



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1518- 2021-SUNARP-TR

Lima, 27 de agosto de 2021

APELANTE : **LUIS OSWALDO ALVAREZ LLERENA.**
TÍTULO : N° 1040400 del 23/4/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 26417 del 13/7/2021.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Declaratoria de fábrica y otros.
SUMILLA :

CERTIFICACIÓN NOTARIAL DE FIRMAS EN EL FORMULARIO REGISTRAL (FOR)

Las firmas del propietario y del verificador responsable contenidas en el FOR deben constar certificadas notarialmente, conforme al artículo 4 de la Ley 27157.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, vía regularización y al amparo de la Ley N° 27157, la inscripción de la declaratoria de fábrica, independización, reglamento interno, constitución de junta de propietarios, modificación de área, carga técnica y adjudicación, respecto del inmueble inscrito en la partida N° 41553839 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presenta la siguiente documentación:

- Formulario registral N° 2, Ley N° 27157 (Inscripción de propiedad y/o regularización de las edificaciones de departamentos en edificio) suscrito por María Santos Guillen Hurtado viuda de Otárola, Ericka Leslie Otárola Guillen, Ivette Milagros Otárola Guillen, Eddie Herbert Otárola Guillen, Paola Pamela Peña Bieberach y Sergio Orestes Aparicio Cordero cuyas firmas fueron certificadas el 30/1/2021 por notaria de Lima María E. Flores Alván.
- Reglamento interno del régimen de las unidades inmobiliarias con secciones de propiedad exclusiva y áreas de propiedad común del 12/3/2021 suscrito por María Santos Guillen Hurtado, Ericka Leslie Otárola Guillen, Ivette Milagros Otárola Guillen, Eddie Herbert Otárola Guillen, Paola Pamela Peña Bieberach y Sergio Orestes Aparicio



RESOLUCIÓN No. - 1518- 2021-SUNARP-TR

Cordero, cuyas firmas fueron certificadas el 13/3/2021 por notaria de Lima María E. Flores Alván.

- Declaración jurada de cumplimiento de la mayoría de parámetros urbanísticos y edificatorios del 16/11/2020 suscrita por verificador responsable arquitecto Ismael Roberto León Márquez, cuya firma fue certificada el 23/12/2020 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.
- Declaración jurada al amparo de la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30830 suscrita por verificador responsable arquitecto Ismael Roberto León Márquez, cuya firma fue certificada el 23/12/2020 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.
- Informe Técnico de Verificación (Procedimiento de Regularización, Ley N° 27157) suscrito por verificador responsable arquitecto Ismael Roberto León Márquez, cuya firma fue certificada el 8/4/2021 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.
- Copia del acta de matrimonio de Paola Pamela Peña Bieberach y Eddie Herbert Otárola Guillen certificada el 31/3/2021 por la certificadora de la Jefatura Regional Lima del Reniec Nancy Milagros Nunura Quinde.
- Copia del acta de matrimonio de Sergio Orestes Aparicio Cordero e Ivette Milagros Otárola Guillen certificada el 31/3/2021 por la certificadora de la Jefatura Regional Lima del Reniec Nancy Milagros Nunura Quinde.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 0550-2019-JLSM-SGOPR-GDU-MDSM del 28/6/2019 expedido por la Subgerencia de Obras Privadas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Miguel.
- Formulario registral N° 2, Ley N° 27157 (Inscripción de propiedad y/o regularización de las edificaciones de departamentos en edificio) suscrito por María Santos Guillen viuda de Otárola, Ericka Leslie Otárola Guillen, Ivette Milagros Otárola Guillen, Eddie Herbert Otárola Guillen e Ismael Roberto León Márquez, y autorizado por verificador responsable arquitecto Ismael Roberto León Márquez cuyas firmas fueron certificadas el 3/12/2019 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.
- Reglamento interno del régimen de las unidades inmobiliarias con secciones de propiedad exclusiva y áreas de propiedad común del 18/11/2019 suscrito por María Santos Guillen Hurtado, Ericka Leslie Otárola Guillen, Ivette Milagros Otárola Guillen y Eddie Herbert Otárola Guillen cuyas firmas fueron certificadas el 3/12/2019 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.
- Declaración jurada de cumplimiento de la mayoría de parámetros urbanísticos y edificatorios del 18/11/2019 suscrita por verificador responsable arquitecto Ismael Roberto León Márquez cuya firma fue certificada el 3/12/2019 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.
- Declaración jurada al amparo de la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30830 del 18/11/2019 suscrita por verificador responsable arquitecto Ismael Roberto León Márquez cuya firma fue certificada el 3/12/2019 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.
- Informe Técnico de Verificación suscrito por verificador responsable



RESOLUCIÓN No. - 1518- 2021-SUNARP-TR

arquitecto Ismael Roberto León Márquez cuya firma fue certificada el 3/12/2019 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.

- Plano de ubicación (Lámina U-01) de julio de 2019 suscrito por verificador responsable arquitecto Ismael Roberto León Márquez cuya firma fue certificada el 3/12/2019 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.

- Plano de ubicación (Lámina U-01) de diciembre de 2020 suscrito por verificador responsable arquitecto Ismael Roberto León Márquez cuya firma fue certificada el 23/12/2020 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.

- Plano de distribución de vivienda multifamiliar del 3° piso y azotea (Lámina A-2) de julio de 2019 suscrito por arquitecto Ismael R. León Márquez cuya firma fue certificada el 3/12/2019 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.

- Plano de distribución de vivienda multifamiliar del 1° y 2° piso (Lámina A-1) de julio de 2019 suscrito por arquitecto Ismael R. León Márquez cuya firma fue certificada el 3/12/2019 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.

- Plano de independización del 3° piso y azotea (Lámina I-2) de julio de 2019 suscrito por arquitecto Ismael R. León Márquez cuya firma fue certificada el 3/12/2019 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.

- Plano de independización del 1° y 2° piso (Lámina I-1) de julio de 2019 suscrito por arquitecto Ismael R. León Márquez cuya firma fue certificada el 3/12/2019 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.

- Plano de distribución de vivienda multifamiliar del 1° y 2° piso (Lámina A-1) de diciembre de 2020 suscrito por arquitecto Ismael R. León Márquez cuya firma fue certificada el 23/12/2020 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.

- Plano de distribución de vivienda multifamiliar del 3° piso y azotea (Lámina A-2) de diciembre de 2020 suscrito por arquitecto Ismael R. León Márquez cuya firma fue certificada el 23/12/2020 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.

- Plano de independización del 1° y 2° piso (Lámina I-1) de diciembre de 2020 suscrito por arquitecto Ismael R. León Márquez cuya firma fue certificada el 23/12/2020 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.

- Plano de independización del 3° piso y azotea (Lámina I-2) de diciembre de 2020 suscrito por arquitecto Ismael R. León Márquez cuya firma fue certificada el 23/12/2020 por notario de Lima Jorge Luis Lora Castañeda.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Rocio Zulema Peña Fuentes formuló observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

[Se reenumera para mejor resolver]
ESQUELA DE OBSERVACIÓN



RESOLUCIÓN No. - 1518- 2021-SUNARP-TR

[...]

[1] 1. Revisado el formulario registral con fecha de certificación 30/01/2021, se advierte que, la misma no ha sido suscrita, ni certificada la firma del verificador responsable.

[2] 2. Revisado el plano de independización, en el nivel azotea se consigna el Pozo de Luz 3; sin embargo, dicho pozo no se encuentra graficado en el plano de distribución. [3] Asimismo, en el mismo nivel, respecto al plano de independización; la sumatoria del área techada 11.32 m²., discrepa de lo consignado en el cuadro de áreas del plano de ubicación (116.41 m²). Art. 25 y 64.2 del Reglamento de la Ley 27157, art. 32 a) del RGRP.

[4] 3.- En el plano de ubicación, informe técnico, reglamento interno, declaraciones juradas el predio materia de regularización se ubica frente a Calle Amalia Puga de Lozada N° 136. En ese sentido, el usuario puede adjuntar Certificado de Nomenclatura y/o Numeración, con la finalidad de actualizar su información registral; caso contrario, la inscripción se realizará con la información registral. Sin embargo, en este último caso, no se requiere sustituir documentación alguna. Art. 91 y 92 RIRP, art. 32 a) del RGRP.

Derechos Pendientes de Pago S/ 894.00 (Sujeto a liquidación final según reingreso). [...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente formuló recurso de apelación sustentándolo en los fundamentos siguientes:

- Solicita que se declare fundado el recurso y por ello se revoque la observación para que se ordene la inscripción.
- En lo que se refiere al punto 3 de la esquila precisa que sobre el certificado de nomenclatura y/o numeración para validar el nombre de la calle y el número, formula desistimiento de este extremo porque se trata de una regularización y el verificador actualiza y demuestra los datos en todos los planos presentados, así como en el informe técnico, reglamento interno y declaraciones juradas presentadas.
- Finalmente, señala que no debe haber aumento en los derechos pendientes de pago, como indica la esquila, pues solo se están levantando las observaciones, ya que anteriormente se liquidó el pago.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 170652 que continúa en la partida N° 41553839 del Registro de Predios de Lima

En esta partida corre inscrito el inmueble ubicado con frente a la calle 8 del lote 10 de la manzana O-1 de la Séptima Etapa de la Urbanización Pando del distrito de San Miguel de la provincia y departamento de Lima.



RESOLUCIÓN No. - 1518- 2021-SUNARP-TR

En el asiento 1-c) de la ficha mencionada, consta inscrito el dominio de Aurelio Constantino Otárola Paredes casado con María Santos Guillen Hurtado, en virtud de la compraventa celebrada con su anterior propietaria la Pontificia Universidad Católica del Perú, según consta de la escritura pública del 21/11/1980 otorgada ante notario Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán.

En el asiento C00001 se registró el dominio de María Santos Guillen Hurtado y sus hijos Ericka Leslie Otárola Guillen, Ivette Milagros Otárola Guillen y Eddie Herbert Otárola Guillen, por haber sido declarados herederos de Aurelio Constantino Otárola Paredes, según consta de la partida N° 13110283 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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

- Si el formulario registral para la inscripción de la regularización de edificaciones cuenta con certificación notarial de firmas.

VI. ANÁLISIS

1. La regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el Título I de la Ley N° 27157¹ y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC², posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA³, luego modificado mediante Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA⁴.

De conformidad con el artículo 3 de la Ley N° 27157, los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente ley. Este procedimiento de regularización de edificaciones es un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Así, requiere la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario registral (FOR), con certificación notarial de firmas (entre otros requisitos).

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 20/7/1999.

² Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 17/2/2000.

³ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 8/11/2006.

⁴ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 12/2/2019.



RESOLUCIÓN No. - 1518- 2021-SUNARP-TR

2. En cuanto a la vigencia de esta norma de regularización, el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA señaló que regulaba el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21/7/1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

El artículo 3 de la Ley N° 27157 fue modificado por la Ley N° 30830 publicada en el diario oficial "El Peruano" el 27/7/2018, precisándose que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31/12/2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, pueden sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley.

Así, de acuerdo a esta disposición, se extendió el ámbito de aplicación de la Ley N° 27157 para edificaciones ejecutadas hasta el 31/12/2016, señalando en su Única Disposición Complementaria Transitoria que los propietarios de predios que se hayan acogido con anterioridad al procedimiento de regularización dispuesto por el artículo 3 respecto a edificaciones terminadas al 20/7/1999 o dentro del plazo establecido por la Disposición Complementaria Décimo Cuarta de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades modificada por la Ley N° 28437, y en los que se hayan efectuado nuevas edificaciones, ampliaciones, demoliciones o remodelaciones en el mismo predio con posterioridad a dicha fecha, pueden acogerse a lo dispuesto en la presente Ley.

3. El artículo 24 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que el documento que da mérito a la inscripción de la regularización es el FOR (formulario registral) aprobado por la SUNARP, el cual constituye título registral, cuando está debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar.

El artículo 25 del referido reglamento enumera los documentos que se acompañan al FOR, entre los que se encuentran:

- Copia literal de dominio o documento público, o privado de fecha cierta, donde conste el derecho de propiedad del solicitante; o la solicitud de saneamiento de titulación, de ser el caso (literal a).
- Declaración jurada del verificador responsable, adjunto o inserto en su Informe de Verificación, señalando bajo su responsabilidad, que la edificación materia de regularización cumple los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución, o de lo contrario consigna las observaciones a que



RESOLUCIÓN No. - 1518- 2021-SUNARP-TR

hubiere lugar, en la forma que se establece en el artículo 13 del presente reglamento (literal b)⁵.

- Plano de localización y ubicación conforme a las características señaladas en el inciso d) del numeral 64.2 de este Reglamento, debiendo indicarse, en forma precisa, los linderos y medidas perimétricas del terreno. De tratarse de un terreno de perímetro irregular o de dimensiones reducidas, se desarrollará, en el mismo plano o en uno anexo, la poligonal a una escala mayor que permita la perfecta lectura de las medidas perimétricas (literal c).
- Planos de plantas de arquitectura (planos de distribución) por pisos, a la menor escala que permita su perfecta lectura, con los nombres de todos los ambientes exteriores e interiores (inclusive los secundarios como closets, despensa, depósitos, piscinas, canchas, etc.), concordados con la memoria descriptiva del FOR (literal d).
- Informe Técnico de Verificación, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la Verificación Ad Hoc correspondiente (literal e).

4. En el presente caso, se solicita, vía regularización y al amparo de la Ley N° 27157, la inscripción de la declaratoria de fábrica, independización, reglamento interno, constitución de junta de propietarios, modificación de área y carga técnica respecto del inmueble inscrito en la partida N° 41553839 del Registro de Predios de Lima.

Como se ha indicado precedentemente, el formulario registral constituye el título registral para la inscripción del acto de regularización. Para ello, este formulario debe ser firmado por el/los propietario/s y el verificador responsable, siendo necesario que las firmas sean certificadas por notario, de acuerdo con el artículo 4 de la Ley N° 27157.

En este caso, de la revisión del ítem 15 “Datos y certificación del verificador responsable” del FOR con certificación de firmas del 30/1/2021, puede verse que si bien constan los datos del verificador no consta su firma.

⁵ Literal modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, publicado el 12/2/2019.



RESOLUCIÓN No. - 1518- 2021-SUNARP-TR

15. DATOS Y CERTIFICACIÓN DEL VERIFICADOR RESPONSABLE

LEÓN MARGÜEZ ISHABEL ROBERTO
Apellidos y Nombres

Documento de Identidad: 0617742746 Domicilio: J.C. LIMA URBANIZA N°649 URS, Poblado - Bellavista
Lima

Verificador: Público Privado Entidad: _____
Arquitecto Ingeniero Civil

No. de Código CIR: 00225142414

El profesional que suscribe certifica la concordancia entre la realidad y la información técnica contenida en este Formulario, en el Informe Técnico de verificación y sus anexos, así como en los planos de ubicación y de distribución que se adjuntan, y asume con el (los) solicitante(s) la responsabilidad sobre la veracidad y exactitud de dicha información; pudiendo ser pasible de las sanciones contempladas en el artículo 15° del Reglamento de la Ley 27157, y conjuntamente con el solicitante, de las acciones civiles y penales previstas en la Ley N° 28035 para los casos de fraude o falsedad en la prueba documental o en la declaración.

Firma y sello del Verificador: _____

Fecha de la certificación: _____

Asimismo, en la certificación notarial de firmas que obra en el FOR puede constatar que el notario no certifica la firma del verificador, como puede visualizarse a continuación:

SE CERTIFICA LA FIRMA MAS NO EL CONTENIDO

CERTIFICO: QUE LA FIRMA QUE ANTECEDE CORRESPONDE A DOÑA MARIA SANTOS GUILLEN VDA. DE OTAROLA, QUIEN SE IDENTIFICA CON DNI N° 09856045; DOÑA ERICKA LESLIE OTAROLA GUILLEN, QUIEN SE IDENTIFICA CON DNI N° 09853940; DOÑA IVETTE MILAGROS OTAROLA GUILLEN, QUIEN SE IDENTIFICA CON DNI N° 10799973; DON SERGIO ORESTES APARICIO CORDERO, QUIEN SE IDENTIFICA CON DNI N° 09841353; DOÑA PAOLA PAMELA PEÑA BIEBERACH, QUIEN SE IDENTIFICA CON DNI N° 42436732; Y DON EDDIE HERBERT OTAROLA GUILLEN, QUIEN SE IDENTIFICA CON DNI N° 40514589. SE DEJA CONSTANCIA QUE DE ACUERDO AL ART 108 DEL D. LEG. 1049, EL NOTARIO NO SE RESPONSABILIZA POR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO; Y QUE DE ACUERDO AL ART. 108 DEL D. LEG 1049 (MODIFICADO POR EL D. LEG 1232), SE EFECTUO LA RESPECTIVA VERIFICACION BIOMETRICA. DOY FE, LIMA, 30 DE ENERO DEL 2021. =====

MARÍA E. FLORES ALVÁN
NOTARIO DE LIMA

) asiento (s): _____

En tal sentido, se aprecia que efectivamente el FOR no cuenta con firma del verificador ni su certificación como lo señala la primera instancia, en consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 1** de la observación.

Sin perjuicio de lo señalado, cabe precisar que forma parte de este título el formulario registral con certificación notarial de firmas del 3/12/2019, el cual correspondería a una anterior presentación efectuada mediante el título 2019-02947630; sin embargo, este discrepa⁶ en cuanto a su contenido con el FOR del 30/1/2021, por lo que se tratarían de dos

⁶ Por ejemplo, discrepan en cuanto al número de solicitantes que suscriben y certifican notarialmente sus firmas, en cuanto a la indicación de las áreas techadas (rubro 4), en los porcentajes de participación en los bienes comunes (rubro 8) y en la indicación del área ocupada y techada de la unidad inmobiliaria N° 3 (rubro 9).



RESOLUCIÓN No. - 1518- 2021-SUNARP-TR

formularios distintos e independientes, debiendo ponerse a disposición del administrado pues no constituye un documento que fundamente la inscripción de los actos rogados con el presente título.

6. En cuanto al segundo extremo de la observación, señala la registradora que el plano de independización respecto del nivel azotea discrepa con el plano de distribución (por el gráfico del pozo de luz N° 3) y con el plano de ubicación (por la indicación de la sumatoria del área techada).

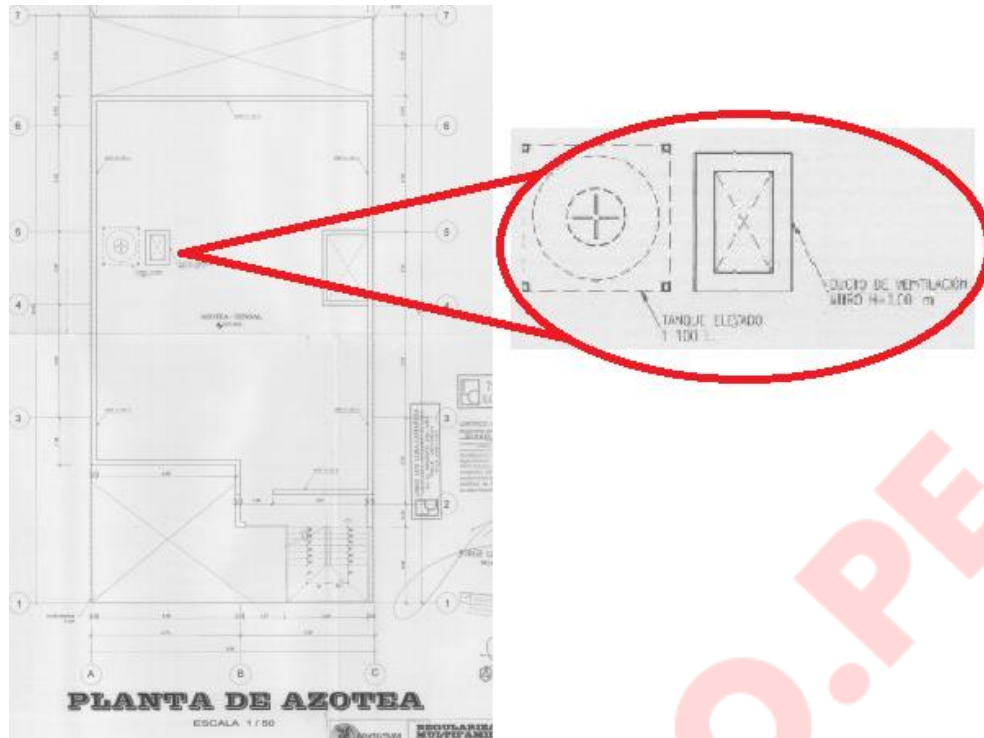
Al respecto, visualizado el plano de independización en cuanto al pozo de luz N° 3 puede verse lo siguiente:



Por su parte, en la zona aproximada en la que se grafica el pozo de luz 3 en el plano de independización, puede verse en el plano de distribución de dicho nivel lo siguiente:



RESOLUCIÓN No. - 1518- 2021-SUNARP-TR



Consecuentemente, como puede visualizarse el pozo de luz 3 no se encuentra graficado en el plano de distribución, por lo que corresponde **confirmar el numeral 2 de la observación.**

7. Ahora bien, en cuanto a la sumatoria total del área techada del nivel azotea, en el plano de independización se consigna como área techada 11.32 m², como se aprecia a continuación:



Por su parte, en el cuadro de áreas del plano de ubicación se indica como área techada del nivel azotea 116.41 m²:



RESOLUCIÓN No. - 1518- 2021-SUNARP-TR

PISOS/ NIVELES	ÁREAS TECHADAS						
	EXISTENTE	DEMOLICION	REGULARIZAR	AMPLIACION	REMODELACION	PARCIAL	TOTAL
1º Pso	----	----	119.00	----	----	119.00	119.00 m2
2º Pso	----	----	119.50	----	----	119.50	119.50 m2
3º Pso	----	----	119.50	----	----	119.50	119.50 m2
AZOTEA	----	----	116.41	----	----	116.41	116.41 m2
AREA PARCIAL			468.41m2			468.41	468.41 m2
AREA TECHADA TOTAL							468.41 m2
AREA DEL TERRENO							166.50 m2
AREA LIBRE						(32.13%)	53.50 m2

De esta manera, se aprecia que existe discrepancia en cuanto al área techada consignada en el plano de independización con la indicada en el plano de ubicación.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 3 de la observación.**

8. Respecto al tercer extremo de la observación, la registradora advierte que en la documentación técnica que se acompaña al título se indica que el predio materia de regularización se ubica frente a la calle Amalia Puga de Lozada N° 136, señalando que debe: (i) Adjuntar el certificado de nomenclatura y/o numeración para actualizar la información registral; y, (ii) Que no adjunte documentación alguna, en cuyo caso la inscripción se efectuará con la información registral.

Sobre este extremo de la observación, el usuario indicó en su recurso que “DESISTIMOS de lo observado porque se trata de una regularización y el Verificador actualiza y demuestra todos los datos en todos los planos presentados así como en el informe técnico, reglamento interno y declaraciones juradas presentadas”.

9. Ahora bien, en la partida N° 41553839 consta que el inmueble se ubica con frente a la calle 8, Mz. O-1, Lote 10 de la urbanización Pando – Séptima Etapa, San Miguel, descripción que discrepa de la indicada en la documentación que se acompaña al título “calle Amalia Puga de Lozada N° 136”.

La discrepancia señalada, si bien no constituye un defecto que impida la inscripción del título, constituye una circunstancia que ha advertido la registradora y que ha puesto en conocimiento del administrado para actualizar la información que consta en registro y con tal finalidad el administrado debería presentar el certificado de nomenclatura y/o numeración, al amparo de los artículos 91 y 92 del RIRP.

En este caso, no se adjunta el certificado aludido sino más bien al



RESOLUCIÓN No. - 1518- 2021-SUNARP-TR

señalar en su escrito de apelación el usuario que “se desiste de lo observado”, importa que la inscripción se efectuaría conforme a la información que obra en el registro.

En consecuencia, corresponde **dejar sin efecto el numeral 4 de la observación**

10. Finalmente, el apelante cuestiona que la registradora señale en la esquila de observación que el monto de derechos registrales está “sujeto a liquidación final según reingreso”, pues indica que no puede haber aumento en los derechos registrales si solo se están levantando observaciones.

Al respecto, debe entenderse que la registradora formula dicha precisión atendiendo al hecho que si el apelante presentaba el certificado de numeración y/o nomenclatura, la liquidación de derechos registrales variaría puesto que se añadiría un nuevo acto (inscripción de la nomenclatura y/o numeración).

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

- 1. CONFIRMAR los numerales 1, 2 y 3, y dejar sin efecto el numeral 4** de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a lo expuesto en el análisis de la presente resolución.
- 2. DEVOLVER** al administrado el formulario registral con certificación notarial de firmas del 3/12/2019 por no fundamentar de manera inmediata y directa a la inscripción, ni coadyuvar con la rogatoria del presente título.

Regístrese y comuníquese.

FDO
NORA MARIELLA ALDANA DURAN
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA