



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1688 -2021-SUNARP-TR

Lima, 10 de setiembre de 2021

APELANTE : **BRENDA JALESKA MORA CHANZAPA**
TÍTULO : N° 723308 del 19/3/2021 (Virtual).
RECURSO : H.T.D. N° 002592 del 25/6/2021.
REGISTRO : Predios de Tarapoto.
ACTO : Adjudicación.
SUMILLA :

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.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de adjudicación que otorga la Municipalidad Provincial de Lamas a favor de José William Campos Silva, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11058804 del Registro de Predios de Tarapoto.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Oficio N° 0193-2021-A/MPL del 2/3/2021 suscrito por Onésimo Huamán Daza, alcalde de la Municipalidad Provincial de Lamas.
- Título Definitivo de Propiedad del 26/2/2021 otorgado por Onésimo Huamán Daza, alcalde de la Municipalidad Provincial de Lamas.

Con el recurso de apelación se adjuntó copia simple del Oficio N° 005-2021-SUNARP-/OGAJ del 19/1/2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



RESOLUCIÓN No. - 1688-2021-SUNARP-TR

El registrador público del Registro Predios de Tarapoto Oscar Eduardo Infantes Solís observó el título en los siguientes términos:

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

ACTO SOLICITADO:

Adjudicación

Antecedente Registral: N° 11058804

Título: Título Definitivo de Propiedad, del 26.02.2021, suscrito por Sr. Onésimo Huamán Daza, Alcalde de la Municipalidad Provincial de Lamas.

RAZONES QUE JUSTIFICAN LA OBSERVACIÓN:

1.- El inc. 1 del artículo 7 del Reglamento de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, del 15.01.2021, establece lo siguiente:

“Artículo 7- Prohibiciones de transferencia

7.1 Los predios adjudicados a título gratuito no pueden ser transferidos por un período de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Predios. Para dicho efecto, la condición que impide la transferencia del predio es consignada en el instrumento de formalización emitido por COFOPRI, y debe ser inscrita por el Registrador como carga en la partida registral correspondiente. La inscripción de dicha carga impide que se puedan inscribir la transferencia del predio en el plazo antes citado, salvo que fuera ordenada mediante mandato judicial. La inscripción de la carga no limita a sus propietarios de realizar otros actos inherentes a la propiedad”.

Asimismo, en el inc. 8 del mismo artículo, establece:

“7.8 La presente disposición no resulta aplicable en la formalización de predios ubicados en Centros Poblados, cuya formalización se rige por lo establecido en el Subcapítulo 2 del Capítulo 2 del Título II del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a “Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares”, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus normas modificatorias”.

De la revisión del presente título, el antecedente registral y título archivado, se advierte que, el predio se inscribió dentro de los alcances de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, mediante una Habilitación Urbana, y no por lo establecido en el Subcapítulo 2 del Capítulo 2 del Título II del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687 referido a “Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones



RESOLUCIÓN No. - 1688-2021-SUNARP-TR

Populares”, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus normas modificatorias, por tanto, resulta aplicable la disposición prescrita en el inc. 1 del artículo 7 del Reglamento de la Ley No 31056, en consecuencia, sírvase presentar instrumento aclaratorio, en el cual se incorpore la condición que impide la transferencia del predio por un periodo de cinco (5) años. Caso contrario deberá acreditar que el saneamiento se realizó al amparo de la ley señalada en el artículo 7.8 antes mencionado.

BASE LEGAL:

- Artículo 2011° del Código Civil
- Artículos 32° y 40° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos

2.- Sujeto a posterior calificación y/o liquidación según su reingreso.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Respecto a la liquidación, el registrador en su análisis omite mencionar que el plazo de las exoneraciones aprobadas por la Ley N° 28923 y modificatorias solo son a favor de la Cofopri, pues las municipalidades provinciales nunca han tenido exoneración del pago de derechos registrales, siendo este detalle de suma importancia, pues el numeral 7.3 del artículo 7 de la Ley N° 31056 señala: “El plazo de vigencia de las exoneraciones es hasta el 31 de diciembre de 2026. Esta exoneración comienza a contarse inmediatamente después del vencimiento del plazo actualmente vigente”

- En tal sentido, si las municipalidades nunca han tenido vigente ningún plazo de exoneración, no resulta aplicable para ellas el numeral 7.3 anteriormente glosado, resultando aplicable el artículo 109 de la Constitución Política del Perú: “La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte.”

- Así, la entrada en vigor, en parte, del artículo 7 de la Ley N° 31056 aplica para Cofopri, pues tenían plazo de exoneración vigente, y para las municipalidades entra en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial “El Peruano”, es decir, a partir del 22 de octubre de 2020. Asimismo, cabe indicar que del mismo modo ha interpretado la Oficina General de Asesoría Jurídica de la SUNARP mediante Oficio N° 005-2021-SUNARP/OGAJ, el cual concluye: “(...) Las municipalidades provinciales están exoneradas del pago de tasas registrales cuando realizan solicitudes de inscripción en el marco de las Leyes N° 28687 y N° 31056 hasta el 31 de diciembre de 2026”.



RESOLUCIÓN No. - 1688-2021-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida matriz

Partida electrónica N° 11055844 del Registro de Predios de Tarapoto

El Centro Poblado Gozen situado en el distrito de Pinto Recodo, provincia de Lamas y región de San Martín, corre inscrito en la partida matriz N° 11055844 del Registro de Predios de Tarapoto.

En el asiento C1 de la citada partida, consta inscrita la inmatriculación del predio *submateria* a favor de la Municipalidad Provincial de Lamas, en mérito de la Resolución de Alcaldía N° 173-2010-A/MPL del 16/6/2010 expedida por Víctor D. Sifuentes Rojas, alcalde de la Municipalidad Provincial de Lamas (título archivado N° 11387 del 18/6/2010).

En el asiento B00002 consta inscrito el plano de trazado y lotización en mérito a la Resolución de Alcaldía N° 378-2010-A/MPL del 26/10/2010 expedida por Víctor D. Sifuentes Rojas, alcalde de la Municipalidad Provincial de Lamas. Asimismo, consta la independización de los lotes, entre ellos, el lote 7 de la manzana 34 en la partida electrónica N° 11058804 (título archivado N° 23015 del 18/11/2010).

Partida independizada

Partida electrónica N° 11058804 del Registro de Predios de Tarapoto

El predio conformado por el lote N° 7 de la Mz. 34 ubicado frente al Jr. San Martín del Caserío Gozen, distrito de Pinto Recodo, provincia de Lamas y región de San Martín, corre inscrito en la partida electrónica N° 11058804 del Registro de Predios de Tarapoto.

El lote en mención se independizó de la partida matriz N° 11055844 del Registro de Predios de Tarapoto.

En el asiento C1 de la citada partida, consta inscrita la independización del predio *submateria* a favor de la Municipalidad Provincial de Lamas, en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 23015 del 18/11/2010.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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



RESOLUCIÓN No. - 1688-2021-SUNARP-TR

- ¿Cómo se realiza la calificación de actos administrativos?

VI. ANÁLISIS

1. La delimitación de las funciones del Estado tiene su fuente directa e inmediata en la Constitución y la ley. Esto es lo que se denomina principio de reserva de la ley, el cual está consagrado en diversas normas, siendo la de mayor relevancia, por su carácter general, la contenida en el numeral 1 del artículo 72¹ del T.U.O. de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobada por D.S. N° 004-2019-JUS².

Este principio constituye una garantía para la misma administración y para los administrados: para aquélla, porque permitirá el cumplimiento de sus fines y objetivos en forma autónoma y sin interferencias de otras entidades, evitando la autoextensión de facultades; y, para los administrados, porque sus intereses y derechos serán conocidos por una sola entidad, evitando dilaciones y, sobre todo, superposición o concurrencia de entidades en la resolución de sus peticiones.

2. El ejercicio de la potestad administrativa, se desarrolla siempre bajo el principio de legalidad, como lo dispone el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. de la Ley N° 27444, conforme al cual las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas. Para poder ser susceptibles de respeto y cumplimiento por sus destinatarios, los actos de la Administración deben ser legítimos y justificados, y para ello deben ceñirse a las disposiciones constitucionales y legales que disciplinan las materias sometidas a su conocimiento.

Cabe señalar que este respeto efectivo y riguroso de la Constitución y de la Ley no siempre se produce en la realidad, y ello puede generar desconfianza y resistencia de los administrados a acatar los actos administrativos. Para evitar esta situación, el Estado ha establecido una presunción de validez de los actos administrativos recogida por el artículo 9³ del T.U.O. de la Ley N° 27444. En aras de esa búsqueda de legitimación social y jurídica, la ley dispone que los actos administrativos serán reputados válidos en tanto su invalidez no sea declarada por la misma Administración o por el Poder Judicial.

¹ **Artículo 72.- Fuente de competencia administrativa**

72.1 La competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.
(...).

² Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25/1/2019.

³ **Artículo 9.- Presunción de validez**

Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda.



RESOLUCIÓN No. - 1688-2021-SUNARP-TR

En ese sentido, debe entenderse que, cuando una autoridad administrativa expide un acto administrativo que se presume válido, también ha de presumirse que el procedimiento del cual deriva éste ha sido regular, es decir, acorde con las normas procedimentales y sustantivas que regulan la materia.

3. En materia de calificación de títulos administrativos el autor español Roca Sastre, citado por Manzano⁴, 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”.

No obstante, el Reglamento General de los Registros Públicos 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 del citado reglamento, lo cual podría llevar a interpretación que un título administrativo es susceptible de ser evaluado en forma integral, sin limitación alguna, pudiendo por ejemplo, el registrador indagar sobre aspectos vinculados a las motivaciones del funcionario administrativo para haber resuelto en determinado sentido, o cuestionar aspectos procedimentales que resultan propios del órgano administrativo ante el cual se tramita el procedimiento.

4. Al respecto, esta instancia ha sostenido recurrentemente que en nuestro ordenamiento jurídico dicha interpretación no es viable, a la luz de la presunción de validez de los actos administrativos a la que se hizo referencia en el considerando 2 del presente análisis.

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 sede administrativa y los fundamentos de la decisión de la entidad no pueden ser cuestionados en sede registral.

El registrador puede y debe evaluar básicamente la competencia del funcionario que otorgó el acto⁵, el carácter inscribible del acto, la adecuación del acto con los antecedentes registrales y las formalidades extrínsecas de la documentación presentada, aspectos todos que no

⁴ Antonio MANZANO SOLANO: "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 Por mandato del inciso e) del artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.



RESOLUCIÓN No. - 1688-2021-SUNARP-TR

suponen el análisis de la validez del acto administrativo, ni del procedimiento correspondiente que lo origina.

5. De otro lado, la autoridad es responsable administrativa, penal y civilmente por la ejecución de un acto no acorde a Ley, de acuerdo con lo establecido en el artículo 264 del T.U.O de la Ley N° 27444, siendo que dicha responsabilidad no se traslada al funcionario registral.

Es así, que en el XCIII Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en sesión extraordinaria presencial realizada los días 2 y 3 de agosto de 2012, se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁶:

“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”.

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.

Como se puede apreciar, en la calificación de actos administrativos el registrador deberá verificar lo siguiente:

- Competencia del funcionario.
- La formalidad de la decisión administrativa.
- El carácter inscribible del acto o derecho.
- La adecuación del título con los antecedentes registrales.

6. En el presente caso, se solicita la inscripción de adjudicación que otorga la Municipalidad Provincial de Lamas a favor de José William Campos Silva, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11058804 del Registro de Predios de Tarapoto.

A dicho efecto se adjunta el Título Definitivo de Propiedad del 26/2/2021 otorgado por Onésimo Huamán Daza, alcalde de la Municipalidad Provincial de Lamas, en el cual se señala lo siguiente:

“La MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE LAMAS, del Departamento de SAN MARTÍN representado por su alcalde don Onésimo Huamán Daza, identificado con D.N.I. N° 00944891 en aplicación al artículo 20°, numeral 27 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, otorga el presente TÍTULO DEFINITIVO DE PROPIEDAD en favor de:

⁶ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 16/8/2012.



RESOLUCIÓN No. - 1688-2021-SUNARP-TR

CAMPOS SILVA JOSÉ WILLIAM (...)

A quien (es) en adelante se le (s) denominará “EL (LA) (LOS) TITULAR (ES)”, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO

LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE LAMAS, mediante RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 173-2010-A/MPL de fecha 16 de junio del 2010, INSCRIBE EL ACTO DE INMATRICULACIÓN O PRIMERA DE DOMINIO de la zona urbana del Caserío Gozen, distrito de Pinto Recodo, Provincia de Lamas y Región San Martín en la Partida Electrónica N° 11055844 así como el PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN con RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 378-2010-A/MPL de fecha 26 de octubre del 2010, con el cual se resuelve crear 40 manzanas con un total de 227 lotes individuales.

SEGUNDO

Es materia del presente Título, el Lote 07 de la MANZANA 34

(...)

TERCERO

Mediante el presente Título de Propiedad **se adjudica el lote de terreno** descrito en la cláusula anterior a favor de EL (LA) (LOS) TITULAR (ES), quien (es) ha (n) acreditado reunir los requisitos legales establecido para adquirir un lote de terreno.

(...).

CUARTO

Para los efectos de la presente adjudicación, el lote de terreno descrito en la Cláusula Segunda se valoriza en la suma de S/2.982.60 (Dos mil novecientos ochenta y dos 60/100 NUEVOS SOLES), valor arancelario establecido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

QUINTO:

La presente transferencia es ad-corporus por lo que comprende todo lo que de hecho o de derecho corresponde al lote de terreno materia de adjudicación e incluye los usos, costumbres, entradas y salidas que le correspondan a este último, sin reserva ni limitación alguna, salvo las que existieran en la partida matriz.

SEXTO:

El presente **Título de Propiedad constituye mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.**

(...)” (El resaltado es nuestro).

Como puede apreciarse del título transcrito, el alcalde de la Municipalidad Provincial de Lamas otorga el presente título de propiedad, en aplicación del numeral 27 del artículo 20° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.



RESOLUCIÓN No. - 1688-2021-SUNARP-TR

7. El registrador denegó la inscripción señalando -en resumen- que de la revisión del presente título y los antecedentes registrales se advierte que el predio *submateria* se inscribió dentro de los alcances de la Ley N° 27972, y no por lo establecido en el Subcapítulo 2 del Capítulo 2 del Título II del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus normas modificatorias, por lo que le resulta aplicable la disposición prescrita en el inciso 1 del artículo 7⁷ del Reglamento de la Ley N° 31056⁸; de modo que, requiere se presente instrumento aclaratorio, en el cual se incorpore la condición que impide la transferencia del predio por un periodo de cinco (5) años. Caso contrario deberá acreditarse que el procedimiento de saneamiento fue seguido al amparo del marco legal señalado en el inciso 8 del artículo 7 del referido reglamento.

Nótese, que la observación formulada por la primera instancia, cuestiona el contenido del acto administrativo y el procedimiento administrativo (proceso de saneamiento) seguido por la Municipalidad Provincial de Lamas.

Sin embargo, como se ha señalado precedentemente, dicho aspecto no puede ser calificado por las instancias registrales, puesto que los alcances de la calificación registral tratándose de actos administrativos se encuentra restringida a verificar únicamente 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 pudiendo evaluar los fundamentos de hecho o derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado.

En tal sentido, no procede efectuar cuestionamientos a la regularidad interna del procedimiento de formalización seguido por la Municipalidad

⁷ Artículo 7.- Prohibiciones de transferencia

7.1 Los predios adjudicados a título gratuito no pueden ser transferidos por un periodo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Predios. Para dicho efecto, la condición que impide la transferencia del predio es consignada en el instrumento de formalización emitido por COFOPRI, y debe ser inscrita por el Registrador como carga en la partida registral correspondiente. La inscripción de dicha carga impide que se puedan inscribir la transferencia del predio en el plazo antes citado, salvo que fuera ordenada mediante mandato judicial. La inscripción de la carga no limita a sus propietarios de realizar otros actos inherentes a la propiedad.
(...).

7.8 La presente disposición no resulta aplicable en la formalización de predios ubicados en Centros Poblados, cuya formalización se rige por lo establecido en el Subcapítulo 2 del Capítulo 2 del Título II del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus normas modificatorias.

⁸ Aprobado por Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 15/1/2021.



RESOLUCIÓN No. - 1688-2021-SUNARP-TR

Provincial de Lamas para el otorgamiento de los títulos de propiedad, ni exigir la incorporación de condiciones legales puesto que se trata de un acto administrativo que goza de presunción de validez, siendo de total responsabilidad del mencionado ente municipal.

8. Ahora bien, efectuada la calificación del acto administrativo presentado se puede advertir que este ha sido emitido de conformidad con el numeral 27 del artículo 20 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, cuyo tenor es el siguiente:

“ARTÍCULO 20.- ATRIBUCIONES DEL ALCALDE

Son atribuciones del alcalde:

(...)

27. Otorgar los títulos de propiedad emitidos en el ámbito de su jurisdicción y competencia;

(...)”.

Concordante con lo expresado en la Ley Orgánica de Municipalidades, la Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, Ley N° 28687, que regula la formalización de la propiedad informal respecto de los terrenos ocupados por toda forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal con fines de vivienda; dispone en el artículo cuarto lo siguiente:

“Artículo 4.- Entidades competentes del proceso de formalización

4.1 **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 por el numeral 1.4 del artículo 73 y numeral 1.4.3 del artículo 79 de la Ley N° 27972.

4.2 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).

4.3 **Corresponde al alcalde provincial**, en el ámbito de su circunscripción territorial, **suscribir los títulos de propiedad** y los demás instrumentos de formalización”. (El resaltado es nuestro).

Entonces, en virtud de las leyes mencionadas, está claro que las municipalidades provinciales se encuentran facultadas para llevar a cabo todas las acciones de saneamiento físico y legal de la propiedad informal dentro de su circunscripción territorial. En tal caso, se tiene por verificada la competencia de la Municipalidad Provincial de Lamas.



RESOLUCIÓN No. - 1688-2021-SUNARP-TR

9. Asimismo, se verifica que el documento presentado, el título de propiedad, cumple con las formalidades prescritas en la norma, al ser un instrumento de formalización emitido conforme a los artículos 4⁹ y 5¹⁰ del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado mediante D.S. N° 006-2006-VIVIENDA.

Por otra parte, según los antecedentes registrales indicados en el acápite IV de la presente resolución, se tiene que en la partida electrónica N° 11058804 del Registro de Predios de Tarapoto se encuentra registrado el lote 7 de la manzana 34 ubicado frente al Jr. San Martín del Caserío Gozen, distrito de Pinto Recodo, provincia de Lamas y región de San Martín; y que la titularidad dominial corresponde a la Municipalidad Provincial de Lamas. En tal sentido, podemos determinar que quien adjudica (la Municipalidad Provincial de Lamas) y el bien objeto de transferencia (lote 7 de la manzana 34) se adecúan plenamente a los antecedentes registrales.

Conforme a lo expuesto, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada por el registrador.

En similar sentido, se pronunció esta instancia en la Resolución N° 1348-2021-SUNARP-TR-L del 13/8/2021.

10. Finalmente, en la esquila de observación impugnada, el registrador señala que el título se encuentra sujeto a posterior calificación y/o liquidación según su reingreso. Por tanto, estando a lo concluido en el considerando anterior, el título se encontraría sujeto a una liquidación definitiva¹¹.

⁹ **Artículo 4.- Inscripción de Dominio para casos 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.

(...).

¹⁰ **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.

¹¹ Según el artículo 41 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador procederá a la liquidación definitiva de los derechos registrales de un título



RESOLUCIÓN No. - 1688-2021-SUNARP-TR

Sobre el mismo, debemos precisar que según el Oficio N° 0193-A/MPL del 2/3/2021 adjunto suscrito por el alcalde de la Municipalidad Provincial de Lamas y el escrito de apelación, la Municipalidad Provincial se encontraría exonerada del pago de los derechos registrales de conformidad con la Ley N° 31056.

Al respecto, cabe señalar que, mediante Ley N° 31056¹² -Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización- se dictaron medidas para la formalización de la propiedad informal ampliando los plazos de ocupación de las posesiones informales para que sean beneficiarias de las acciones de formalización (artículo 1).

Así, además de ampliarse la vigencia del régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos (Ley N° 28923) y los plazos de formalización (Ley N° 28687), se reguló lo siguiente:

“Artículo 7. Exoneraciones

7.1. Exonérase del pago de tasas registrales, municipales, aranceles u otros cobros que cualquier institución pública exige por la prestación de sus servicios al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), para la ejecución de sus acciones y procedimientos de formalización de la propiedad predial, en el ámbito nacional.

7.2. Las municipalidades provinciales están exoneradas de los pagos ante las entidades del Estado para el procedimiento de formalización de la propiedad predial que realizan en el ámbito de su jurisdicción.

7.3. El plazo de vigencia de las exoneraciones es hasta el 31 de diciembre de 2026. Esta exoneración comienza a contarse inmediatamente después del vencimiento del plazo actualmente vigente”. (El resaltado es nuestro).

De lo expuesto, podemos advertir que en el marco del procedimiento de formalización de propiedad informal se otorgaron exoneraciones a las siguientes entidades del Estado:

- (1) Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y
- (2) Las municipalidades provinciales.

En tal caso, siendo que el acto cuya inscripción se ruega forma parte de un procedimiento de formalización de la propiedad realizado por la Municipalidad Provincial, la inscripción del mismo se encuentra exonerada del pago de los derechos registrales en aplicación de la Ley N° 31056.

Por consiguiente, **corresponde dejar sin efecto el numeral 2 de la observación** formulada por el registrador.

en los casos en que como resultado de la calificación, concluya que éste no adolece de defectos, ni existen obstáculos para su inscripción.

¹² Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 21/10/2020.



RESOLUCIÓN No. - 1688-2021-SUNARP-TR

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el numeral 1, **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Tarapoto al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN** conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

PRESIDENTA DE LA TERCERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Tribunal/Resoluciones2021/723308-2021

P.BH

LPDERECHO.PE