



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2223 -2019-SUNARP-TR-L

Lima, 28 AGO. 2019



APELANTE : FRANCISCO CHUNA ESPINOZA
TÍTULO : N° 923021 del 17/4/2019.
RECURSO : H.T.D. N° 033825 del 12/7/2019.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Actualización registral como urbano de predio con parcelación semirústica.

SUMILLA :

ACTUALIZACIÓN REGISTRAL COMO URBANO DE PREDIO CON PARCELACIÓN SEMIRÚSTICA

“Procede la actualización registral como urbano de un predio con parcelación semirústica aun cuando el certificado de zonificación y vías señale que se encuentra parcialmente afecto a vía, supuesto en el que deberá presentarse plano y memoria en los que consten las áreas afectadas”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la actualización registral como urbano del predio con parcelación semirústica inscrito en la ficha N° 145566 que continúa en la partida electrónica N° 45186334 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Formulario de Actualización Registral de Predios con Habilitaciones Semirústicas – Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA suscrito por Orlando Paredes Ascate, Blanca Rossana Salcedo Rojas y verificador ingeniero civil Gustavo Augusto Tabory Malpartida, con firmas certificadas por la notaria de Lima Cyra Ana Landázuri Golffer el 17/4/2019 (2 ejemplares y 2 copias).
- Certificado de zonificación y vías N° 0482-2019-MML-GDU-SPHU del 3/4/2019 expedido por Eusebio Mariano Cabrera Echegaray, subgerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima. Forman parte de dicho certificado los planos N° 1055-Z-2019-MML/GDU-SPHU/DC y N° 1055-V-2019-MML/GDU-SPHU/DC (1 ejemplar y 2 copias).
- Certificado catastral N° 0003-2019-MDLM-GDUE/SGHUPUC del 18/1/2019 expedido por Silvia María Yzarra Luyo, subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico de la Municipalidad de La Molina (1 ejemplar y 2 copias).
- Plano de la parcelación semirústica Residencial Monterrico correspondiente al certificado catastral N° 0003-2019-MDLM-GDUE/SGHUPUC, expedido por la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro

RESOLUCIÓN No. -2223 -2019-SUNARP-TR-L

de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico de la Municipalidad de La Molina (1 ejemplar y 2 copias).

- Memoria descriptiva suscrita por Orlando Paredes Ascate, Blanca Rossana Salcedo Rojas y verificador ingeniero civil Gustavo Augusto Tabory Malpartida, con firmas certificadas por la notaria de Lima Cyra Ana Landázuri Golffer el 17/4/2019 (1 ejemplar y 2 copias).

- Plano de ubicación y localización (lámina U-1) suscrito por Orlando Paredes Ascate, Blanca Rossana Salcedo Rojas y verificador ingeniero civil Gustavo Augusto Tabory Malpartida, con firma certificada de este último por la notaria de Lima Cyra Ana Landázuri Golffer el 17/4/2019 (1 ejemplar y 2 copias).

- Plano de trazado y lotización (TL-1) suscrito por Orlando Paredes Ascate, Blanca Rossana Salcedo Rojas y verificador ingeniero civil Gustavo Augusto Tabory Malpartida, con firma certificada de este último por la notaria de Lima Cyra Ana Landázuri Golffer el 17/4/2019 (1 ejemplar y 2 copias).

Mediante reingreso del 4/6/2019 se adjuntaron los siguientes documentos:

- Anexo 2 – Formulario de Actualización Registral de Predios con Habilitaciones Semirústicas – Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA suscrito por Orlando Paredes Ascate, Blanca Rossana Salcedo Rojas y verificador ingeniero civil Gustavo Augusto Tabory Malpartida, con firmas certificadas por la notaria de Lima Cyra Ana Landázuri Golffer el 3/6/2019 (2 ejemplares y 1 copia).

- Plano de ubicación y localización (lámina U-1) suscrito por Orlando Paredes Ascate, Blanca Rossana Salcedo Rojas y verificador ingeniero civil Gustavo Augusto Tabory Malpartida, con firmas certificadas por la notaria de Lima Cyra Ana Landázuri Golffer el 3/6/2019 (2 ejemplares y 1 copia).

- Plano de trazado y lotización (lámina TL-1) suscrito por Orlando Paredes Ascate, Blanca Rossana Salcedo Rojas y verificador ingeniero civil Gustavo Augusto Tabory Malpartida, con firmas certificadas por la notaria de Lima Cyra Ana Landázuri Golffer el 3/6/2019 (2 ejemplares y 1 copia).

Asimismo, forma parte del presente título:

- Informe técnico N° 009391-2019-SUNARP-Z.R.N°IX-OC del 2/5/2019 emitido por Lourdes Alarcón Ramos, ingeniera de Catastro de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

- Informe técnico N° 13082-2019-SUNARP-Z.R.N°IX-OC del 13/6/2019 emitido por Lourdes Alarcón Ramos, ingeniera de Catastro de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Jenny Ivonne Valencia Vargas denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

(Se deja constancia que se ha reenumerado la tacha a efectos del análisis a realizar por esta instancia)

1.- De conformidad con el art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos se tacha el presente título por lo siguiente:

De conformidad con el principio de legalidad, contenido en la norma V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde a los registradores calificar la legalidad del título, la

RESOLUCIÓN No. - 2223 -2019-SUNARP-TR-L

cual comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título, la capacidad de los otorgantes así como de la validez del acto. Asimismo, el 32° del mismo cuerpo legal señala que en la calificación registral se debe comprobar entre otros 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.

Visto el reingreso del 4/6/2019, se verifica que el verificador deja expresa constancia que el predio sí se encuentra afecto parcialmente por reserva de áreas necesarias para vía expresa (vía expresa Javier Prado - C tramo óvalo Monitor sección E-35 - ancho de vía normativo 44.00 ml.); afirmación que corrobora lo señalado en el certificado de zonificación y vías expedido por la autoridad municipal.

En atención a lo señalado precedentemente y acorde a lo dispuesto por el inciso d) del artículo 49 del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, en el que se establece que "no procede la actualización registral de los predios cuando: "d) Se encuentra en áreas de uso público o derecho de vía", no resulta procedente amparar su rogatoria de inscripción, correspondiendo la tacha sustantiva del presente título.

* Sin perjuicio de la tacha sustantiva dispuesta, se advierten los siguientes defectos:

2.- Con la documentación adjunta al reingreso el título fue derivado nuevamente a la Oficina de Catastro para la evaluación respectiva, habiéndose emitido el informe técnico N° 13082-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/OC de fecha 13-06-2019, mediante el cual se informa el siguiente punto pertinente:

(...)

a) Del plano de ubicación y plano de trazado y lotización se toma conocimiento de mayor precisión de la posición del predio, conforme a colindancias nomenclatura de manzana, lote y referencias cartográficas graficadas en dicho plano, advirtiendo diferencia en las colindancias descritos en la memoria descriptiva (lado izquierdo y fondo).

Lo que se informa para las aclaraciones del caso.

Por las consideraciones expuestas, se procede a la tacha sustantiva del presente título, disponiéndose la devolución de la documentación presentada.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- En cuanto a aspectos técnicos, el registrador debe cumplir con lo que el verificador declara, siendo que dicho profesional es el único responsable, por lo que el presente título debe ser inscrito.

- De los antecedentes registrales puede verse que existe un retiro obligatorio no edificable de los lotes conformantes de la parcelación semi-urbana Residencial Monterrico.



RESOLUCIÓN No. - 2223 -2019-SUNARP-TR-L

- La actualización registral materia de rogatoria cumple con los requisitos establecidos en los artículos 48 y 50 del Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 145566 que continúa en la partida electrónica N° 45186334 del Registro de Predios de Lima

El predio conformado por el lote 20 de la manzana "R" ubicado en Av. Prolongación Javier Prado N° 5510-5518, Residencial Parcelación Monterrico, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en la ficha N° 145566 que continúa en la partida electrónica N° 45186334 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento 1-b) de la citada ficha, consta que el lote en mención tiene un área de 1,002.70 m2., habiéndose descrito sus linderos y medidas perimétricas correspondientes.

- En el asiento C00001 de la citada partida, corre inscrito el dominio de la sociedad conyugal conformada por Orlando Paredes Ascate y Blanca Rossana Salcedo Rojas sobre el predio *submateria*.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- ¿Procede la actualización registral de un predio con parcelación semirústica cuando se encuentra parcialmente afecto a vía?

VI. ANÁLISIS

1. La Quinta Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo N° 1225, incorporada por la Ley N° 30494, que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, dispone lo siguiente:

"Quinta.- Habilitaciones Semirústicas

Los propietarios de predios independizados y debidamente inscritos en el Registro de Predios y **ubicados en una zona urbana consolidada, y que correspondan a habilitaciones o parcelaciones autorizadas y recepcionadas en el marco del cumplimiento de cualquiera de los regímenes aprobados** mediante Decreto Supremo N° 01-F del 20 de enero de 1955 que aprobó el Reglamento de Urbanizaciones y Sub División de Tierras, modificado por el Decreto Supremo N° 19-E del 15 de junio de 1962; Decreto Supremo N° 82-F del 16 de octubre de 1964, que aprobó el Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras; o, por el Decreto Supremo N° 63-70-VI del 15 de diciembre de 1970, que aprobó el Reglamento Nacional de Construcciones, **pueden solicitar su actualización registral como urbano, ante el Registro de Predios, no requiriendo la entrega física o la redención de aportes reglamentarios, ni de ningún trámite previo.** Los requisitos y procedimientos que corresponden se desarrollan en el **Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación**". (El resaltado es nuestro).

RESOLUCIÓN No. - 2223 -2019-SUNARP-TR-L

2. Del texto transcrito se puede advertir que existen ciertos presupuestos que deben cumplirse a efectos que resulte procedente la actualización de un predio independizado e inscrito en el Registro de Predios, proveniente de una habilitación semirústica, como urbano:

- Que el predio se ubique en una zona urbana consolidada.
- Que el predio corresponda a una habilitación o parcelación autorizada y recepcionada en el marco del cumplimiento de cualquiera de los regímenes aprobados mediante D.S. N° 01-F del 20/1/1955 que aprobó el Reglamento de Urbanizaciones y Sub División de Tierras, modificado por el D.S. N° 19-E del 15/6/1962; mediante D.S. N° 82-F del 16/10/1964, que aprobó el Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras; o, mediante D.S. N° 63-70-VI del 15/12/1970, que aprobó el Reglamento Nacional de Construcciones.

La norma antes citada añade que los requisitos y procedimientos correspondientes se desarrollan en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación (segundo párrafo).

3. Mediante D.S. N° 011-2017-VIVIENDA¹ se aprobó el vigente Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, en cuyo Título III se regula la actualización registral de predios con habilitaciones semirústicas².

La finalidad de la actualización registral es que los predios inscritos en el Registro de Predios como semirústicos o preurbanos, independizados como resultado de una parcelación semirústica, habilitación semirústica o habilitación preurbana, sean considerados como urbanos, en mérito a lo establecido en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1225 modificado por la Ley N° 30494.

4. El título formal para la actualización registral es el Formulario Registral³, con la documentación que le sirve de sustento, con firmas certificadas notarialmente del administrado y del verificador responsable. La información que conste en dicho formulario, conforme al numeral 50.2⁴ del artículo 50 del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, tiene la condición de declaración jurada.

Conforme al numeral 50.3, la documentación que se anexa al Formulario Registral es la siguiente:

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 28/2/2017.

² Entiéndase por habilitación semirústica al predio independizado como resultado de una parcelación semirústica, habilitación semirústica o habilitación preurbana al amparo de las normas indicadas en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1225, modificado por la Ley N° 30494.

³ Aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 215-2017-SUNARP-SN.

⁴ 50.2. Contenido del Formulario Registral

El Formulario Registral debe contener, como mínimo, la siguiente información:

- a) Nombre, documento de identificación y domicilio del administrado y del verificador responsable.
- b) Datos de ubicación y descripción del predio, materia de actualización registral.
- c) Número de Partida Registral en la que se encuentra inscrito el predio.
- d) Declaración expresa del verificador responsable que el predio cuenta con conexión domiciliar de agua, desagüe y energía eléctrica.
- e) Declaración del verificador responsable indicando que el predio cumple con las condiciones y requisitos respectivos para la actualización registral.
- f) Declaración por parte del verificador responsable que el predio se encuentra afecto total o parcialmente por reserva de áreas necesarias para vías expresas, arteriales, intercambios viales o equipamientos urbanos, entre otros; de ser el caso.
- g) Indicación, por parte del verificador responsable, que existe una reserva del predio por ampliación de vía. Dicha información debe constar también en el plano de trazado y lotización.

RESOLUCIÓN No. - 2223 -2019-SUNARP-TR-L

- “a) Certificado de Zonificación y Vías.
 b) La siguiente documentación técnica, firmada por el administrado y el verificador responsable:
 - Plano de ubicación y localización del terreno.
 - Plano de trazado y lotización, conteniendo el perímetro del terreno, de las vías, aceras y bermas existentes o proyectadas según sea el caso. La lotización debe estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano - PDU aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.
 - Memoria descriptiva indicando el área del lote, su identificación o numeración, así como aspectos que lo afecten y/o reservas, características de las vías y obras faltantes.
 - Plano catastral emitido por la Municipalidad respectiva, si tuviera implementado el catastro.
 c) Pago del derecho registral correspondiente.
 d) En caso el administrado no sea el propietario del predio, instrumento público que lo autorice a representarlo para el trámite de actualización registral. En caso el poder se encuentre inscrito en el registro correspondiente, señalar la Partida Registral y asiento respectivo”.

5. El artículo 48 del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA establece que los predios producto de una habilitación semirústica, para ser actualizados registralmente como urbanos, deben cumplir las siguientes condiciones:

- a) Hayan sido autorizadas por cualquiera de los reglamentos señalados en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1225, modificado por la Ley N° 30494.
- b) Se ubiquen en zona urbana consolidada, la cual está constituida por servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, que tengan redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público.
- c) Se ubiquen frente a una vía pública.

Dicho artículo añade que en caso que el predio esté afectado por servidumbres al amparo de disposiciones expresas, el verificador responsable debe consignar en el Formulario Registral el área del terreno cuya afectación debe ser inscrita como carga en el Registro de Predios.

Por su parte, el artículo 49 precisa que no procede la actualización registral de los predios cuando:

- a) No cumplan con cualquiera de las condiciones establecidas en el artículo precedente.
- b) Colinden con zonas arqueológicas, bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación declarados por el Ministerio de Cultura, o se ubiquen en áreas naturales protegidas.
- c) Se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional.
- d) Se encuentra en áreas de uso público o derecho de vía.**
- e) Es considerado por la entidad competente como zona de alto riesgo para la salud, la vida o integridad física de la población.
- f) Se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se ha de determinar la titularidad, mejor derecho o preferencia de título.
- g) Cuando exista superposición de áreas con predios de terceros.

6. En el presente caso, tenemos que para la inscripción de la actualización registral como urbano del predio con parcelación semirústica inscrito en la ficha N° 145566 que continúa en la partida electrónica N° 45186334 del Registro de Predios de Lima, se ha presentado – entre otra documentación - Formulario de Actualización Registral de Predios, certificado de zonificación



RESOLUCIÓN No. - 2223 -2019-SUNARP-TR-L

y vías, memoria descriptiva y planos de ubicación-localización y de trazado y lotización.

De la revisión del certificado de zonificación y vías N° 0482-2019-MML-GDU-SPHU del 3/4/2019 expedido por subgerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, podemos apreciar lo siguiente:

“(…)

b) AFECTACIÓN DE VÍAS QUE FORMAN PARTE DEL PLAN VIAL

Plan Vial Metropolitano.-

De conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza N° 341-MML del 06-12-2001 y sus modificatorias, establece:

Nombre de Vía/Tramo	Clasificación	Sección	Ancho de vía normativo
PRADO, JAVIER-C Tramo: Óvalo Monitor – La Molina	Vía Expresa	E-35	44.00 ml.

El predio se encuentra afecto por la vía expresa Javier Prado – C, cuya área de afectación se define en el proceso de habilitación urbana, teniendo en cuenta el uso a servir, lo regulado en el Reglamento Nacional de Edificaciones - R.N.E. y lo que establece la Ordenanza N° 1894-MML del 10-07-2015.

Asimismo, deberá considerar lo establecido en el artículo 26°, Capítulo III de la Norma GH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones – R.N.E.

(…)”. (El resaltado es nuestro).

Como puede advertirse, el certificado antes citado señala que el predio *submateria* se encuentra afecto a la vía expresa Javier Prado-C, siendo dicha circunstancia objeto de observación por la registradora mediante esquila del 7/5/2019 solicitando aclarar dicho aspecto.

7. Ahora bien, para subsanar el defecto advertido por la registradora el interesado acompañó vía subsanación – entre otros documentos – Anexo 2 – Formulario de Actualización Registral de Predios suscrito por verificador ingeniero civil Gustavo Augusto Tabory Malpartida, en el cual declara lo siguiente:

“(…)

3.- Aclaro que: **El predio objeto de la actualización se encuentra afecto parcialmente por reserva de áreas necesarias para vías expresas (Vía Expresa Javier Prado-C Tramo: Óvalo Monitor-La Molina-Sección E-35-Ancho de Vía Normativo 44.00 ml.**

Subsano mediante **nuevos planos indicando el área con afectación, aclaro la memoria descriptiva** en la parte correspondiente: **Área de Afectación: 103.20 m2., perímetro: 59.60, frente: 25.80 ml. lindando con Av. Prolongación Javier Prado, derecha: 4.00 ml. lindando con lote 21, izquierda con 4.00 ml., lindando con lote 19, fondo con 25.80 ml. lindando con el lote mismo (lote 20).**

(…)”. (El resaltado es nuestro).

Asimismo, se adjuntaron nuevos planos de ubicación-localización y de trazado y lotización, en los cuales se encuentra graficada el área afectada con sus linderos y medidas perimétricas respectivas.



RESOLUCIÓN No. - 2223 -2019-SUNARP-TR-L

8. De la documentación subsanatoria anteriormente glosada, puede verse que el verificador responsable ha declarado que el predio objeto de actualización registral se encuentra afecto parcialmente a la vía expresa Javier Prado – C, tal como consta en el certificado de zonificación y vías adjunto, habiéndose graficado el área afectada en los planos de ubicación-localización y de trazado y lotización.

La registradora tachó sustantivamente el título, por encontrarse inmerso en la causal de improcedencia de la actualización registral establecida en el literal d) del artículo 49 del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA referida a la afectación del predio en áreas de uso público o derecho de vía.

En tal sentido, corresponde determinar si procede la actualización registral de un predio con parcelación semirústica cuando se encuentra parcialmente afecto a vía.

9. Sobre el particular, debemos señalar que esta instancia en la Resolución N° 1521-2018-SUNARP-TR-L del 28/6/2018 emitió el siguiente pronunciamiento:

“ (...)

11. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que para que proceda la actualización registral como urbano se requiere que el predio se ubique frente a una vía pública, por lo que en todos los casos el predio colindará con área de uso público o derecho de vía.

Entendemos que la improcedencia recogida en el literal d) del artículo 49 del D.S.011-2017-VIVIENDA está referida a aquellos supuestos en los que el predio se ubica sobre el área de uso público o derecho de vía, y no meramente a aquellos supuestos en los que colinda con ellos. Asimismo, debe entenderse que el objetivo de la norma, al excluir de la actualización registral como urbano de los predios ubicados en dichas zonas, lo que pretende es que al efectuarse dicha actualización – que no requiere de aprobación administrativa alguna -, se respete de manera irrestricta el área de uso público o derecho de vía.

Es por ello que el artículo 50.3 del D.S.011-2017-VIVIENDA dispone que al formulario registral debe anexarse (entre otros), plano de trazado y lotización, conteniendo el perímetro del terreno, de las vías, aceras y bermas existentes o proyectadas, según sea el caso, así como memoria descriptiva indicando el área del lote así como aspectos que lo afecten y/o reservas, características de las vías y obras faltantes.

En el mismo sentido la Res. 215-2017-SUNARP-SN que aprobó el Formulario de Actualización Registral señaló que en caso que el predio objeto de actualización registral se encuentre afecto total o parcialmente por reserva de áreas necesarias para vías expresas, arteriales, intercambios viales o equipamientos urbanos, “se debe adjuntar planos y memoria descriptiva en concordancia con lo dispuesto en el numeral 50.3 Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación donde conste el área del predio afectada”. Esto es, en dicho supuesto no es que no proceda la actualización, sino que deben graficarse dichas áreas, de manera que no formarán parte del área útil habilitada.

En este caso, el certificado de zonificación y vías presentado efectivamente señala que existe afectación por la vía arterial Av. Industrial, con la que colinda por el frente el predio y dicha afectación (casi imperceptible) es graficada en el plano adjunto a dicho certificado. Sin embargo en el plano y memoria elaborados por verificador que se ha presentado no se ha graficado ni consta dicha área afectada. Este defecto sin embargo no es insubsanable, pues el



RESOLUCIÓN No. - 2223 -2019-SUNARP-TR-L

interesado puede presentar plano y memoria en los que conste dicha área del predio afectada.

12. El interesado manifiesta que el ancho existente de la Vía Arterial Avenida Industrial es de 22.84 ml, conforme a lo consignado por el verificador responsable en el plano de trazado y lotización (lámina L-01) presentado, por lo que – señala -, no existe afectación a la vía señalada, puesto que el Certificado de Zonificación y Vías N° 1569-2017-MML-GDU-SPHU del 25/10/2017 establece que el ancho normativo de la mencionada vía es de 20.10 ml.

Sin embargo, lo antedicho no enerva el contenido del certificado de zonificación y vías presentado, el cual certifica que el predio *submateria* se encuentra parcialmente afecto a la Vía Arterial Avenida Industrial, lo cual constituye un defecto subsanable, requiriéndose presentar plano y memoria en los que conste el área del predio afectada.

Por lo expuesto, corresponde **revocar** la tacha sustantiva que consta en el extremo 1 de la denegatoria de inscripción y señalar que el defecto es subsanable a través de la presentación del plano y memoria en los que conste el área afectada.

(...)"

10. Del análisis efectuado en la Resolución N° 1521-2018-SUNARP-TR-L del 28/6/2018 acogido por la Resolución N° 1478-2019-SUNARP-TR-L del 7/6/2019, podemos apreciar que esta instancia señaló que el objetivo de la norma contenida en el literal d) del artículo 49 del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA al excluir de la actualización registral a los predios ubicados en áreas de uso público o derecho de vía es el respeto irrestricto a dichas áreas, lo cual concuerda con lo dispuesto en el artículo 50.3 del mencionado decreto cuando señala que al formulario registral debe anexarse – entre otros – el plano de trazado y lotización, conteniendo el perímetro del terreno, de las **vías**, aceras y bermas existentes o proyectadas; así como la memoria descriptiva indicando el área del lote así como **aspectos que lo afecten**.

De este modo, se concluyó que en dicho supuesto la actualización registral no es improcedente, sino que deben graficarse las áreas afectadas, de manera que no formarán parte del área útil habilitada.

11. Ahora bien, el Reglamento General de los Registros Públicos ha establecido ciertas reglas respecto de la calificación registral, así, en el literal a.3) del artículo 33 señala que “cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.”

Asimismo, el literal b.2) del citado artículo señala:

“Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquella deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.”



RESOLUCIÓN No. - 2223 -2019-SUNARP-TR-L

En tal sentido, los criterios establecidos en las resoluciones emitidas por esta instancia constituyen criterios jurisprudenciales a tomar en cuenta en la calificación registral, resultando incluso vinculantes en el supuesto que nos encontremos frente al mismo título o uno con las mismas características.

Habiéndose emitido pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral respecto de un título con las mismas características del título presentado; en mérito del principio de predictibilidad que rige el procedimiento registral, debemos sujetarnos al criterio ya establecido.

12. En este caso, tenemos que el certificado de zonificación y vías presentado efectivamente señala que existe afectación por la vía Expresa Javier Prado -C, con la que colinda por el frente el predio *submateria*.

Asimismo, mediante Anexo 2 adjunto vía subsanación, el verificador responsable ha indicado el área afectada (103.20 m².), así como su perímetro, linderos y medidas perimétricas respectivas, la cual se encuentra graficada en los planos de ubicación-localización y de trazado y lotización acompañados también en dicho reingreso.

Por lo tanto, resulta procedente la actualización registral del predio materia de rogatoria en concordancia con lo dispuesto en el artículo 50.3 del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, siendo que el área afectada por vía no formará parte del área habilitada.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1 de la tachá sustantiva** formulada por la registradora.

13. De otro lado, siendo que la documentación técnica adjunta al título venido en grado actualizará la base gráfica del Registro se requiere contar con el informe técnico expedido por la Oficina de Catastro.

Al respecto, el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) señala que en los informes de las áreas de catastro de la Sunarp, dicha área verificará los datos técnicos del plano presentado, 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. Señala además que este informe técnico es vinculante para el registrador.

La vinculación de las instancias registrales está referida a los aspectos técnicos, los cuales debido a la especialización de los profesionales de la oficina de catastro en el análisis de la base gráfica del registro constituidos básicamente por los títulos inscritos no podrán ser discutidas por las instancias registrales, las que al amparo del marco legal aplicable concluirán si estas constituyen o no obstáculos para la inscripción⁵.

⁵ En el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

"ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO

El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público".

RESOLUCIÓN No. - 2223 -2019-SUNARP-TR-L

14. En el trámite del título *submateria* se han expedido los informes técnicos: N° 009391-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 2/5/2019 y N° 13082-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 13/6/2019. En el último de los informes se concluyó, entre otros aspectos:

“(...)

Análisis y conclusión:

En relación con lo solicitado en el presente memorándum y en lo que corresponde a esta oficina, se ha efectuado el análisis gráfico de los nuevos planos remitidos en la Base gráfica parcial en proceso de elaboración y modificación, en donde se visualiza lo siguiente:

1) El cuadro de coordenadas UTM referenciales permite identificar de forma referencial a la poligonal en consulta en la Base gráfica Registral.

a) Del plano de ubicación y plano de trazado y lotización se toma conocimiento de mayor precisión de la posición del predio, conforme a colindancias, nomenclatura de manzana, lote y referencias cartográficas graficadas en dicho plano, advirtiendo diferencia en las colindancias descritos en la memoria descriptiva (lado izquierdo y fondo).

(...)”. (El resaltado es nuestro).

Del informe técnico anteriormente glosado, podemos apreciar que la Oficina de Catastro advierte discrepancia entre las colindancias del lado izquierdo y fondo del predio *submateria* descritas en la memoria descriptiva con la graficada en los planos adjuntos.

15. De la revisión de la memoria descriptiva presentada, podemos apreciar la siguiente información:

“(...)

IV.- ANTECEDENTES

(LINDEROS DE PREDIO):

- Por el frente con Av. Prolongación Javier Prado 2580, con 25.80 ml.
- **Por la derecha con el lote N° 21, con 39.66 ml.**
- **Por la izquierda con el lote N° 19, con 37.92 ml.**
- **Por el fondo con propiedad de terceros, con 25.90 ml.**

ÁREA: 1002.70 m².

PERÍMETRO: 129.28 ml.

(...)”. (El resaltado es nuestro)

Asimismo, verificado el plano de ubicación y localización (lámina U-1) acompañado vía reingreso puede verse que el área, linderos y medidas perimétricas del predio *submateria* concuerdan con las descritas en la memoria descriptiva anteriormente citada.

Sin embargo, revisado el plano de trazado y lotización (lámina TL-1) también presentado en el reingreso, podemos advertir que las medidas perimétricas del **lado derecho e izquierdo** (35.66 ml. y 33.92 ml.) discrepan de las indicadas en la precitada memoria descriptiva, siendo que además no guardan concordancia con las publicitadas en el asiento 1-b) de la ficha N° 145566 que continúa en la partida electrónica N° 45186334 del Registro de Predios de Lima (39.66 ml. y 37.92 ml.), razón por la cual deberá adjuntarse nuevo plano de trazado y lotización en el que se grafique las medidas perimétricas del lado derecho e izquierdo del predio *submateria* acorde con sus antecedentes registrales.

RESOLUCIÓN No. - 2223 -2019-SUNARP-TR-L

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 2 de la denegatoria de inscripción formulada por la registradora, con la precisión señalada en el presente considerando.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el numeral 1 de la tachadura sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento y **CONFIRMAR** el numeral 2 de la denegatoria de inscripción con la precisión señalada en el considerando 15, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA
Vocal del Tribunal Registral