada, por lo que corresponde **dejar sin efecto el primer extremo** de las observaciones planteadas por dicho registrador, y declarar que la subdivisión es inscribible en mérito al título administrativo presentado.

10. Cabe mencionar aquí que la Ley 28858⁵ y su reglamento aprobado por Decreto Supremo 016-2008-VIVIENDA, normas en las que se sustentó el registrador Peña, son impertinentes para el caso concreto, no solo por las razones antes expuestas sino también porque en ninguna parte de la documentación presentada consta que el señor Jay Vela Gonzales tiene la condición de ingeniero o arquitecto, tal como indica el apelante.
11. En lo que respecta a la Resolución 510-2020-SUNARP-TR-T, también invocada por el Registrador como sustento de su denegatoria, en dicha ocasión el Tribunal sí cuestionó la competencia del funcionario administrativo para acreditar el pago total del precio de venta en su calidad de jefe de la

⁵ Ley que complementa la Ley 16053, Ley que autoriza a los Colegios de Arquitectos del Perú y al Colegio de Ingenieros del Perú para supervisar a los profesionales de arquitectura e ingeniería de la República.

RESOLUCIÓN N.º 087-2020-SUNARP-TR-T

Oficina de Administración Tributaria de la Municipalidad de Talara, asunto que sí se encontraba dentro del ámbito de la calificación registral, contrariamente al caso que aquí se presenta, el Sr. Vela de acuerdo al TUPA y el cargo que ocupa en el organigrama de la municipalidad, tiene las facultades para autorizar la subdivisión de los predios que corresponden a la Municipalidad de Talara, por lo que la evaluación de la competencia queda satisfecha a este nivel; ahora cuestionar si el funcionario municipal que suscribe la resolución de subdivisión se encuentra inscrito o habilitado o no en el colegio profesional correspondiente se circunscribe en analizar los argumentos de hecho y de derecho que llevó a la municipalidad a dictar el acto administrativo de nombramiento de dicha persona en el cargo de Jefe de la Unidad de acontecimiento territorial, lo que supone calificar el fondo y la motivación de dicha designación, acto administrativo que está premunido, también, de plena validez y la cual le alcanza los límites que se han establecido para la calificación arriba señalados. Por tanto, la invocación de dicha resolución para denegar la inscripción también es impertinente.

- 12.** Con relación a la segunda observación, el Registrador ha objetado la inscripción a fin de que se presenten los certificados de numeración de cada uno de los lotes resultantes de la subdivisión bajo examen. Corresponde entonces analizar si es requisito para la subdivisión municipal la presentación del certificado de numeración. Tal como ha manifestado el apelante, esta instancia ya ha tenido la oportunidad de pronunciarse sobre dicha controversia a través de las Resoluciones 400-2006-SUNARP-TR-L, 255-2006-SUNARP-TR-L y 781-2010-SUNARP-TR-L, en el sentido que el certificado de numeración no constituye requisito para proceder a la inscripción de la independización. Si bien dichos pronunciamientos están referidos a la independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley 27157 (artículo 63 del RIRP) también resulta aplicable a la independización de predio urbano. El sustento de dicha afirmación radica en la propia ley: el artículo 60 del citado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁶ no consigna como requisito previo

⁶ 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;

RESOLUCIÓN N.º 087-2020-SUNARP-TR-T

para la independización de predio urbano la presentación del certificado numeración de cada unidad inmobiliaria. En tal caso debe consignarse en la partida de cada lote resultante la denominación señalada en la partida matriz (P46015315) con la particularidad de cada lote (6 y 6B), sin el número 692. En consecuencia, **se revoca este** segundo extremo de la observación, así como la indicación que queda sujeto a mayores derechos registrales.

13. Finalmente, sobre la independización de predios urbanos el inciso b) del artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece como uno de los requisitos la presentación de los planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el DS 002-89-JUS, según sea el caso. El apelante alega que sí ha sido presentada la constancia negativa de catastro, sin embargo, no se aprecia dicho documento en el título apelado. En consecuencia, al no haber sido advertido este defecto por el registrador, **se amplía la observación** señalada en este considerando, en aplicación del artículo 33, literal c.2), del RGRP⁷, a fin de que se presente la referida documentación.

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

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: REVOCAR las observaciones formuladas por la primera instancia al título venido en apelación.

SEGUNDO: AMPLIAR LA OBSERVACIÓN a fin de que se presente la

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.

[...]

⁷ «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 N.º 087-2020-SUNARP-TR-T

documentación respectiva señalada en el inciso b) del artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, de conformidad con los fundamentos de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Presidente de la IV Sala del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Vocal (s) del Tribunal Registral

FREDY HERNANDO RICALDI MEZA

Vocal (s) del Tribunal Registral