



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 176-2021-SUNARP-TR-T

Trujillo, 07 de abril de dos mil veintiuno.

APELANTE : JOSÉ MERCEDES VALDERRAMA PAIMA
TÍTULO : 2162506-2020 del 19.11.2020
RECURSO : 62-2021
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º III – SEDE MOYOBAMBA
REGISTRO : DE PREDIOS DE JUANJUÍ
ACTO(S) : SUBDIVISIÓN
SUMILLA(S) :

Título subsanatorio

No es exigible la presentación de un nuevo título subsanatorio cuando el Registro ha determinado el sentido correcto de los datos equivocados.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita inscribir la subdivisión del predio correspondiente a la partida P46009140 del Registro de Predios de Juanjuí, así como la donación de los predios resultantes.

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Parte de la escritura pública de donación n.º 29 de fecha 14.2.2020 extendida y expedido por la notaria Segunda Lili Vela Escudero de la provincia de Bellavista.
- Parte de la escritura pública aclaratoria n.º 187 de fecha 16.11.2020 extendida y expedido por la notaria Segunda Lili Vela Escudero de la provincia de Bellavista.
- Resolución gerencial n.º 15-2020-GI de fecha 21.1.2020 expedida por la Municipalidad Provincial de Bellavista.
- Resolución gerencial n.º 32-2020-GI de fecha 14.9.2020 expedida por la Municipalidad Provincial de Bellavista.
- Memorias descriptivas y planos visados por la Municipalidad Provincial de Bellavista.

RESOLUCIÓN N.º 176-2021-SUNARP-TR-T

- Constancias negativas de catastro n.ºs 6-2020-GI-MPB, 7-2020-GI-MPB, 8-2020-GI-MPB y 9-2020-GI-MPB de fecha 22.1.2020 emitidas por la Municipalidad Provincial de Bellavista.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por el registrador público Rolando Peña Rodríguez mediante la esquila de fecha 19.1.2021, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

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

2.1. De los documentos presentados se advierte que en la memoria descriptiva el Lote 4 remanente colinda por el frente con el Jr. Lamas, debiendo ser lo correcto lo descrito en el plano (Av. Loreto), asimismo en la escritura pública aclaratoria n.º 187 de fecha 16.11.2020 y en la resolución gerencial n.º 32-2020-GI, de fecha 14.09.2020 se menciona que dicho predio colinda por el frente con el Jr. Loreto, siendo lo correcto Av. Loreto.

III. NORMA LEGAL QUE SUSTENTA ESTE RECHAZO PROVISIONAL DE SU PEDIDO (base legal): Art. 2011 del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor José Mercedes Valderrama Paima interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- El Tribunal Registral en varios pronunciamientos ha señalado que, en el caso de existir discrepancias entre los datos de la memoria descriptiva, la resolución y la escritura pública con los planos, prevalecen los datos contenidos en los planos.
- El plano es un documento técnico que está reflejando la realidad física del predio, el mismo que, además del aval del profesional competente, tiene la visación del ente generador de catastro. Recordemos que la visación, en un proceso de subdivisión, forma parte de la resolución que aprueba la subdivisión, conforme al Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y de Edificaciones. Entonces, la memoria descriptiva, la resolución y la escritura se confeccionan en base a la información técnica que contiene el plano, por lo que es factible que en la confección de estos

RESOLUCIÓN N.º 176-2021-SUNARP-TR-T

documentos literales puedan surgir errores en la transcripción de los datos técnicos que están en el plano.

- Existe una clara tendencia de la segunda instancia de propiciar la inscripción de los predios, aunque haya discrepancias en los documentos presentados, en el caso concreto la discrepancia advertida solo es en el sentido de la denominación de la vía del lote resultante de «Av.» (avenida) a «Jr.» (jirón), siendo el primero que consta en el plano el correcto.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

De acuerdo con el informe técnico n.º 9449-2020-Z.R.NºIII-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT del 28.12.2020, la partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la P46009140 del Registro de Predios de Juanjuí. El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre de los cónyuges Randolpho Cárdenas Panduro y Lucila Zuta Amacifuen.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Rafael Humberto Pérez Silva**, quien expresa el parecer de la Sala.

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

¿Los errores materiales de un título deben ser necesariamente subsanados mediante la presentación de uno nuevo, cuando el Registro ha determinado el sentido correcto de los datos?

VI. ANÁLISIS:

1. Con el título venido en apelación se solicita inscribir la subdivisión del predio correspondiente a la partida P46009140 del Registro de Predios de Juanjuí, así como la donación de los predios resultantes. Para tal efecto se acompañaron escrituras públicas, resoluciones administrativas, constancias negativas de catastro, memorias descriptivas y planos visados por la autoridad municipal. En mérito del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios¹,

¹ Artículo 11.- 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.

[...]

RESOLUCIÓN N.º 176-2021-SUNARP-TR-T

esta documentación fue evaluada —desde su aspecto técnico— por la Oficina de Catastro, la cual detectó algunos errores materiales en su redacción que *fueron puestos en conocimiento del solicitante, así como también cuál debería ser su contenido correcto*.

2. Como puede advertirse, el contenido sustancial del instrumento que describe cada uno de los lotes resultantes de la subdivisión no ha sido cuestionado por el área técnica, sino solamente algunos errores materiales en su redacción cuyo verdadero sentido puede colegirse a partir de la confrontación conjunta de los planos y los demás documentos que integran el título alzado. En efecto, el Área de Catastro no ha requerido de ninguna información adicional para establecer en su informe técnico cuál debe ser el contenido correcto de los datos cuestionados. Resulta exagerado en estas circunstancias que se exija al interesado la presentación de un nuevo título rectificatorio que no haría más que ratificar la información correcta reconocida por el área técnica.
3. En atención con el principio de razonabilidad, contemplado en el artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido. En este orden, atenta contra este principio todo requerimiento de la Administración Pública que tenga por objeto subsanar defectos o errores materiales en los documentos cuando la misma entidad administrativa ha establecido el sentido correcto de la información. Cabe señalar que este criterio fue adoptado anteriormente por el Tribunal Registral en la resolución n.º 26-2013-SUNARP-TR-T del 18.1.2013. Por lo tanto, se revoca la decisión de la primera instancia.

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la eschuela 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 ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

[...]

RESOLUCIÓN N.º 176-2021-SUNARP-TR-T

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

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación del presente título; y **DISPONER** su inscripción, de acuerdo con los fundamentos desarrollados en esta resolución.

Regístrese y comuníquese:

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Vocal (s) del Tribunal Registral

ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ

Vocal (s) del Tribunal Registral