



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 825- 2019-SUNARP-TR-T

Trujillo, 28 de octubre de 2019.

APELANTE : JESSICA GONZALEZ ROMERO
TÍTULO : 1006570-2019 del 30.04.2019
RECURSO : 329 - 2019
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º III – SEDE MOYOBAMBA
REGISTRO : DE PREDIOS DE TARAPOTO
ACTO(S) : SUBDIVISIÓN, RENUNCIA DE ÁREA Y DONACIÓN

SUMILLA(S) :

Superposición preexistente

La superposición advertida por el área de catastro no constituye obstáculo para denegar la inscripción cuando ésta es preexistente al acto que se solicita inscribir.

Calificación de subdivisión de predio urbano

El registrador no debe evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir un acto administrativo ni la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de subdivisión y renuncia de área del predio ubicado en la manzana 125, pueblo tradicional del cercado de Lamas, distrito y provincia de Lamas y departamento de San Martín, que corre inscrito en la partida n.º P45044289 del Registro de Predios de Tarapoto, así como la donación de los lotes resultantes.

A dicho efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Escritura pública de subdivisión, renuncia de área y donación, otorgada por Antero Sandoval Lozano y Susana Sandoval Lozano ante notario de Lamas María Beatriz García.
- Anexo F-Subdivisión de lote urbano suscrito por la Sub Gerente de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.

RESOLUCIÓN N.º 825-2019-SUNARP-TR-T

- Resolución Sub Gerencial n.º 009-2018-SGPTyC-MPL de fecha 19.02.2018, suscrita por la Sub Gerente de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Fichas catastrales individuales de 9 lotes.
- Memoria descriptiva firmada por la ingeniera Zuleika Del Carmen Sánchez Viena y visada por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de ubicación – localización (lámina UB-01) firmado la ingeniera Zuleika Del Carmen Sánchez Viena y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de perimétrico del lote matriz (lámina LR-02) firmado por la ingeniera Zuleika Del Carmen Sánchez Viena y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de subdivisión (lámina LS-03) firmado por la ingeniera Zuleika Del Carmen Sánchez Viena Yalta y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de lote independizado n.º 1D (lámina LS-04) firmado por la ingeniera Zuleika Del Carmen Sánchez Viena y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de lote independizado n.º 1E (lámina LS-05) firmado por la ingeniera Zuleika Del Carmen Sánchez Viena y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de lote independizado n.º 1F (lámina LS-06) firmado por la ingeniera Zuleika Del Carmen Sánchez Viena y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de lote independizado n.º 1G (lámina LS-07) firmado por la ingeniera Zuleika Del Carmen Sánchez Viena y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de lote independizado n.º 1H (lámina LS-08) firmado por la ingeniera Zuleika Del Carmen Sánchez Viena y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de lote independizado n.º 1I (lámina LS-09) firmado por la ingeniera Zuleika Del Carmen Sánchez Viena y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.

RESOLUCIÓN N.º 825-2019-SUNARP-TR-T

- Plano de lote remanente n.º 1 (lámina LRE-10) firmado por la ingeniera Zuleika Del Carmen Sánchez Viena y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de pasaje s/n (lámina LRE-11) firmado por la ingeniera Zuleika Del Carmen Sánchez Viena y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.

Mediante reingreso del 18.07.2019 se adjuntaron los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva firmada por el ingeniero Genaro Roberto Horna Yalta y visada por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de ubicación – localización (lámina UB-01) firmado por el ingeniero Genaro Roberto Horna Yalta y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de perimétrico del lote matriz (lámina LR-02) firmado por el ingeniero Genaro Roberto Horna Yalta y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de subdivisión (lámina LS-03) firmado por el ingeniero Genaro Roberto Horna Yalta y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de lote independizado n.º 1D (lámina LS-04) firmado por el ingeniero Genaro Roberto Horna Yalta y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de lote independizado n.º 1E (lámina LS-05) firmado por el ingeniero Genaro Roberto Horna Yalta y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de lote independizado n.º 1F (lámina LS-06) firmado por el ingeniero Genaro Roberto Horna Yalta y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de lote independizado n.º 1G (lámina LS-07) firmado por el ingeniero Genaro Roberto Horna Yalta y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de lote independizado n.º 1H (lámina LS-08) firmado por el ingeniero Genaro Roberto Horna Yalta y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.



RESOLUCIÓN N.º 825-2019-SUNARP-TR-T

de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.

- Plano de lote independizado n.º 1I (lámina LS-09) firmado por el ingeniero Genaro Roberto Horna Yalta y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de lote remanente n.º 1 (lámina LRE-10) firmado por el ingeniero Genaro Roberto Horna Yalta y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Plano de pasaje s/n (lámina LRE-11) firmado por el ingeniero Genaro Roberto Horna Yalta y visado por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Fichas catastrales individuales de 2 lotes.

Forman parte del presente título el Informe Técnico n.º 4319-2019-SUNARP-Z.R.N.III-UREG/C del 07.06.2019 y el Informe Técnico n.º 5840-2019-SUNARP-Z.R.N.III-UREG/C del 22.07.2019, ambos emitidos por el Área de Catastro de la Zona Registral N° III – Sede Tarapoto.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Tarapoto Evelyn Collantes Quijada observó el título en los siguientes términos:

Señor(es): **JESSICA GONZALEZ ROMERO**

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) :

1.- ACTO SOLICITADO:

- Rectificación de área
- Independización (7)
- Donación (6)

Antecedente Registral:

Partida N°P45044289

2.- RAZONES PARA OBSERVAR:

ASPECTOS TÉCNICOS

Revisado el título vía reingreso, se advierte que el usuario ha subsanado la anterior esqueta de observación presentando nueva documentación técnica; sin embargo y de conformidad con el INFORME TÉCNICO N° 5840-2019-SUNARP-Z.R.N.III-UREG/C de fecha 22-07-2019, se ha determinado que el presente título materia de estudio, **NO SE ENCUENTRA TÉCNICAMENTE CONFORME**, por lo siguiente:

2.1.- Cabe indicar que existe superposición de forma gráfica y parcial entre los predios materia de estudio y los predios inscritos en las partidas P45035193, P45029725, P45000523 y P45000490 afectándolo áreas aproximadas de 903.15 m2, 903.15 m2, 903.15 m2 y 0.25 m2 respectivamente, esta superposición se está generando con la documentación técnica presentada.

ASPECTOS REGISTRALES:

2.2.- Así mismo se advierte que la nueva documentación se encuentra suscrita **por el Ing. Verificador Genaroa Roberto Horna Yalta**; revisado en el módulo del PSI se advierte que este se encontraba hábil para suscribir documentación técnica como Verificado del **02-06-2015 al 02-06-2017 y del 14-06-2018 al 14-06-2020**; sin embargo toda la documentación técnica presentada (memoria y planos) son de fecha **16-10-2017**, fecha en la que no se encontraba hábil para suscribir como Verificador, motivo por el cual se deberá de aclarar.

3.- SUGERENCIAS:

3.1.- Se sugiere al usuario presentar nueva documentación técnica elaborada por verificador inscrito en el índice de verificadores de la Sunarp y visada por la Municipalidad competente a fin de levantar la observación del área de catastro; para ello deberá tener en cuenta los requisitos establecidos en la Directiva N° 03-2014-

RESOLUCIÓN N.º 825-2019-SUNARP-TR-T

SUNARP-SN aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°189- 2014 - SUNARP/SN.

4. - BASE LEGAL:

- Art. 2011 del C.C.

- Art. 40 del RGRP

- Directiva N° 03-2014-SUNARP-SN.

- Artículo 11 Del Reglamento de Inscripciones del registro de predios

Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro. (...)

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la esqueta de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se cifian a lo establecido en el párrafo anterior.

III.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La recurrente sustenta el recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Señala que el Tribunal Registral en vasta jurisprudencia ya ha indicado que no se puede solicitar documentación en el sistema oficial, si la misma SUNARP cuenta con información georreferenciada en PSAD56.

- Además precisa que al consignar la distancia a la esquina más cercana, ésta se hizo en base a la realidad, que ha sido verificada por el ente generador de catastro que visó los planos y memoria presentados al Registro.

Precisa que la visación es un acto administrativo, por lo que la distancia a la esquina más cercana solicitada por catastro de SUNARP es ilegal, por cuanto son las coordenadas las que definen la ubicación del predio, si no las coordenadas solo serían un adorno en los planos.

- Respecto a la suscripción de la documentación por parte del verificador, la recurrente precisa que el Tribunal Registral debe tener en cuenta que en junio de 2017 se solicitó la renovación en el índice de verificadores del Ing. Genaro Horna Yalta, la que fue denegada, señalándose que se encontraba inscrito hasta junio del 2018, por lo que dicho profesional siguió suscribiendo documentación sin ningún inconveniente.

IV.

ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º P45044289 del Registro de Predios de Tarapoto.

Predio ubicado en la manzana 125 del pueblo tradicional del cercado de Lamas, distrito y provincia de Lamas y departamento de San Martín con un área de 903.15 m2. El dominio consta inscrito a favor de Antero y Susana Sandoval Lozano.

RESOLUCIÓN N.º 825-2019-SUNARP-TR-T

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter Eduardo Morgan Plaza.

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

- Si la superposición detectada por el área de catastro impide la inscripción rogada.
- Si las instancias registrales son competentes para evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir un acto administrativo de subdivisión.

VI. ANÁLISIS:

1. De acuerdo con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Concordantemente, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

En esa línea, el artículo 32 del RGRP establece que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...)
- b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes

¹ Artículo 2011.- “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...)”.

RESOLUCIÓN N.º 825-2019-SUNARP-TR-T

relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

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

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

(...)" (El resaltado es nuestro)

2. Bajo tales consideraciones, la calificación es el examen que el registrador hace del título y de sus antecedentes para determinar si puede acceder al Registro. La calificación es un filtro por el que deben pasar los actos y contratos en forma previa a la inscripción de los derechos que de estos emanan. Calificar es examinar, evaluar y confrontar. **Se examinan los documentos en su forma externa** (aspecto formal) y se evalúan los derechos contenidos en el acto o contrato y su validez (aspecto material), y se confronta el título con los antecedentes que obran en el Registro.

La calificación se realizará **sobre la base del título presentado**, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquel y, complementariamente, de los antecedentes registrales. Sin embargo, la calificación no queda al libre albedrío de las instancias registrales; **está sometida a determinadas pautas que deben ser respetadas.**

3. Por otro lado, en cuanto a la subdivisión, es definida en el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP) como el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

Cabe señalar al respecto que, la independización de un área determinada que forma parte de un predio de mayor extensión puede provenir de diversos actos causales, como ocurre en los casos de subdivisión, habilitación urbana, entre otros, siendo que en cada caso en concreto la documentación que se presente debe encontrar correspondencia con el acto causal.

Aunado a ello, tal documentación que deba adjuntarse para la independización debe corresponder al predio según su naturaleza, siendo

RESOLUCIÓN N.º 825-2019-SUNARP-TR-T

que fluirá de los antecedentes registrales y de la documentación que se presente.

4. Conforme al artículo mencionado en el considerando precedente, todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Tratándose de la independización de un predio urbano, corresponderá remitirse a lo dispuesto en el artículo 60 del RIRP, que establece lo siguiente:

“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.

Cuando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.

Tratándose de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.”

Conforme al artículo transcrito, se debe presentar el FUHU, el anexo F correspondiente al procedimiento de subdivisión, **así como el plano municipal de subdivisión que debe precisar el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes**, los cuales deben estar debidamente sellados y visados por funcionario municipal. Añade que deben acompañarse los planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro.

RESOLUCIÓN N.º 825-2019-SUNARP-TR-T

5. En el presente caso se solicita la subdivisión —entre otros actos registrales— del predio inscrito en la partida n.º P45044289 del Registro de Predios de Tarapoto. Para tal efecto, se ha presentado múltiples planos suscritos por la ingeniera Zuleika Del Carmen Sánchez Viena y visados por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas, todos referidos a los sub lotes aprobados municipalmente mediante resolución de sub gerencia también presentada.



La registradora, mediante esquila de observación del 17.07.2019, formuló observación sugiriendo que se presente nueva documentación técnica debido a las discrepancias advertidas por el área técnica de catastro; ante ello, la recurrente adjuntó planos con las correcciones solicitadas, esta vez los planos fueron suscritos por el ingeniero Genaro Roberto Horna Yalta y visados por la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas. Por lo que la registradora mediante esquila del 23.07.2019 da a conocer en dos numerales las observaciones.



6. En el primer numeral, la registradora manifiesta que el título no se encuentra técnicamente conforme, por lo siguiente: "2.1.- Cabe indicar que existe superposición de forma gráfica y parcial entre los predios materia de estudio y los predios inscritos en las partidas P45035193, P45029725, P45000523 y P45000490 afectando áreas aproximadas de 903.15 m², 903.15 m², 903.15 m² y 0.25 m² respectivamente, esta superposición se está **generando con la documentación técnica presentada**".

La referida observación se realizó en base al contenido del informe técnico n.º 5840-2019-SUNARP-Z.R.N.III-UREG/C del 22.07.2019 en el que se señaló lo siguiente:

"3.- CONCLUSIONES:

(...)

- Se deja constancia que la evaluación se realizó teniendo en cuenta las coordenadas UTM Datum WGS 84 (coordenadas oficiales a la fecha) descritas en la documentación presentada.
- Es preciso indicar que el predio materia de estudio y su parte a rectificar (por renuncia), conserva su ubicación espacial, asimismo, se pudo determinar que el polígono rectificado se encuentra dentro del polígono matriz inicial.

(...)

- Se ha generado el polígono de acuerdo a las coordenadas UTM WGS 84 y se ha ubicado a 11.72 ml (distancia transversal más cercana, Jr.

RESOLUCIÓN N.º 825-2019-SUNARP-TR-T

Marcos Mori Rios, medida desde el ochavo) descrito en los planos presentados.

- Se ha identificado otros predios colindantes inscritos, los cuales no afectan al predio materia de estudio.

El presente título materia de estudio, NO se encuentra técnicamente conforme:

- Cabe indicar que existe superposición de forma gráfica y parcial entre los predios materia de estudio y los predios inscritos en las partidas P45035193, P45029725, P45000523 y P45000490 afectando áreas aproximadas de 903.15 m², 903.15 m², 903.15 m² y 0.25 m² respectivamente, esta superposición se está generando con la documentación técnica presentada.

(...)”.

7. Conforme se puede apreciar del informe técnico antes transcrito, **el área de catastro ha señalado que el predio materia de estudio y su parte a rectificar conserva su ubicación espacial, y el polígono rectificado se encuentra dentro del polígono matriz inicial**; sin embargo, detectó superposición de forma gráfica y parcial entre los predios materia de estudio y los predios inscritos en las partidas P45035193, P45029725, P45000523 y P45000490, señalando además que la superposición se genera con la documentación técnica presentada.

Al respecto, se debe indicar que la superposición es un aspecto eminentemente técnico, siendo detectada por los profesionales encargados del análisis de la Base Gráfica del Registro. Y una vez puesta de conocimiento a las instancias registrales mediante el informe técnico, los operadores registrales no pueden discutirla pero sí pueden determinar si dicha superposición da o no mérito a la denegatoria de inscripción.

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

Es en ese sentido que, luego del análisis en conjunto de lo manifestado por el área técnica de catastro, se ha verificado que al estar las unidades resultantes producto de la subdivisión, dentro del polígono del predio matriz, no se está generando superposición por el título presentado, sino por el contrario, significa que la superposición siempre estuvo presente al

RESOLUCIÓN N.º 825-2019-SUNARP-TR-T

haberse determinado que se conserva la ubicación espacial y está dentro del polígono matriz inicial.

Por lo tanto corresponde **revocar** el **numeral 1** de la esquila de observación.

8. Por otro lado, en el numeral 2 de la observación la registradora señaló que la nueva documentación técnica se encuentra suscrita por el ingeniero verificador Genaro Roberto Horna Yalta, cuando no se encontraba hábil para suscribir como verificador.

La delimitación de las funciones del Estado tiene su fuente directa e inmediata en la Constitución y la ley. Esto es lo que se denomina principio de reserva de la ley, el cual está consagrado en diversas normas, siendo la de mayor relevancia, por su carácter general, la contenida en el numeral 1 del artículo 70² del T.U.O. de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobada por D.S. N° 006-2017-JUS³. Este principio constituye una garantía para la misma administración y para los administrados: para aquélla, porque permitirá el cumplimiento de sus fines y objetivos en forma autónoma y sin interferencias de otras entidades, evitando la autoextensión de facultades; y, para los administrados, porque sus intereses y derechos serán conocidos por una sola entidad, evitando dilaciones y, sobre todo, superposición o concurrencia de entidades en la resolución de sus peticiones.

9. El ejercicio de la potestad administrativa, se desarrolla siempre bajo el principio de legalidad, como lo dispone el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. de la Ley N° 27444, 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 los que les fueron conferidas. Para poder ser susceptibles de respeto y cumplimiento por sus destinatarios, los actos de la Administración deben ser legítimos y justificados, y para ello deben ceñirse a las disposiciones constitucionales y legales que disciplinan las materias sometidas a su conocimiento.

Cabe señalar que este 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

² Artículo 70.- Fuente de competencia administrativa

70.1 La 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.

³ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 20/3/2017.

RESOLUCIÓN N.º 825-2019-SUNARP-TR-T

presunción de validez de los actos administrativos recogida por el artículo 9 del T.U.O. de la Ley N° 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 el Poder Judicial.

En ese sentido, debe entenderse que, **cuando una autoridad administrativa expide un acto administrativo que se presume válido, también ha de presumirse que el procedimiento del cual deriva éste ha sido regular**, es decir, acorde con las normas procedimentales y sustantivas que regulan la materia.

10. En materia de calificación de títulos administrativos el autor español Roca Sastre, citado por Manzano⁴, sostiene que *"las decisiones de las autoridades administrativas, dictadas en asuntos de su competencia y en forma legal, tienen la misma fuerza que las decisiones jurisdiccionales, por lo que les son aplicables las mismas restricciones de calificación, fundamentalmente aquella referida a la imposibilidad de calificar la adecuación del fundamento de la decisión con el ordenamiento legal o con el material probatorio aportado"*.

No obstante, el Reglamento General de los Registros Públicos no establece restricción alguna a la facultad de calificación integral de los títulos causados en sede administrativa, como sí lo hace respecto de los títulos judiciales conforme al penúltimo párrafo del artículo 32 del citado reglamento, lo cual podría llevar a interpretación que un título administrativo es susceptible de ser evaluado en forma integral, sin limitación alguna, pudiendo por ejemplo, el registrador indagar sobre aspectos vinculados a las motivaciones del funcionario administrativo para haber resuelto en determinado sentido, o cuestionar aspectos procedimentales que resultan propios del órgano administrativo ante el cual se tramita el procedimiento.

11. Al respecto, esta instancia ha sostenido recurrentemente que en nuestro ordenamiento jurídico dicha interpretación no es viable, a la luz de la presunción de validez de los actos administrativos a la que se hizo referencia en el considerando 2 del presente análisis. En efecto, sostener lo contrario importaría desconocer dicha presunción de legitimidad de la actuación de la administración pública. Por ende, el control sobre el desarrollo del procedimiento administrativo, los requisitos de admisibilidad y procedencia de la pretensión que se hace valer en sede administrativa

⁴ Antonio MANZANO SOLANO: "Derecho Registral Inmobiliario - Para iniciación y uso de universitarios", Madrid, 1994, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España - Centro de Estudios Registrales, Tomo II, p. 587.

RESOLUCIÓN N.º 825-2019-SUNARP-TR-T

y los fundamentos de la decisión de la entidad no pueden ser cuestionados en sede registral.

El registrador puede y debe evaluar básicamente la competencia del funcionario que otorgó el acto⁵, el carácter inscribible del acto, 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.



12. De otro lado, la autoridad administrativa es responsable administrativa, penal y civilmente por la ejecución de un acto no acorde a Ley, de acuerdo a lo establecido en el inciso 9 del numeral 259.1 del artículo 259 del T.U.O. de la Ley N° 27444; responsabilidad que no se traslada al funcionario registral.

Es así, que en el XCIII Pleno del Tribunal Registral se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁶:

"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".



13. En el presente caso, se ha adjuntado la Resolución Sub Gerencial n.º 009-2018-SGPTyC-MPL de fecha 19.02.2018, suscrita por la Sub Gerente de Planeamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Lamas, en la cual se autorizó la subdivisión del predio inscrito en la partida n.º P45044289 del Registro de Predios de Tarapoto, lo que ello significa que ni el registrador ni el Tribunal Registral puedan controvertir los fundamentos que tuvo la Municipalidad Provincial de Lamas para determinar y aprobar la subdivisión en mérito a los documentos que ante la entidad edil se presentaron.



Entonces, el aspecto formal de los planos aprobados no puede ser calificado por las instancias registrales, puesto que la calificación registral, tratándose de actos administrativos, se encuentra restringida a verificar únicamente la competencia, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible de la subdivisión y la adecuación del título con los

⁵ Por mandato del inciso e) del artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

⁶ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16/8/2012.

RESOLUCIÓN N.º 825-2019-SUNARP-TR-T

antecedentes registrales, pero no pueden revisarse 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. En ese sentido, la intervención de un verificador común en la suscripción de los planos es un aspecto que compete única y exclusivamente al ente municipal y no a las instancias registrales.

Bajo tal consideración, se procede a **revocar** el **numeral 2** de la esquila de observación.

14. Sin perjuicio de lo anterior, esta Sala considera que corresponde disponer que la registradora ponga en conocimiento de la Unidad Registral la superposición a la que se hace referencia en los considerandos 6 y 7 del presente análisis, para que – de ser el caso – inicie las acciones pertinentes.

Intervienen como vocales (s) Yovana Del Rosario Fernandez Mendoza y Maritha Elena Escobar Lino, autorizadas mediante la resolución N° 331-2018-SUNARP/SN del 31.12.2018 y la resolución N° 237-2019-SUNARP/PT del 30.9.2019, respectivamente.

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

VII. RESOLUCIÓN:

1. REVOCAR la observación formulada por la primera instancia registral al título señalado en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción, siempre que estén pagados los derechos registrales respectivos.

2. DISPONER que la registradora pública del Registro de Predios de Tarapoto informe a la Unidad Registral de la Zona Registral N° III – Sede Moyobamba acerca de la superposición advertida, conforme a lo señalado en los considerandos 6 y 7 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

YOVANA DEL ROSARIO FERNÁNDEZ MENDOZA

Presidenta (e) de la IV Sala
del Tribunal Registral

RESOLUCIÓN N.º 825-2019-SUNARP-TR-T



WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral



MARITHA ELENA ESCOBAR LINO
Vocal (s) del Tribunal Registral