



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 3184-2021-SUNARP-TR

Trujillo, 28 de diciembre de 2021

APELANTE : TITO ALEJANDRO LOVATO PÉREZ
TÍTULO : 2451550-2020 del 17.12.2020
RECURSO : 654-2021 – H.T.D. N.º 17575 del 18.5.2021
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA
REGISTRO : DE PREDIOS DE LIMA
ACTO : REGULARIZACIÓN DE AMPLIACIÓN
 DE FÁBRICA

SUMILLA :

Título formal

No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que estas no son susceptibles de ser calificadas en las instancias registrales.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la inscripción de la regularización —al amparo de la Ley n.º 27157— de la ampliación de fábrica que recae sobre el predio urbano sito en la calle Fray Luis de León n.º 942-946, de la Urbanización Las Magnolias, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, que consta inscrito en la partida n.º 41916915 del Registro de Predios de Lima. Para tal efecto, se han adjuntado los siguientes documentos:

- FOR n.º 01 suscrito por Tito Alejandro Lovato Pérez (quien actúa en representación de Juan Celestino Lovato Baldeón y Melicia Pérez Espinoza de Lovato), cuya firma ha sido certificada por el notario de Lima César Bazán Naveda el 16.12.2020
- Informe técnico, declaración jurada y plano de ubicación – localización, que han sido suscritos por el verificador responsable Luis Alberto Agüero Huallanca, cuya firma ha sido certificada por el notario de Lima César Bazán Naveda el 16.12.2020.



RESOLUCIÓN N.º 3184-2021-SUNARP-TR

- Planos de distribución elaborados por el verificador responsable Luis Alberto Agüero Huallanca.

Con fecha 22.4.2021 se incorporaron los siguientes documentos:

- Nuevo FOR n.º 01 suscrito por Tito Alejandro Lovato Pérez y por el verificador Luis Alberto Agüero Huallanca, cuyas firmas han sido certificadas por el notario de Lima César Bazán Naveda el 29.3.2021.
- Planos de ubicación – localización suscritos por el verificador responsable Luis Alberto Agüero Huallanca, cuya firma ha sido certificada por el notario de Lima César Bazán Naveda el 29.3.2021.
- Copias simples de planos de distribución.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título ha sido observado hasta en dos oportunidades. Es materia de impugnación la segunda observación emitida por la registradora pública de la Oficina Registral de Lima Iris Mabel Rodríguez Jaramillo mediante esquila del 4.5.2021, cuyos términos se transcriben cabalmente a continuación:

Revisado el reingreso advertimos que las fotocopias de los planos de distribución presentados no dan mérito a inscripción. Subsane adjuntando el plano original.

Base legal: Art. 2011, art. 32 y 40 del R.G.R.P.

Derechos pendientes de pago S/ 9.00

Lima, 04 de mayo de 2021.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Lovato ha interpuesto recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- En relación a la observación, debe decirse que Registros Públicos no ha entregado al recurrente los planos de la respectiva declaratoria de fábrica inscrita, tan solo documentación escrita que son copias del título archivado del asiento b.2 de la ficha n.º 36164, que continúa en la partida n.º 41916915. Siendo así, no se puede presentar plano original de esa edificación, puesto que no existe en el título archivado.
- Sobre la base de la documentación que ha sido provista por la Sunarp se ha realizado un levantamiento de arquitectura de la edificación existente, el que fue ejecutado por arquitecto responsable, donde las



RESOLUCIÓN N.º 3184-2021-SUNARP-TR

áreas y la distribución física del inmueble responden a los documentos presentados con este título.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 41916915 del Registro de Predios de Lima

En la ficha n.º 36164, que continúa en la referida partida, corre inscrita la casa de dos pisos ubicada en la calle Fray Luis de León n.º 942-946, de la Urbanización Las Magnolias, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, cuyos propietarios actuales son Juan Celestino Lovato Baldeón y Melicia Pérez Espinoza de Lovato.

En el asiento 2.B figura registrada la fábrica de dos niveles constituidas sobre el predio en cuestión.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Luis Dandy Esquivel León**.

Estando a lo expuesto, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Los planos presentados en copias simples tienen mérito para la calificación registral?

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende inscribir la regularización —al amparo de la Ley n.º 27157— de la ampliación de fábrica que recae sobre el predio urbano que consta inscrito en la partida n.º 41916915 del Registro de Predios de Lima.

La primera instancia ha observado el título al advertir que los planos de distribución presentados son copias simples que no dan mérito a la inscripción. En ese orden de ideas, procede verificar si dicha circunstancia impide el acceso del título al Registro.

2. Al respecto, el segundo párrafo del artículo 7 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) señala que: «No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos **no serán susceptibles de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario**».



RESOLUCIÓN N.º 3184-2021-SUNARP-TR

Es decir, tanto en la primera como en la segunda instancia las copias simples que se presenten de los documentos para sustentar o coadyuvar a la inscripción no serán materia de calificación registral.

3. Así pues, la necesidad de dotar al Registro de la máxima exactitud posible, de la máxima legalidad y de las necesarias condiciones para que se garantice la seguridad del tráfico jurídico, aconseja que las inscripciones y en general los asientos que se deban practicar en él, solo pueden llevarse a cabo partiendo de documentos que reúnan las necesarias condiciones de autenticidad (Resolución n.º 1248-2010-SUNARP-TR-L del 3.9.2010, fundamento 1). Precisamente, las copias simples carecen de un estándar mínimo de autenticidad que permita asignarles valor en el ámbito de la calificación registral.
4. En este caso, con el reingreso del 22.4.2021 se han adjuntado copias simples de los planos de distribución de la ampliación de fábrica que es objeto de regularización. En ese sentido, los documentos revestidos de esa formalidad no cuentan con aptitud para ser calificados por las instancias registrales.

En consecuencia, **la decisión de la registradora debe ser confirmada**, por lo que se debe adjuntar los aludidos planos en original.

5. El recurrente sostiene que en el título archivado del asiento 2.B de la ficha n.º 36164, que continúa en la partida n.º 41916915 del Registro de Predios de Lima, no obran los planos de distribución de la fábrica primigenia del predio, siendo esta la razón por la que no es posible presentar lo solicitado; sin embargo, dicho argumento no es pertinente para dirimir esta controversia, puesto que, **los documentos originales requeridos son los planos de distribución (con firma certificada de verificador responsable) correspondientes a la ampliación de fábrica** que se procura regularizar en el título alzado, mas no aquellos que deriven del antecedente registral indicado.
6. Por último, se advierte que en la partida n.º 41916915 del Registro de Predios de Lima no consta anotada la apelación conforme a lo dispuesto por el último párrafo del artículo 152 del RGRP¹, por lo que procede disponer que la primera instancia efectúe dicha anotación.

¹ 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. 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.



RESOLUCIÓN N.º 3184-2021-SUNARP-TR

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

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: CONFIRMAR la observación emitida contra el título alzado, de acuerdo a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

SEGUNDO: DISPONER la anotación de la apelación en la partida n.º 41916915 del Registro de Predios de Lima.

Regístrese y comuníquese:

Fdo.

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Vocal (s) del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) del Tribunal Registral