



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 188-2021-SUNARP-TR-T

Trujillo, 12 de abril de dos mil veintiuno

APELANTE : CESAR DAVID SANDOVAL GAMA
TÍTULO : 2020 – 2027676 del 6.11.2020
RECURSO : 67 – 2021
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º III – SEDE MOYOBAMBA
REGISTRO : DE PREDIOS DE HUANCAMELICA
ACTO(S) : ANOTACIÓN PREVENTIVA – DS 130-2001-EF
SUMILLA(S) :

Bien objeto de saneamiento

Tratándose de inscripción preventiva de dominio en un procedimiento de saneamiento predial, al amparo del Decreto Supremo 130-2001-EF, la discrepancia en cuanto al área no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del predio objeto de saneamiento.

Falta de firma en la declaración jurada

La declaración jurada del titular de la entidad saneadora debe contener los requisitos formales de todo acto administrativo, entre ellos la firma de la autoridad interviniente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó, al amparo del Decreto Supremo 130-2001-EF, la anotación preventiva de inscripción de dominio respecto del predio inscrito en la partida P45021232 del Registro de Predios de Tarapoto, a favor del Estado Peruano representado por el Ministerio de Educación. Para tal efecto, se adjuntó la siguiente documentación:

RESOLUCIÓN N.º 188-2021-SUNARP-TR-T

1. Oficio n.º 215-2020-GRSM-DRESM/D del 30 de octubre de 2020 suscrito por el Director Regional de Educación de San Martín Juan Orlando Vargas Rojas.
2. Declaración jurada emitida con el nombre del funcionario antes mencionado de fecha 22 de octubre de 2020.
3. Copia simple de publicación en la web institucional de la Dirección Regional de Educación de San Martín.
4. Copias simples de las publicaciones en los diarios *Voces* (23 de octubre de 2020) y *El Peruano* (4 de noviembre de 2020).

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por el registrador público de la Oficina Registral de Tarapoto Oscar Eduardo Infantes Solís. Mediante la esquila del 15 de enero de 2021, materia del presente recurso, dispuso su observación bajo los fundamentos que se reproducen a continuación (se reenumera para mejor resolver):

«[...]

1. ACTO SOLICITADO:

Anotación Preventiva

Antecedente Registral: N° 45021232

2. RAZONES QUE JUSTIFICAN LA OBSERVACIÓN:

2.1 Respecto a la respuesta del usuario, es menester indicar que al existir una discrepancia en el área del predio materia del proceso de saneamiento, con lo consignado en el antecedente registral, genera incertidumbre al momento de identificar al predio, toda vez que el error no solo se encuentra en las publicaciones, sino en todos los documentos presentados, por tanto, se reitera la anterior observación en los siguientes extremos: “Revisados los documentos presentados se advierten que están referidos a un predio de 5,418.85 m² que se encontraría inscrito en la partida en la partida P45021232; sin embargo, revisada la partida indicada se aprecia que el predio tiene un área de 2,199.700 m², lo cual discrepa con la información contenida en la solicitud, declaración jurada y publicaciones. Sírvese aclarar.”

Cabe mencionar que no se está cuestionando la identificación del bien, sino la adecuación del título al antecedente registral. Tenga en cuenta que el procedimiento de saneamiento de propiedad estatal seguido al amparo del D.S. N° 130-2001-EF otorga o reconoce derechos a favor de determinada entidad pública respecto de determinado predio, por lo que de seguirse respecto de una extensión superior a la inscrita, deberá presentarse la

RESOLUCIÓN N.º 188-2021-SUNARP-TR-T

correspondiente documentación técnica que permita establecer la extensión de los derechos que se regulariza.

2.1. Asimismo, se advierte que, se ha omitido firmar la declaración jurada, por lo que deberá presentar una nueva debidamente firmada.

3. SUGERENCIAS:

3.1 Sírvasse corregir el área del predio consignado de conformidad al antecedente registral, además presentar una nueva declaración jurada debidamente firmada.

4. BASE LEGAL:

- Artículo 2011 del Código Civil
- Artículos 320 y 400 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos

SUJETO A POSTERIOR CALIFICACIÓN SEGÚN SU REINGRESO

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00

Tarapoto, 15 de enero de 2021.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Sandoval interpuso recurso de apelación presentado por la Oficina Registral de Tarapoto el 27 de enero de 2021, con la intervención del abogado Luis Erickson Cuzco Valera, señalando en resumen lo siguiente:

1. Señala que existen los siguientes precedentes de observancia obligatoria aprobados por el Tribunal Registral: *«1. Calificación del contenido de las publicaciones realizadas en el procedimiento de saneamiento establecido en el D.S. N° 130-2001-EF. En las publicaciones que se efectúen en los procedimientos de saneamiento de la propiedad estatal se verificará exclusivamente (1) los datos que permitan identificar el predio y (2) la indicación expresa del acto materia de saneamiento; quedando fuera de la calificación otros aspectos formales y de contenido de las publicaciones. En un mismo procedimiento podrá sanearse de forma acumulativa o alternativa dos o más actos. Los errores u omisiones en las publicaciones de los elementos a que se refiere el primer párrafo constituyen defectos subsanables». Y «18.- Identificación del bien objeto de transferencia. La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo».*

RESOLUCIÓN N.º 188-2021-SUNARP-TR-T

2. Refiere que de la interpretación conjunta de la citada jurisprudencia registral se puede concluir que pueden existir defectos con el área del predio, respecto a la identificación del predio que pueden ser materia de observación, siempre y cuando ni en la publicación ni en los demás documentos se precise otro elemento que permita identificar al predio.
3. Señala que en la publicación (que es lo fundamental para que terceros afectados puedan presentar oposición), aparte del área, existen otros elementos suficientes que permiten identificar al predio como son: la ubicación precisa del mismo (dirección, lote, manzana, centro poblado, distrito, provincia y departamento), así como la partida registral vinculada a esta (que coincide con los otros elementos de identificación del bien), por lo tanto, el error en el área que consta en las publicaciones y en los demás documentos no ameritan una observación, pues existen otros elementos, en los mismos documentos que permiten identificar de manera indubitable al predio, más aún si el dato relevante es la partida donde corre registrado dicho predio pues en ésta se practicará la inscripción conforme se ha indicado en el oficio.
4. Cita a la Resolución 3199-2019-SUNARP-TR-L como fundamento de su apelación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el presente título es la P45021232 del Registro de Predios de Tarapoto, correspondiente al lote 1 de la manzana 16, centro poblado Shapaja, distrito Shapaja, provincia y departamento de San Martín. La titularidad le corresponde al Estado Peruano representado por COFOPRI, destinado a educación.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente la vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar si el error en el área del predio objeto de saneamiento al amparo del Decreto Supremo 130-2001-EF, consignada en las publicaciones y en la demás documentación presentada, constituye obstáculo para la anotación solicitada.

RESOLUCIÓN N.º 188-2021-SUNARP-TR-T

VI. ANÁLISIS:

1. Realizar inscripciones en el Registro tiene como presupuesto ineludible identificar la partida registral –si cuenta con ella– en la cual debe extenderse el producto de la calificación positiva de un título. Esta exigencia deviene de la necesidad de mantener el orden en el Registro, de que las situaciones inscritas conserven una concatenación lógica entre sí, de que se identifiquen adecuadamente las titularidades sobre bienes y derechos y, en última instancia, de que se otorgue adecuada seguridad jurídica. Los principios registrales, en este orden, tanto formales como sustantivos, cumplen una función muy importante pues de su articulación conjunta se podrá obtener el objeto de la publicidad jurídico registral.
2. Dentro de los alcances de la calificación previstos en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde a las instancias registrales 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. Pero esta comparación no tiene por objeto inmediato obtener la identidad semántica ni terminológica entre el título y la partida registral sino, sobre la base de ciertas pautas razonables, se busca otorgar a la instancia registral los criterios suficientes para concluir que existe **relación entre ambos objetos de calificación**.
3. En materia de confrontación entre el título y la partida registral no existen reglas que resuelvan todos los casos sino más bien cada uno de ellos exige una respuesta singular atendiendo a las particularidades que los rodean. No obstante, la práctica ha llegado a elaborar algunas pautas que funcionan como criterios orientadores de la actividad registral en este tipo de situaciones. Uno de ellos, adoptado en el 10º Pleno del Tribunal Registral¹ y relacionado con el tema apelado, tiene carácter de precedente de observancia obligatoria para todas las instancias: *«(l)a discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación*

¹ Pleno realizado el 8 y 9 de abril de 2005 y publicado en el diario oficial El Peruano el 9 de junio de 2005.

RESOLUCIÓN N.º 188-2021-SUNARP-TR-T

del mismo». De este precedente se desprende que no es exigible perfecta correspondencia entre título y partida registral, pues, aunque haya discordancia, el análisis conjunto de los elementos de ambos objetos de calificación puede permitirnos concluir establecer su identidad. En este orden, la discrepancia en cuanto a la identificación del bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será denegada siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo.

4. Inclusive, el criterio jurisprudencial antes expuesto ha sido precisado en el 109º Pleno Registral², obligatorio para esta instancia, través del siguiente acuerdo: *«(l)a discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación. Cuando los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente para determinar si requieren ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes»*. Este criterio está enfocado sustancialmente a la discrepancia sobre el área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia y que también señala que no debe exigir perfecta correspondencia entre título y partida registral en relación a dichos elementos, inclusive puede aplicarse los rangos de tolerancia previstos normativamente.
5. Es cierto que los criterios jurisprudenciales señalados en los dos considerandos precedentes versan sobre el bien objeto de transferencia; sin embargo, también sirven como fundamentos para resolver casos en los cuales se advierta discrepancias en la descripción del predio descrito en la documentación presentada y en la partida registral vinculada. En ese sentido, tratándose de inscripciones derivadas de un procedimiento de saneamiento predial, al amparo del Decreto Supremo 130-2001-EF, la discrepancia en el área del predio objeto de saneamiento, consignada en las publicaciones y en la demás documentación presentada, y la partida vinculada, no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del predio que se

² Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013.

RESOLUCIÓN N.º 188-2021-SUNARP-TR-T

pretende sanear. Con esta premisa, veamos el caso concreto.

6. En el título materia de análisis, de la revisión de la solicitud de inscripción (formulario verde) y la documentación presentada se advierte que la rogatoria versa sobre el saneamiento físico legal que comprende la anotación preventiva de inscripción de dominio respecto del predio urbano ubicado en el jirón Saposoa, manzana 16, lote 1, centro poblado Shapaja, distrito de Shapaja, provincia y departamento de San Martín, que cuenta con un área de 5,418.85 m², señalándose que debe anotarse en la partida P45021232 del Registro de Predios de Tarapoto.

El registrador Infantes denegó la inscripción solicitada alegando lo siguiente: «revisados los documentos presentados se advierten que están referidos a un predio de 5,418.85 m², que se encontraría inscrito en la partida P45021232; sin embargo, según la partida indicada se aprecia que el predio tiene un área de 2,199.70 m², lo cual discrepa con la información contenida en la solicitud, declaración jurada y publicaciones». Agrega que ello denota inadecuación del título con el antecedente registral.

El apelante, por su parte, rechaza dicha observación alegando: «(...) el error en el área que consta en las publicaciones y en los demás documentos no amerita una observación, pues existen otros elementos que permiten identificar de manera indubitable al predio, más aún si el dato relevante es la partida donde corre registrado dicho predio [P45021232], pues en ésta se practicará la inscripción conforme se indica en el oficio».

7. Como puede apreciarse, el apelante admite que existe un *error* en el área del predio a sanearse, pues en las publicaciones y en los demás documentos presentados se consignó un área de 5,418.85 m², debiendo ser lo correcto –se entiende– 2,199.700 m², tal como consta inscrito en la partida P45021232. Es incuestionable, salvo por la diferencia en el área mencionada, que existen varios elementos que permiten determinar indubitadamente que el predio descrito en las publicaciones y en los demás documentos presentados y el que consta inscrito en la mencionada partida es el mismo. Dichos elementos, tal como lo refiere el apelante y que el este Colegiado coincide, son: dirección: jirón Saposoa; lote: 1; manzana: 16; centro poblado: Shapaja; distrito: Shapaja; provincia y departamento: San Martín; y partida registral: P45021232. Estos elementos –suficientes– que permiten la identificación plena del predio materia de saneamiento estatal conlleva a que la discrepancia en cuanto al área no será objeto de observación, conforme los criterios jurisprudenciales antes señalados.

RESOLUCIÓN N.º 188-2021-SUNARP-TR-T

8. Es preciso subrayar que **el área en este caso es un elemento para identificar y no un elemento para sanear el predio**. En otras palabras, no se sana el objeto sobre el que recae el derecho de propiedad sino la titularidad sobre el mismo. Dicho *objeto* está representado por la finca registral contenida en la partida vinculada. Muestra de ello es que en el título apelado no se presentó documentación técnica que grafique el área materia de saneamiento, en el entendimiento que el acto rogado [inscripción de dominio] comprende la totalidad del área del predio inscrito en la partida P45021232, esto es, 2,199.70 m². Del mismo modo, en las publicaciones presentadas se señala claramente que el acto registral materia de saneamiento es la «inscripción de dominio». Si la rogatoria sería, por citar un ejemplo, sobre inscripción, aclaración o rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, la discrepancia en el área sí sería relevante, pues en dicho supuesto se constituiría en un dato *para sanear* el predio. Siendo así las cosas, si el área es un dato para identificar al predio, entonces cuando exista discrepancia en ella se debe recurrir a otros elementos de identificación plena del inmueble, tal como consta en el considerando precedente. Por ello, carece de sustento aclarar dicha discrepancia y presentar documentación técnica, como erróneamente lo requiere el registrador. En consecuencia, **se revoca la observación** formulada por la primera instancia en este extremo.
9. Por otra parte, el registrador también observó que la declaración jurada carece de la firma del Director Regional de Educación de San Martín, Juan Orlando Vargas Rojas. Este Colegiado advierte que, en efecto, dicho documento, que data del 22 de octubre de 2020, adolece de dicha omisión. Al respecto, los requisitos formales de todo acto administrativo –la mencionada declaración jurada constituye un acto administrativo³–, según lo preceptuado en el artículo 4.2 del TUO de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, son: la fecha y lugar de emisión, el órgano que lo emite, el nombre y la *firma de quien lo emite*. Adicionalmente, debe considerarse que el original del acto ha de contar con la firma autógrafa o eventualmente digital del funcionario, con el nombre completo

³ TUO de la Ley 27444:

«Artículo 1.- Concepto de acto administrativo

1.1 Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.

[...]».

RESOLUCIÓN N.º 188-2021-SUNARP-TR-T

y claro. Estos elementos –en términos de Morón Urbina– cierran el proceso de documentación del acto administrativo, por lo que debe quedar claro que, de no presentarse la *firma*, la identificación de la autoridad que lo resuelve, la fecha de emisión, estamos frente a que no se ha documentado el acto, y como tal aún no es perfecto ni tiene trascendencia para su receptor.⁴ Por tal motivo, al ser la omisión de la firma de quien lo emite un requisito de forma y no un elemento de validez del acto administrativo, corresponde que se presente nueva declaración jurada con la firma del funcionario de la referida entidad saneadora, a fin de que la primera instancia continúe con la calificación registral. En consecuencia, **se confirma** este extremo de la observación.

Interviene la vocal(s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada por Resolución N° 082-2021-SUNARP/PT del 30/3/2021.

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

VII. RESOLUCIÓN:

1. **REVOCAR** la observación formulada por la primera instancia al título venido en grado, referida a la falta de adecuación del título presentado con la partida P45021232 del Registro de Predios de Tarapoto, en cuanto a la discrepancia en el área del predio objeto de saneamiento;
2. **CONFIRMAR** la observación formulada por la primera instancia al título venido en grado, referida a la omisión de la firma en la declaración jurada de fecha 22 de octubre de 2020 del Director Regional de Educación de San Martín, Juan Orlando Vargas Rojas.

Por los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

⁴ Morón Urbina, Juan Carlos (2019). *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General*. 14.ª ed., Lima: Gaceta Jurídica, pág. 230.

RESOLUCIÓN N.º 188-2021-SUNARP-TR-T

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Vocal (s) del Tribunal Registral

ANDREA GOTUZZO VÁSQUEZ

Vocal (s) del Tribunal Registral