



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

Trujillo, 22 de marzo del dos mil veintiuno

APELANTE : JAY VELA GONZALES
TÍTULO : 1908054-2020 del 27.10.2020
RECURSO : 050-2021
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º III – SEDE MOYOBAMBA
REGISTRO : DE PREDIOS DE JUANJUÍ
ACTO(S) : FORMALIZACIÓN DE POSESIÓN INFORMAL E INSCRIPCIÓN DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN AL AMPARO DE LA LEY 28687

SUMILLA :**Calificación de los actos administrativos**

Las instancias registrales no podrán 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; sin embargo, sí verificarán 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.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la inscripción de la formalización de la posesión informal denominada como Centro Poblado Consuelo Barrio San Luis y de sus respectivos planos de trazado – lotización y perimétrico, al amparo de la Ley n.º 28687, que se encuentra ubicada en el distrito de San Pablo, provincia de Bellavista, departamento de San Martín, con área de 58,128.89 m², en el Registro de Predios de Juanjuí, a favor del Estado Peruano representado por la Municipalidad Provincial de Bellavista. Para ese efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Carta n.º 014-2020-MPB/GI/UAT del 22.10.2020 firmada por el jefe de la unidad de acondicionamiento territorial de la Municipalidad Provincial de Bellavista Jay Vela Gonzales.

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

- Resolución de gerencia municipal n.º 302-2020-GM/MPB del 2.10.2020 emitida por el Abg. Wilder Vásquez Huanca.
- Memoria descriptiva y planos visados por el jefe de la unidad de acondicionamiento territorial de la Municipalidad Provincial de Bellavista Jay Vela Gonzales.

Con el recurso de apelación se acompañan nuevos ejemplares de documentos técnicos.

Forman parte del título alzado los siguientes informes técnicos emitidos por el responsable de la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° III – Sede Moyobamba Jorge Isrrael Huamán Gonzales:

- Informe técnico n.º 8202-2020-ZRN° III-Sede Moyobamba/UREG/CAT del 26.11.2020.
- Informe técnico n.º 306-2021-ZRN° III-Sede Moyobamba/UREG/CAT del 8.1.2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El registrador público de la Oficina Registral de Juanjuí Rolando Peña Rodríguez ha dispuesto la tacha sustantiva del título mediante esquila del 19.1.2021, cuyos términos pasamos a reproducir cabalmente:

I. ANTECEDENTES

ACTO SOLICITADO: INMATRICULACIÓN POSESIÓN INFORMAL CENTRO POBLADO CONSUELO BARRIO SAN LUIS

TÍTULO: RESOLUCIÓN GERENCIAL MUNICIPAL N°302 2020-GM/MPB FECHA: 02.10.2020

FUNCIONARIO: WILDER VASQUEZ HUANCA

GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE BELLAVISTA LUGAR: BELLAVISTA

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

Aspectos técnicos-catastrales:

2.1. La oficina de catastro ha emitido el INFORME TÉCNICO N° 8202-2020-Z.R.N°III- SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT de fecha 26.11.2020, ampliado mediante INFORME TÉCNICO N° 306-2021-Z.R.N°III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT de fecha 08.01.2021 el que concluye:

- Se ha identificado que el Plano de Trazado y Lotización - PTL-1 (en el cuadro de manzanas y lotes) no describe a las manzanas "E" y "F" con sus respectivos lotes.

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

- Se hace mención que la Memoria Descriptiva indica que el Lote 1 de la Mz. E, colinda por el lado derecho con el Pasaje Santa Rosa, asimismo; el Lote 1 de la Mz. F, colinda por el lado izquierdo con el Pasaje Santa Rosa, sin embargo; el Plano de Trazado y Lotización (PTL-1) no describe a dicho pasaje.
- Respecto a la nueva documentación técnica adjuntada se ha identificado las siguientes discrepancias, conforme indica el siguiente cuadro:

Lote	Memoria Descriptiva	Plano (PTL-1)
Lote 1 (Mz. E)	lado derecho 27.20 m lado izquierdo 27.13 m total 54.33 m	lado derecho 27.20 m lado izquierdo 27.13 m total 54.33 m
Lote 2 (Mz. E)	lado derecho 27.13 m lado izquierdo 27.13 m total 54.26 m	lado derecho 27.13 m lado izquierdo 27.13 m total 54.26 m
Lote 3 (Mz. E)	lado derecho 27.13 m lado izquierdo 27.13 m total 54.26 m	lado derecho 27.13 m lado izquierdo 27.13 m total 54.26 m
Lote 4 (Mz. E)	lado derecho 27.13 m lado izquierdo 27.13 m total 54.26 m	lado derecho 27.13 m lado izquierdo 27.13 m total 54.26 m
Lote 5 (Mz. G)	lado derecho 27.13 m lado izquierdo 27.13 m total 54.26 m	lado derecho 27.13 m lado izquierdo 27.13 m total 54.26 m

- Según el archivo digital (CD) adjuntado, el polígono del Lote 5, Mz. G, tiene un área de 2,021.93 m², el mismo que discrepa con lo indicado en la Memoria Descriptiva Plano (PTL-1) donde indica que el predio tiene un área de 2,086.68 m².

Aspectos registrales:

2.2. Sin perjuicio de lo antes señalado, no se ha adjuntado el OFICIO del Alcalde Provincial, dirigido a esta Oficina Registral, solicitando la inscripción del título presentado por su persona, como tampoco autorización alguna a Usted para que sean presentados en este Registro. Efectivamente, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Art. 4 de la Ley 28687 numeral 4.3, concordante con el Art. 14 del D.S. 013- 99-MTC, en este tipo de procesos, es el ALCALDE PROVINCIAL quien debe solicitar expresamente al Registro, la inscripción de los instrumentos de formalización como las que se han presentado. Esta formalidad no puede ser ignorada de acuerdo a la naturaleza de este tipo de procedimientos, y tampoco dejar de tomarse en cuenta que en ese mismo documento debe constar la autorización expresa a su presentación en este Registro, en caso no sea posible que el mismo funcionario municipal rogué (sic) presencialmente el acto.

2.3. Asimismo, analizaremos si los documentos presentados, como la que dispone la inmatriculación de la posesión informal y demás acciones, pueden ser acogidos en este proceso. La norma legal que se ha presentado a los fines de este proceso, es la Resolución de Gerencia Municipal N°302-2020-GM/MPB del 02.10.2020, suscrito por el Abogado Wilder Vásquez Huanca, Gerente Municipal de la Municipalidad Provincial de Bellavista. Esta Resolución en sentido estricto y literal, es la que aprueba el saneamiento físico legal de la POSESIÓN INFORMAL. Veamos si esta Resolución puede ser válida a los fines de este proceso.

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

Conforme lo dispone el Art. 4, numeral 4.3 de la Ley 28687, corresponde al alcalde provincial, en el ámbito de su circunscripción territorial, suscribir los títulos de propiedad y los demás instrumentos de formalización. Este concepto es ratificado por el Art. 3 del D.S.006-2006-VIVIENDA:

Artículo 3.- Definiciones

Además de las definiciones contenidas en el Artículo 5 de la Ley; en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, en adelante el Decreto Supremo N° 013-99-MTC; la Resolución de Presidencia N° 001-2006- COFOPRI/PC y otras normas complementarias, para la aplicación del presente reglamento se entiende por:

3.1 Instrumentos de Formalización.- Entiéndase como tal a los títulos de propiedad, de afectación en uso, títulos de saneamiento de propiedad, instrumentos de rectificación v todo aquel instrumento que se emita en el ámbito de la formalización de la propiedad, a fin de sanear e inscribir la titularidad de los predios, los cuales tienen mérito suficiente para su inscripción registral.

Es decir, es la Ley la que ha señalado QUE FUNCIONARIO MUNICIPAL es COMPETENTE para la suscripción de los títulos de propiedad Y DE LOS DEMÁS INSTRUMENTOS DE FORMALIZACIÓN. Es claro, entonces, que la Resolución que dispone la inmatriculación, o cualquier otro acto relacionado con estos procesos de saneamiento físico legal de posesiones informales, como el presentado, deben ser suscritos por el ALCALDE PROVINCIAL. En consecuencia, la Resolución que se ha presentado ha sido suscrito por funcionario municipal que CARECE DE COMPETENCIA para estos fines. No puede, en consecuencia, ser válido para estos efectos. Siendo así, el título contiene un defecto insubsanable que afecta incluso, su validez, debiendo ser TACHADO.

Le sugerimos tener en cuenta al respecto, que 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, resulta claro en este caso, que la Resolución que aprueba todos los actos en ella señalados, relacionados con el saneamiento físico legal de la posesión informal, han sido expedidos por autoridad municipal que carece de competencia, no pudiendo en forma alguna merituar esta inscripción.

2.4. Asimismo, y en relación a lo señalado en el numeral anterior de esta esquila, igualmente advertimos que se ha verificado que la persona de JAY VELA GONZALES (que suscribe la Carta N°014-2020-MPB/GI/UAT del 22.10.2020, y los planos y memoria descriptiva adjuntos, no aparece registrado como INGENIERO en la página web del COLEGIO DE INGENIEROS DEL PERÚ a la fecha de dichos documentos. Tenga en cuenta que conforme lo dispone la Ley N°28858 publicado en el Diario El Peruano el 29.07.2006 y su Reglamento aprobado por D.S. 016-2008-

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

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, esta norma dispone que 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. 2.4. **En consecuencia, estos documentos igualmente carecen de validez para este tipo de procesos.**

2.5. Sin perjuicio de lo anterior, se le sugiere tener en cuenta que el título presentado contiene la solicitud de inmatricular una llamada POSESIÓN INFORMAL, bajo los alcances de la Ley 28687. Esta norma señala en su artículo 3, lo siguiente:

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

3.1 La presente Ley comprende aquellas posesiones informales referidas en el artículo anterior, que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2004. Compréndese en el ámbito de la propiedad estatal a la propiedad fiscal, municipal o cualquier otra denominación que pudiera dársele a la propiedad del Estado, incluyéndose aquellos que hayan sido afectados en uso a otras entidades, y aquellos ubicados en proyectos habitacionales creados por norma específica que no estuviesen formalizados o estén en abandono.

Esta disposición, en consecuencia, no puede en modo alguno ser obviada, para fines de competencia. Es decir, la Municipalidad Provincial asume competencia en estos casos, siempre y cuando la posesión informal ocupe terrenos de propiedad estatal después del 31.12.2004 **(conforme a la norma vigente al momento de formalización de este proceso)**. Conocido que es que las instancias registrales no pueden cuestionar el pronunciamiento de las autoridades administrativas en este tipo de trámites, desde que éstas asumen directamente las responsabilidades de ley, pero no menos cierto es que tampoco esta instancia registral puede obviar en su proceso de calificación, lo siguiente:

Antes de la entrada en vigencia de la Ley N.º. 28923, Ley que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos (09 de diciembre del 2006), las Municipalidades Provinciales se constituyeron en entidades competentes en el proceso de formalización, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumiendo de Manera exclusiva y excluyente- la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal hasta la Inscripción de los títulos de propiedad ante la SUNARP. Por lo que hasta antes del 09 de diciembre del 2006, el Organismo de Formalización de la -Propiedad Informal - COFOPRI, denominado, en ese entonces Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, realizaba la formalización y titulación de predios urbanos por delegación de facultades de las Municipalidades Provinciales; motivo por el cual en la primera etapa de la formalización integral (inscripción de Planos Perimétrico y de Trazado y Lotización) los predios urbanos eran inscritos

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

ante la SUNARP a nombre de la Municipalidad Provincial que ejercía jurisdicción sobre la localidad formalizada. No obstante ello, a partir de la entrada en vigencia de la Ley N° 28923, esto es, a partir del 09 de diciembre de 2006, COFOPRI asumió de manera excepcional, las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos ubicados en posesiones Informales a que se refiere el Título I de la ley N° 28687, iniciando las acciones de formalización de la propiedad de oficio y de manera progresiva sobre las jurisdicciones que determine; asimismo, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 008-2007 VIVIENDA, se establece que los terrenos de propiedad estatal ocupados por posesiones informales incorporados al proceso de formalización por COFOPRI serán objeto de inscripción u transferencia en el Registro de Predios a favor del Estado, representado por COFOPRI; siendo que, a partir de la fecha de entrada en vigencia de las normas antes citadas, los predios materia de formalización son inscritos en su primera etapa de formalización integral a nombre del Estado Peruano, representado por COFOPRI. Por otro lado, es preciso señalar que COFOPRI, a través de la Oficina Zonal San Martín, ejerce competencia para el saneamiento físico legal y titulación de las posesiones informales que se ubican en las diez (10) provincias del departamento San Martín, asimismo, ejerce competencia sobre las posesiones Informales localizadas en las provincias de Alto Amazonas y Datem del Marañón, ubicadas en el departamento de Loreto. FINALMENTE, POR LEY N° 30711, SE AMPLIÓ EL PLAZO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 2 DE LA LEY 28923, LEY QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN TEMPORAL EXTRAORDINARIO DE FORMALIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS, MODIFICADO POR LA LEY 29320, AMPLIADO POR LA LEY 29802 Y LA LEY 30513, POR UN PERIODO DE 4 AÑOS, EL CUAL CONCLUYE EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, A FIN DE CONTINUAR CON LAS LABORES DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA QUE PERMITE EL REFORZAMIENTO DE LA FORMALIDAD EN EL PERÚ. Con esta norma, quedó claramente establecido que por esta excepcionalidad de la norma, es COFOPRI el único ente competente para el saneamiento de la propiedad informal, para predios ubicados sobre terrenos de propiedad estatal ocupados hasta el 31.12.2004 (como lo señala el Art. 3 de la Ley 28687). Ahora bien. En este caso, se menciona en los documentos presentados, que se formaliza igualmente la declaratoria de saneamiento de la posesión informal sobre una propiedad privada, al indicarse al predio inscrito en la partida 04010724 del Registro de Predios, sobre el cual se aprueba incluso su cambio de uso y la aprobación de su plano perimétrico y trazado y lotización, situación que, bajo los alcances de la Ley 28687, no procedería, **desde que se trata de un predio inscrito a nombre de particulares, y no de propiedad estatal, como exige la norma.**

2.6.No existe mención alguna a documento emitido por el ente competente de CULTURA en la cual se descarte que la posesión informal OCUPA ZONAS ARQUEOLÓGICAS.

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

2.7. No consta en forma expresa en este título, que se haya cumplido y obtenido de cada una de las entidades señaladas en el Art. 10 del D.S. 013-99-MTC, aplicado en forma directa a estos procesos, lo siguiente:

- a) En el caso de las municipalidades provinciales y distritales y sus empresas vinculadas, a los expedientes administrativos integrales; expedientes administrativos sobre conflictos o litigios; planos perimétricos, topográficos y de trazado y lotización; aerofotografías, planos restituidos, planos y bases de datos catastrales; archivos de títulos de propiedad emitidos, no entregados o recogidos; anexos, informes técnicos, legales, fichas de empadronamiento; a cualquier antecedente relacionado al procedimiento de saneamiento físico-legal o a la titulación individual de lotes de éstos, sea que se encuentren en trámite, hayan quedado consentidos o causado estado; y a todos los antecedentes, informes y falsos expedientes judiciales. Igualmente, a los Planes de Desarrollo Urbano, sus memorias descriptivas, los Planes Viales, los Planes de Expansión Urbana y Planes de Zonificación correspondientes, actualizados a la fecha de la solicitud.
- b) En el caso de las Oficinas Registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, del Registro Predial Urbano y del Registro Público de Minería, así como de sus oficinas descentralizadas o desconcentradas, a las partidas registrales, títulos archivados, índices de propietarios y planos catastrales que constituyen antecedentes de dominio de los predios objeto de estudio de COFOPRI, actualizados a la fecha de la solicitud.
- c) En el caso del Instituto Geográfico Nacional y el Servicio Aerofotográfico Nacional a los planos, imágenes de satélites, aerofotografías y valores de coordenadas geodésicas.
- d) En el caso de la Oficina de Catastro Rural, el Programa Especial de Titulación de Tierras del Ministerio de Agricultura, así como de sus oficinas regionales o departamentales y las Direcciones Departamentales o Regionales Agrarias, a los planos, aerofotografías, títulos de propiedad, resoluciones de adjudicación, reversión y otros, padrones de propietarios, constancias de posesión, contratos de adjudicación, padrones de regantes y otros documentos que acrediten derechos sobre los predios objeto de estudio de COFOPRI.
- e) En el caso de la Superintendencia de Bienes Nacionales a la información sobre derechos del Estado y solicitudes de adjudicación de terrenos del Estado, recaídos sobre los terrenos objeto de estudio de COFOPRI.
- f) En el caso de la Dirección General de Minería, a la información acerca del pago de los derechos de vigencia, servidumbre de terrenos superficiales y cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 017-96-AG.
- g) En el caso del Sistema Nacional de Defensa Civil, a toda información referida a las condiciones de habitabilidad de los terrenos objeto de estudio de COFOPRI y a solicitar y recibir su colaboración para la

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

ejecución de acciones para la evaluación física de las condiciones de los terrenos.

h) En el caso del Instituto Nacional de Cultura a la información sobre la existencia de patrimonio arqueológico, monumental-cultural.

i) En el caso de la Empresa Nacional de Edificaciones en liquidación, sus oficinas descentralizadas y desconcentradas; así como el Viceministerio de Vivienda y Construcción, sus oficinas regionales o departamentales; a los planos, títulos de propiedad, contratos de compra-venta, padrones de propietarios y padrones de empadronamiento y de titulación.

j) En el caso de las empresas públicas, sean estatales o municipales, de derecho público o privado, que presten el servicio público de agua potable, alcantarillado y distribución de energía eléctrica, así como del Fondo Nacional de Vivienda en liquidación y de la UTE-FONAVI en liquidación, a sus planos, base gráfica, catastro y padrones de usuarios.

k) En el caso del Registro Nacional de Identidad y Estado Civil, a sus padrones de titulares de Documentos de Identidad y de Documentos Provisionales de Identidad.

l) En el caso del Instituto Nacional de Desarrollo Urbano, a los planes y proyectos de desarrollo urbano, así como a los diagnósticos e identificaciones de áreas urbanas afectadas por fenómenos naturales.

m) En el caso del Archivo General de la Nación, así como de sus oficinas descentralizadas o desconcentradas, a las partidas registrales, títulos archivados, planos y demás que constituyen antecedentes de dominio de los predios objeto de estudio de COFOPRI.

n) En el caso de otras entidades públicas, a toda la documentación que posean relacionada con la propiedad, posesión u otro derecho sobre los predios objeto de estudio de COFOPRI.

El detalle de la documentación e información a que se refieren los incisos anteriores tiene carácter enunciativo, quedando facultada COFOPRI (o la MUNICIPALIDAD) a solicitar cualquier otra documentación e información que necesite para ejecutar las acciones de formalización.

2.8. No pasa desapercibido, además, que se menciona en los documentos presentados que el predio inscrito en la partida 11063482 se excluido de la posesión informal, sin tener en cuenta que al estar comprendido dentro del perímetro del predio matriz, si formaría parte de dicho proceso.

III.- BASE LEGAL:

-Art. 2011° C.C.

-Art. 32 y 40 del RGRP.

-Art. 11 del RIRP.

- Ley 28687 y su Reglamento.

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

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

"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".

Derechos pagados: S/ 83.00 soles, derechos cobrados: S/ 83.00 soles.

Derechos por devolver: S/ 0.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00003856-115 00005275-115.- Juanjuí, 19 de enero de 2021

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:

- En relación a los aspectos técnicos, se cumple con adjuntar nueva documentación técnica con la que se corrigen los defectos detectados por la Oficina de Catastro.
- Respecto a la suscripción del oficio y expedición de la resolución gerencial, y conforme al marco normativo de los procesos de formalización de la propiedad informal, es posible que el alcalde delegue sus funciones a favor de otro funcionario edil y, por tanto, el gerente municipal sí cuenta con competencia para formalizar la posesión informal mediante la resolución que obra en el título alzado.
- Concordante con el artículo 91 de la Ley n.º 27444, 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 esa manera, el gerente municipal ha evaluado su propia competencia y ha entendido, sobre la base de la resolución de alcaldía n.º 179-2020-MPB, que cuenta con facultades para desarrollar el procedimiento de formalización (Resolución n.º 305-2007-SUNARP-TR-T).
- Además, en la Resolución n.º 1194-2019-SUNARP-TR-L se admitieron resoluciones gerenciales de la municipalidad provincial competente referidas al saneamiento de posesiones informales.
- En la Resolución n.º 953-2019-SUNARP-TR-T no se cuestionó la actuación del funcionario Jay Vela Gonzales, quien intervino como sub gerente de planeamiento territorial y catastro de la Municipalidad Provincial de Bellavista.

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

- Las municipalidades provinciales, en el ámbito de su jurisdicción, son competentes para ejecutar las acciones necesarias que conlleven al saneamiento físico legal de los asentamientos humanos, lo que tiene su reconocimiento en el artículo 4 de la Ley 28687.
- Si bien está vigente el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios a favor del COFOPRI, esta entidad no ha asumido competencia, por tanto, la Municipalidad Provincial de Bellavista podrá llevar a cabo dichas acciones sin ninguna restricción o cuestionamiento. En tal sentido se han pronunciado las Resoluciones n.º 144-2013-SUNARP-TR-L, n.º 871-2019-SUNARP-TR-T, n.º 826-2018-SUNARP-TR-L.
- En conclusión, las municipalidades provinciales son competentes para realizar el saneamiento físico legal de posesiones informales constituidas antes del 31.12.2004, y no después como señala equivocadamente el registrador, pues de lo contrario la Ley 28687 no sería aplicable. Asimismo, conforme al Decreto Supremo n.º 006-2006-Vivienda, la municipalidad puede formalizar posesiones asentadas sobre predios de propiedad privada.
- El registrador ha cuestionado diversos pasajes de la resolución gerencial presentada, siendo este un aspecto que contraviene el precedente de observancia obligatoria sobre calificación de actos administrativos en sede registral.
- Respecto a la superposición con la partida n.º 11064382 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juanjuí, a nombre de Héctor Luis Moreno Encarnación, no ha sido factible realizar una correlación de partida por la oposición planteada por el indicado propietario, por lo que no será posible incluir ese predio inscrito como parte de la posesión informal, quedando bajo responsabilidad de la Municipalidad Distrital de San Pablo realizar las acciones de control urbano. Es decir, registralmente dicho inmueble es una isla rústica que no puede ser incorporada a la posesión informal, quedando excluido.
- Cabe indicar que no se está impugnando el aspecto referido al pago de los derechos registrales, porque el registrador no liquidó.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Según el informe técnico n.º 306-2021-ZRN° III – Sede Moyobamba/UREG/CAT del 8.1.2021, el Centro Poblado Consuelo Barrio San Luis está conformado por: el Barrio San Luis 1, de un área no inscrita de 13,030.56 m²; el Barrio San Luis 2, de un área no inscrita de 5,144.78 m²; y, el Barrio San Luis 3, de un área de 39,953.54 m² que se independizará del predio mayor extensión inscrito en la partida n.º

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

04010724. La suma (acumulación) de estas áreas arroja un total de 58,128.89 m².

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

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

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y de la apelante, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Qué aspectos comprende la calificación registral de los actos administrativos en materia de formalización de la propiedad informal?

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende la formalización de la posesión informal denominada como Centro Poblado Consuelo Barrio San Luis, al amparo de la Ley n.º 28687, ubicado en el distrito de San Pablo, provincia de Bellavista, departamento de San Martín, de un área de 58,128.89 m², en el Registro de Predios de Juanjuí, a favor del Estado Peruano representado por la Municipalidad Provincial de Bellavista.

La primera instancia ha formulado diversos reparos contra la rogatoria, entre los que se encuentra el cuestionamiento a la competencia del gerente municipal que ha aprobado la resolución administrativa con la que se fundamenta la formalización del referido centro poblado.

Según los términos expuestos, le corresponde a esta Sala pronunciarse sobre los alcances de la calificación de actos administrativos concernientes a la formalización de la propiedad informal.

2. Mediante la Ley n.º 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 17.3.2006, se declaró *«de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda...»* (artículo 2º) (el énfasis es nuestro).

En cuanto al ámbito de aplicación de la referida ley, el artículo 3º, numeral 3.1, de la misma norma establece que *«comprende aquellas posesiones informales referidas en el artículo anterior, que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2004.*

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

Compréndase en el ámbito de la propiedad estatal a la propiedad fiscal, municipal o cualquier otra denominación que pudiera dársele a la propiedad del Estado...».

3. El artículo 4 de la citada Ley dispone que las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumen de manera exclusiva y excluyente la **competencia** correspondiente a la formalización de la propiedad informal **hasta la inscripción de los títulos de propiedad**, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 1.4 del artículo 73¹ y numeral 1.4.3 del artículo 79² de la Ley n.º 27972. En el mismo sentido lo establece el artículo 2º, numeral 2.1 del D.S. n.º 006-2006-VIVIENDA, Reglamento del Título I de la Ley n.º 28687.

Agrega la indicada Ley que las municipalidades provinciales planifican, organizan y coordinan, en armonía con los planes de desarrollo urbano de cada localidad, el proceso de formalización de la propiedad informal mediante el reconocimiento, verificación y saneamiento físico legal de los asentamientos humanos, hasta la inscripción de los títulos u otros instrumentos en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

Finalmente, se precisa que corresponde al alcalde provincial, en el ámbito de su circunscripción territorial, suscribir los títulos de propiedad y los demás instrumentos de formalización.

4. De las normas citadas precedentemente se puede concluir que la competencia exclusiva y excluyente para la formalización de la propiedad informal, respecto de terrenos de propiedad estatal, le corresponde por norma legal a las municipalidades provinciales, competencia que también la establecen los artículos 73 y 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades. **Inclusive, en aplicación del numeral 10.1 del artículo 10 de la Ley n.º 28687, la formalización de la propiedad informal a que se refiere dicha norma puede ser llevada a cabo respecto de predios de propiedad privada³.** Para ese efecto, las municipalidades provinciales solo podrán

¹ Artículo 73.- Materias de Competencia Municipal

[...]

1. Organización del espacio físico - Uso del suelo

[...]

1.4. Saneamiento físico legal de asentamientos humanos.

[...].

² Artículo 79.- Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo

Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

1. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales:

1.4, Aprobar la regulación provincial respecto del otorgamiento de licencias y las labores de control y fiscalización de las municipalidades distritales en las materias reguladas por los planes antes mencionados, de acuerdo con las normas técnicas de la materia, sobre:

[...]

1.4.3. Reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de asentamientos humanos.

³ Artículo 10.- De la conciliación de terrenos de propiedad privada

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

propiciar los procesos de conciliación entre titulares del derecho de propiedad y ocupantes.

5. Ahora bien, sobre la inscripción de dominio de los predios para casos de formalización en el Registro de Predios, a cargo de las municipalidades provinciales, el artículo 4 del Reglamento del Título I de la Ley n.º 28687, establece lo siguiente:

«Artículo 4.- Inscripción de Dominio para casos de formalización

Los terrenos ocupados por posesiones informales y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal se inscriben en el Registro de Predios a nombre del Estado, representado por la Municipalidad Provincial, a cargo de la formalización de la propiedad, dejando constancia en la partida matriz del predio que el mismo se encuentra en proceso de formalización.

Las municipalidades provinciales, **en su condición de representantes del Estado, se encuentran legitimadas para emitir y otorgar todos los actos jurídicos y administrativos necesarios en el proceso de formalización y para solicitar su inscripción en el Registro de Predios**, entendiéndose cumplido con la intervención de las municipalidades provinciales el requisito de tracto sucesivo exigido por el artículo 2015 del Código Civil y el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Cuando exista Convenio al que alude el artículo 2.2 de este Reglamento, COFOPRI estará igualmente legitimado en los términos previstos en este párrafo.

La entidad que realice el proceso de formalización remitirá a la Superintendencia de Bienes Nacionales los planos perimétricos de las posesiones informales debidamente inscritos, para su registro en el SINABIP». (El resaltado es nuestro).

Del precepto normativo antes señalado es sumamente claro que los terrenos de propiedad estatal que son objeto de formalización al amparo de la Ley n.º 28687 deben inscribirse en el Registro de Predios a nombre del Estado representado por la Municipalidad Provincial, a cargo de la formalización de la propiedad, la cual se encuentra legitimada para emitir y otorgar todos los actos jurídicos y administrativos necesarios en el proceso

10.1 Durante las acciones de formalización de la propiedad informal, a que se refiere la presente Ley, que se encuentren en terrenos de propiedad privada, las municipalidades provinciales sólo podrán propiciar los procesos de conciliación entre titulares del derecho de propiedad y ocupantes, salvo los casos de regularización del tracto sucesivo o de prescripción adquisitiva de dominio, los que se inician administrativamente ante las municipalidades provinciales.

10.2 En caso de producirse la conciliación, el propietario y los ocupantes pueden acordar la compraventa del terreno que podrá ser financiada con la garantía del terreno que se adjudica.

La conciliación puede versar respecto a todo o parte del terreno y su tasación será efectuada por el Consejo Nacional de Tasaciones.

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

de formalización y para solicitar dicha inscripción, entendiéndose cumplido con su sola intervención el requisito de tracto sucesivo, no siendo necesaria la intervención de otra entidad gubernamental.

Asimismo, la intervención del COFOPRI solo ocurre cuando exista convenio que así lo justifique, en ese sentido, no cabe concluir que dicha entidad ha excluido la intervención de la municipalidad provincial, porque esta no deja de ser la institución con competencia originaria para fines de formalización de la propiedad informal.

Es en ese contexto normativo que la Municipalidad Provincial de Bellavista ha aprobado la Resolución de Gerencia Municipal n.º 302-2020-GM/MPB del 2.10.2020 y ha visado la memoria descriptiva y planos de trazado – lotización, entre otros, que en conjunto constituyen actos administrativos cuya finalidad es lograr la inscripción de la posesión informal llamada Centro Poblado Consuelo Barrio San Luis.

6. En materia de calificación de títulos administrativos el autor español Roca Sastre, citado por Manzano, 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”*⁴.

No obstante, el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) 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 de este reglamento⁵, en concordancia con el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil⁶.

⁴ Manzano Solano, Antonio: *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.

⁵ Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

(...)

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

(...)

⁶ Artículo 2011.- Principio de rogación

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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

7. En nuestro ordenamiento jurídico dicha interpretación (calificación plena) no es viable a la luz de la presunción de validez de los actos administrativos prevista en el referido artículo 9 del TUO de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo n.º 004-2109-JUS.

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 el ámbito administrativo y los fundamentos de la decisión de la entidad no pueden ser cuestionados en el procedimiento de calificación registral.

El registrador 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.

8. En armonía con lo expuesto, en el XCIII Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 02 y 03 de agosto de 2012, se aprobó el siguiente criterio de observancia obligatoria:

“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”⁷.

Esta tendencia incluso cuenta con un reconocimiento normativo recogido en el artículo 48 del TUO de la Ley N° 27444, que señala:

“Artículo 50.- Validez de actos administrativos de otras entidades y suspensión del procedimiento

Salvo norma especial, en la tramitación de procedimientos administrativos **las entidades no pueden cuestionar la validez de actos administrativos emitidos por otras entidades que son presentados para dar cumplimiento a los requisitos de los procedimientos administrativos a su cargo.** Tampoco pueden suspender la tramitación de los procedimientos a la espera de

complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

⁷ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 16.8.2012. Criterio adoptado en las Resoluciones N° 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.

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

resoluciones o información provenientes de otra entidad”. (El resaltado es nuestro).

9. Del análisis de la esquila denegatoria se desprende como reparos fundamentales los siguientes: i) la solicitud de inscripción no ha sido dirigida por el alcalde de la Municipalidad Provincial de Bellavista; ii) el oficio que obra en el título debió ser suscrito por dicho funcionario edil y no por otro; iii) la resolución gerencial con la que se aprobó la formalización del Centro Poblado Consuelo Barrio San Luis ha sido emitida por el gerente municipal, y no por el antedicho alcalde; y, iv) es el COFOPRI la entidad facultada legalmente para llevar a cabo las acciones de saneamiento que comprometen a la referida posesión informal.
10. Sobre la exigencia del oficio y que sea el alcalde quien solicite la presente inscripción, cabe indicar que estos son requisitos adicionales que la primera instancia está impedida de exigir. Así lo establece el artículo 5 del Reglamento del Título I de la Ley n.º 28687, aprobado por el Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA:

“Artículo 5.- Documentos que dan mérito a inscripción

Las resoluciones, actas de conciliación e instrumentos de formalización que se emitan en el marco de la formalización de la propiedad, darán mérito por sí solos para su inscripción en el Registro de Predios.

En el caso de inmatriculaciones, independizaciones, acumulaciones, subdivisiones u otras modificaciones de los predios y demás actos inscribibles, en el marco del proceso de formalización, **el Registrador no podrá solicitar documentos adicionales a los indicados en el párrafo que precede**”. (El resaltado es nuestro).

Conforme a ese dispositivo legal, **el numeral 2.2 de la denegatoria debe ser revocado.**

11. En cuanto a la intervención del gerente municipal Wilder Vásquez Huanca, quien ha expedido la resolución de gerencia municipal n.º 302-2020-GM/MPB del 2.10.2020, con la que la Municipalidad Provincial de Bellavista ha asumido competencia sobre el precitado centro poblado y ha dispuesto las demás acciones de formalización, se advierte del contenido de ese documento la siguiente redacción:

“(…)

De conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, el Texto Único Ordenado del Procedimiento Administrativo N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS y el literal m) **del numeral 4) del artículo primero de la Resolución de Alcaldía N° 179-2020/MPB que delega las atribuciones administrativas para emitir actos administrativos que aprueban trámites de saneamiento físico**

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

legal de terrenos urbanos, que corresponden a la alcaldía de la Municipalidad Provincial de Bellavista, en el gerente municipal, Abog. Wilder Vásquez Huanca.

(...)”. (El resaltado es nuestro).

Del texto destacado fluye que el aludido gerente ha expedido la resolución materia de comentario por encontrarse facultado según la Resolución de Alcaldía N° 179-2020/MPB, en ese sentido, dicho funcionario se ha cerciorado a nivel orgánico de las atribuciones necesarias para intervenir en las gestiones y demás acciones de saneamiento relativas al Centro Poblado Consuelo Barrio San Luis.

12. En ese ámbito, no hay que perder de vista que de acuerdo con el artículo 91 del TUO de la Ley n.º 27444, cada autoridad de oficio debe asegurarse de su propia competencia para proseguir con el normal desarrollo del procedimiento. En función a esa lógica, la competencia puede ser definida como la esfera de atribuciones encomendadas por el ordenamiento jurídico a una autoridad administrativa y, por ende, contiene el conjunto de funciones y facultades que pueden ser ejercidas⁸. Sin embargo, su contenido no se agota en el mero enunciado legal en el que se faculta a una entidad o autoridad administrativa a la emisión de un acto administrativo, sino que también se ha afirmado que:

“(...) la competencia se caracteriza como un deber funcional, de modo tal, que los funcionarios y servidores se reconozcan con claridad titulares de una carga directa y personal de actuación y en arbitrio para determinar cuándo y cómo se ejerce. Se estima que la legislación al fijar la competencia en términos específicos (al establecer funciones específicas) o en términos generales (al fijar objetivos, fines o metas), **importa afincar el deber de las autoridades de agotar todas las funciones posibles para el cometido del servicio público**⁹”. (El resaltado es nuestro).

De otro lado, y tal como se explicó en los fundamentos precedentes, la municipalidad provincial es el titular originario de las acciones de formalización de la propiedad informal, por tanto, al haber instado dicha entidad las gestiones para ese efecto y solicitar la presente inscripción, se concluye que es esta, y no el COFOPRI, la que goza de competencia para formalizar el Centro Poblado Consuelo Barrio San Luis.

Bajos esos parámetros, **procede revocar los numerales 2.3 y 2.5 de la esquila denegatoria.**

13. La primera instancia también ha formulado reparos contra la intervención del jefe de la Unidad de Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Bellavista Jay Vela Gonzales, quien de la consulta al sitio web

⁸ Morón Urbina, Juan Carlos, *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General*, 11ª edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2015, p. 348.

⁹ Morón Urbina, Juan Carlos, Ob. cit., p. 349.

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

del Colegio de Ingenieros del Perú no figura inscrito como ingeniero, por lo que los documentos técnicos que ha refrendado carecen de validez; adicionalmente, en la esquila denegatoria se da cuenta que la resolución gerencial no se pronuncia sobre la inexistencia de afectación a zonas arqueológicas y demás información que exige el artículo 10 del Decreto Supremo n.º 013-99-MTC.

Al respecto, los referidos cuestionamientos en conjunto denotan la revisión de la regularidad interna del procedimiento de formalización de la propiedad informal y su ajuste a la legalidad que la rige, no obstante, tales aspectos están excluidos de la calificación registral conforme al precedente de observancia obligatoria citado en el fundamento octavo de esta resolución.

Conviene indicar que el Registro no es una supra instancia de control de los actos administrativos que se pretenden inscribir. Vale reiterar que el registrador en este ámbito solo circunscribe su calificación a 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.

Como hemos señalado en la Resolución N° 087-2021-SUNARP-TR:

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.

En consecuencia, **procede revocar los numerales 2.4, 2.6 y 2.7 de la esquila materia de impugnación.**

14. De otro lado, el registrador Peña argumenta que el predio inscrito en la partida n.º 11063482 del Registro de Predios de Juanjuí también debe estar comprendido en el procedimiento de saneamiento de la propiedad informal del Centro Poblado Consuelo Barrio San Luis por encontrarse dentro del perímetro de este, no obstante, la propia resolución gerencial materia de estudio consigna el siguiente tenor:

(...)

Respecto a la superposición advertida con el predio inscrito en la partida n.º 11064382 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juanjuí (...); no ha sido factible realizar una correlación de partida, por la oposición planteada por el propietario, **por lo que no será posible incorporar este predio como parte de la posesión informal**, quedando bajo responsabilidad de la Municipalidad Distrital de San Pablo, realizar las acciones de control, así como la habilitación urbana de oficio del lote único.

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

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

Como vemos, al expresarse las razones por las que dicho predio no forma parte de la posesión informal materia de rogatoria, no corresponde que las instancias registrales exijan su inclusión tal como pretende el registrador Peña.

Además, a las instancias registrales no les compete determinar cómo la autoridad edil dirige el saneamiento, pues esta entidad es plenamente responsable de las decisiones que emita durante la formalización de la posesión informal a su cargo. En sentido que no procede cuestionar dicho aspecto pues, tal como señalamos en la Resolución N.º 384-2009-SUNARP-TR-T, *“en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad”*. Es la ley, tal como antes se explicó, la que atribuye a las municipalidades provinciales la adopción de las acciones pertinentes frente a las diversas vicisitudes que puedan acontecer en pleno curso del saneamiento de la propiedad informal hasta llegar a su completa conclusión. En ese orden, **procede revocar el numeral 2.8 de la esquila impugnada.**

15. Sin perjuicio de lo expuesto, se advierte que la posesión informal Centro Poblado Consuelo Barrio San Luis afecta parcialmente al terreno de propiedad privada inscrito en la partida n.º 04010724 del Registro de Predios de Juanjuí. Ello es reconocido por la propia resolución gerencial antes mencionada y precisado en el informe técnico n.º 306-2021-ZRNº III-Sede Moyobamba/UREG/CAT del 8.1.2021. A su vez, de la revisión de dicha partida se desprende que es un terreno rural de propiedad privada cuya titularidad es de los esposos Luis Alberto Gonzales Villacorta y Smith Díaz Ruiz.

Sobre ello, el artículo 50 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) señala que:

“Artículo 50.- Inscripción de plano perimétrico

Para la inscripción del plano perimétrico de una posesión informal o sus modificaciones debe presentarse:

- a) Resolución administrativa que aprueba el plano perimétrico, expedida por el organismo competente;
- b) Plano perimétrico y de ubicación, aprobado por el organismo competente, georeferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

Tratándose de posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en los que el organismo competente promueva la conciliación, se presentará además copia certificada del acta de conciliación en la que conste la autorización expresa de los propietarios a que alude el

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

numeral 40.3 del artículo 40 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA". (El resaltado es nuestro).

El referido requisito resaltado también se reitera para la inscripción del plano de trazado y lotización conforme al artículo 51 del RIRP¹⁰. Según lo citado, corresponde verificar si se ha presentado o no la copia certificada del acta de conciliación celebrada por los propietarios del predio inscrito en la precitada partida.

16. De la revisión de los documentos conformantes del título alzado, se verifica que en la resolución gerencial materia de análisis se menciona al acta de transferencia de propiedad otorgada por Luis Alberto Gonzales Villacorta y Smith Díaz Ruiz, sin embargo, no se ha cumplido con adjuntar un ejemplar de dicho documento debidamente certificado, en ese orden, **corresponde señalar que el título adolece del defecto aquí detectado.**
17. Adicionalmente, se acompaña con el recurso de apelación nuevos documentos técnicos para subsanar los defectos advertidos por la Oficina de Catastro y que se describen en **el numeral 2.1 de la esquila denegatoria, en ese sentido, procede dejar sin efecto este extremo y disponer que la primera instancia, en ejecución de la presente resolución, derive el título alzado a dicha área para que ésta efectúe el análisis técnico pertinente.**
18. Por último, se advierte que en la partida n.º 04010724 del Registro de Predios de Juanjuí no consta la anotación de apelación conforme a lo dispuesto por el último párrafo del artículo 152 del RGRP¹¹, por lo que se debe disponer que la primera instancia efectúe dicha anotación.

¹⁰ Artículo 51.- Inscripción de plano de trazado y lotización

Para la inscripción del plano de trazado y lotización de una posesión informal, debe encontrarse inscrito el plano perimétrico respectivo y presentarse:

- a) Resolución administrativa que aprueba el plano de trazado y lotización expedida por el organismo competente;
- b) Plano de trazado y lotización georeferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, aprobado por el organismo competente, que incluya la relación de manzanas y lotes que conforman la posesión informal. Si el plano no incluyera dicha relación podrá presentarse la memoria descriptiva que la comprenda. En la lámina correspondiente al plano de trazado y lotización se incluirá, en forma superpuesta, los linderos del plano perimétrico inscrito en el Registro. La superposición antes referida deberá señalarse expresamente en la leyenda del plano.

Tratándose de posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en los que el organismo competente promueva la conciliación, se presentará además copia certificada del acta de conciliación en la que conste la autorización expresa de los propietarios a que alude el numeral 40.3 del artículo 40 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA".

¹¹ Artículo 152.- Remisión del recurso de apelación

Teniendo en cuenta la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, recibido el recurso de apelación, el Registrador procederá a verificar que el mismo no importe una oposición o un apersonamiento de terceros al mismo, caso en el cual se procederá conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo primero del presente reglamento.

RESOLUCIÓN N.º 153-2021-SUNARP-TR-T

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

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: REVOCAR los numerales 2.2 a 2.8 de la tachada sustantiva materia de impugnación; **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2.1 y **DISPONER** que la primera instancia derive el título alzado a la Oficina de Catastro conforme a lo indicado en el penúltimo fundamento de la presente resolución.

SEGUNDO: SEÑALAR que el título adolece del defecto subsanable precisado en el fundamento décimo sexto de esta resolución.

TERCERO: DISPONER que la primera instancia extienda la anotación de apelación en la partida n.º 04010724 del Registro de Predios de Juanjuí.

Regístrese y comuníquese:

ALDO RAÚL SAMILLAN RIVERA

Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Vocal (s) del Tribunal Registral

FREDY HERNANDO RICARDI MEZA

Vocal (s) del Tribunal Registral

Luego de tal verificación y de corresponder, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de tres (03) días contados desde la fecha de su recepción.