



PERÚ

Ministerio  
de JusticiaSuperintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 551-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 14 de febrero del 2022

**APELANTE** : **BORIS RUFO AUCCACUSI QUISPE**  
**TÍTULO** : **2892239-2021 del 19.10.2021**  
**RECURSO** : **852-2021 – H.T. 0015350**  
**PROCEDENCIA** : **ZONA REGISTRAL N.º X – SEDE CUSCO**  
**REGISTRO** : **DE PREDIOS DEL CUSCO**  
**ACTOS** : **REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA, CARGAS TÉCNICAS  
E INDEPENDIZACIÓN**  
**SUMILLA** :

***Pared o muro medianero***

*La existencia de una pared medianera no constituye impedimento para que los predios separados por ese elemento puedan independizarse por subdivisión mediante el procedimiento de regularización previsto en la Ley n.º 27157.*

**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 y de su reglamento- de la fábrica e independización por subdivisión de dos predios que conforman la totalidad del lote 17 de la manzana R del Pueblo Joven Independencia del distrito, provincia y departamento del Cusco, que consta inscrito en la partida n.º 02033937 del Registro de Predios del Cusco. Para ese efecto, se han adjuntado los siguientes documentos:

- FOR suscrito por Efraín Olarte Torres, Rosalina Silva Huamán, Víctor Silva Huamán y Apolonia Aydee Sosa Arriola, además, se incluye la intervención del verificador Ing. Rubén Darío Mamani Puma, cuya firma ha sido certificada por la notaria del Cusco Rodxana Negrón Peralta 18.10.2021.
- Anexos n.º 4 y n.º 1 firmados por Efraín Olarte Torres, Rosalina Silva Huamán, Víctor Silva Huamán, Apolonia Aydee Sosa Arriola y por el verificador Ing. Rubén D. Mamani Puma.



## RESOLUCIÓN N.º 551-2022-SUNARP-TR

- Copia certificada por la Municipalidad Distrital de Santiago – Cusco del acta de matrimonio celebrado entre Víctor Silva Huamán y Apolonia Aydee Sosa Arriola el 27.1.1992.
- Copia certificada por la Municipalidad Distrital de Santiago – Cusco del acta de matrimonio celebrado entre Efraín Olarte Torres y Rosalina Silva Huamán el 4.7.1988.
- Informe técnico de verificación y planos de ubicación – localización y de distribución suscritos por el verificador responsable Ing. Rubén Darío Mamani Puma, cuya firma ha sido certificada por el notario de Cusco Néstor Avendaño García el 22.2.2021.
- Declaraciones juradas suscritas por el verificador responsable Ing. Rubén Darío Mamani Puma, cuya firma ha sido certificada por el notario de Cusco Néstor Avendaño García el 4.12.2021.
- Memoria descriptiva y planos de subdivisión y perimétrico – ubicación – localización suscritos por el verificador responsable Ing. Rubén Darío Mamani Puma, cuya firma ha sido certificada por la notaria de Cusco Rodxana Negrón Peralta el 18.10.2021.
- Contrato privado de independización suscrito por Efraín Olarte Torres, Rosalina Silva Huamán, Víctor Silva Huamán y Apolonia Aydee Sosa Arriola, cuyas firmas han sido certificadas por el notario de Cusco Néstor Avendaño García el 22.2.2021.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA:

La registradora pública de la Oficina Registral del Cusco Yelvin Dueñas Castañeda dispuso la tacha sustantiva del título mediante esquila del 3.12.2021, cuyos términos se transcriben a continuación:

De conformidad a los alcances del Art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a efectuar la TACHA SUSTANTIVA del presente título a mérito de las siguientes:

#### **ANTECEDENTES:**

Solicita inscripción de declaratoria de fábrica con subdivisión y cargas técnicas vía regularización Leyes N° 27157 y 30830.

Partida vinculada: 02033937 del Registro de Predios.

#### **ANÁLISIS:**

1. Conforme a lo previsto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. El segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del RGRP establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las



## RESOLUCIÓN N.º 551-2022-SUNARP-TR

formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Concordante con ello, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende, entre otros, los siguientes aspectos: "(...) c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados; d) Comprobar 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;

2. En el presente caso, se advierte la solicitud de inscripción de declaratoria de fábrica con subdivisión en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157, del predio inscrito en la Partida N° 02033937 del Registro de Predios.

3. Ahora bien, de la revisión del plano de distribución o fábrica (lámina A-01) con firma certificada del verificador responsable, Ing. Rubén Darío Mamani Puma; se advierte que, las construcciones de las edificaciones correspondientes a las denominadas "Sección 1" y "Sección 2", no han generado "de hecho" la subdivisión del predio, pues existe entre ellas una pared, muro o edificación y un "cerco" con estructura de metal que comparten y tienen en común ambas fracciones resultantes.

Al respecto corresponde citar el artículo 994 del Código Civil que define la pared medianera como: "... Las paredes, cercos o zanjas situados entre dos predios se presumen comunes, mientras no se pruebe lo contrario...".

Por su parte, el Tribunal Registral en numerosas resoluciones se ha pronunciado respecto a la Subdivisión por regularización de edificaciones señalado que "La subdivisión de predio urbano por regularización de edificaciones, prevista en la Ley N° 27157, procederá solo cuando la construcción de edificaciones independientes declaradas en vía de regularización conllevó al fraccionamiento de hecho del predio urbano matriz, lo cual podrá determinarse de la existencia de unidades inmobiliarias independientes debidamente delimitadas estructuralmente por muros, paredes o cercos." (Sumilla de la Resolución N° 2067-2021-SUNARP-TR, Trujillo 12/10/2021).

Se puede advertir entonces, que los sub lotes y/o secciones (1 y 2) no cuentan con una división física o delimitación estructural apropiada que permita la independencia de cada una de ellas, en tanto comparten una pared medianera y un "cerco", el mismo que está constituido por un "cerramiento con estructura de metal y planchas de malla gallinero" (primer nivel) y "cerramiento con estructura de madera y plancha de triplay" (segundo nivel) los cuales no son elementos



## RESOLUCIÓN N.º 551-2022-SUNARP-TR

estructurales de delimiten las unidades inmobiliarias, tanto más si dicho "cerco" resulta ser un elemento común para ambas secciones.

4. Por otro lado, se tiene que, el artículo 78 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ha previsto que cuando se solicite la inscripción de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 se utilice el FORMULARIO REGISTRAL aprobado por la SUNARP (Resolución N° 023-2001-SUNARP/SN. publicado en el Diario El Peruano, en fecha 28/01/2001, D.S.N°035-2006-VIVIENDA, artículo 4º). Asimismo, el artículo 24 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que el documento que da mérito a la inscripción de la regularización es el FOR (o 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. Es así que, el artículo 29 de dicha norma, con relación a la actuación del notario en el trámite de regularización de edificaciones establece lo siguiente: "Artículo 29.- Presentación del FOR: El FOR, acompañado de la documentación correspondiente, es presentado por el Verificador Responsable ante el notario competente, quien procederá al examen de la identidad de los intervinientes en el proceso de regularización y a la legalización de sus firmas en los documentos señalados. Asimismo, constatará la habilitación del Verificador Responsable." Como se tiene del párrafo anterior las firmas que contengan el FOR, así como los demás documentos que lo acompañan, deberán ser certificadas por notario competente del distrito notarial donde se ubica la edificación, conforme a lo establecido por el Art. 6 del TUO de la Ley N° 27157.

De los documentos adjuntados, se advierte que, el Formulario Registral N° 1 - Ley N° 27157 ha sido adjuntado sin la debida certificación de firmas por Notario Público de los propietarios en el rubro que corresponde (rubro 10).

5. Por los motivos antes expuestos, que constituyen defecto insubsanable del título, se procede a la tacha sustantiva conforme establece el artículo 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos: "El Registrador tachará el título presentado cuando: a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título...".

6. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, del título presentado se advierte:

- En el rubro "8. Datos y certificación del verificador" no se ha cumplido con señalar la fecha de certificación, respecto a la concordancia entre la realidad y la información técnica contenida en el Formulario.

**CONCLUSIÓN:** Se procede a TACHAR SUSTANTIVAMENTE el presente título.



## RESOLUCIÓN N.º 551-2022-SUNARP-TR

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Auccacusi interpuso recurso de apelación autorizado por el abogado Oswal Benigno Morón Masías, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Procede la subdivisión de predio ya que de acuerdo al proyecto las secciones 1 (200.00 m<sup>2</sup>) y 2 (100.00 m<sup>2</sup>) son independientes entre sí y no tienen ninguna área común. El cerco que delimita ambas secciones es una institución regulada por el Código Civil, y no por la Ley n.º 27157. En ese sentido, se invoca los criterios contenidos en las Resoluciones n.º 2970-2017-SUNARP-TR-L y n.º 1285-2021-SUNARP-TR.
- Respecto a la certificación de firmas por notario, dicha legalización se ajusta a las leyes n.º 27157 y n.º 27333; no obstante, se ruega que se permita el reingreso del FOR con el rubro 10 debidamente corregido.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

#### **Partida n.º 02033937 del Registro de Predios de Cusco**

En esta partida corre inscrito el lote 17 de la manzana R del Pueblo Joven Independencia del distrito, provincia y departamento del Cusco, de un área de 300.00 m<sup>2</sup>, cuyo dominio es de Efraín Olarte Torres, Rosalina Silva Huamán y Víctor Silva Huamán.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Aldo Raúl Samillán Rivera.

Es preciso indicar que el apelante dirige expresamente su contradicción contra el ámbito de la denegatoria comprendido en los numerales 1, 2, 3 y 5 de la esquila, sin formular reparos en relación a los puntos 4 y 6, siendo así, dicho proceder transmite el allanamiento tácito del recurrente respecto a estos últimos aspectos, por lo que al estar desprovistos de objeción serán excluidos del presente análisis<sup>1</sup>.

Estando a lo expuesto, corresponde determinar lo siguiente:

---

<sup>1</sup> Casación n.º 504-2017-Cusco del 17.12.2018: El principio de limitación, también conocido con el aforismo "*Quantum devolutum tantum appellatum*", reposa en el principio de congruencia, según el cual el órgano revisor al resolver la apelación deberá pronunciarse solamente sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en su recurso, esto es, el Tribunal solo puede conocer y decidir aquellas cuestiones a las que ha limitado la apelación el recurrente; en consecuencia, no tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso; es más, el Superior no puede entrar a discutir las cuestiones que han sido consentidas por las partes o que no han sido objeto del recurso, pues, lo contrario implicaría una afectación al principio de congruencia procesal.



## RESOLUCIÓN N.º 551-2022-SUNARP-TR

- ¿La pared medianera que separa a las unidades resultantes de la edificación materia de regularización constituye impedimento para extender su independización?

### VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende inscribir la regularización –al amparo de la Ley n.º 27157 y de su reglamento- de la fábrica e independización por subdivisión de la sección 1, de 200.00 m<sup>2</sup>, y la sección 2, de 100.00 m<sup>2</sup>, que conforman la totalidad (300.00 m<sup>2</sup>) del inmueble inscrito en la partida n.º 02033937 del Registro de Predios del Cusco.

La primera instancia ha rechazado la inscripción al advertir que las referidas secciones se encuentran vinculadas por una pared o cerco medianero que constituye un elemento común entre ambas, siendo así, no se ha generado de hecho la subdivisión del predio inscrito para dar mérito a la independización solicitada.

Según los términos expuestos, procede determinar si la circunstancia advertida impide o no la inscripción solicitada.

2. La regularización de edificaciones se encuentra contemplada en el título I de la Ley n.º 27157 y en la sección primera de su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2000-MTC, posteriormente recogido en el TULO aprobado por el Decreto Supremo n.º 035-2006-VIVIENDA.

De conformidad con el artículo 3 de dicha ley, 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.

Ese procedimiento de regularización de edificaciones es un procedimiento simplificado que prescinde de aprobación municipal o de otra autoridad. Para tal efecto, se 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].

3. En cuanto al ámbito de aplicación de dicha normativa, el artículo 3 de la Ley n.º 27157 fue modificado por la Ley n.º 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 con el procedimiento establecido en la ley.



## RESOLUCIÓN N.º 551-2022-SUNARP-TR

En el mismo sentido, con el Decreto Supremo n.º 008-2019- VIVIENDA se modificó el artículo 3 del Reglamento de la Ley n.º 27157, extendiéndose la fecha hasta el 31.12.2016.

4. El Reglamento de la Ley n.º 27157 definió el universo de los inmuebles a los que sería de aplicación la Ley n.º 27157, los cuales son los predios urbanos con edificaciones. A su vez, el artículo 7 de la Ley n.º 27333, Ley complementaria a la Ley n.º 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial para la regularización de edificaciones, establece que:

### **Artículo 7.- De la inscripción en los Registros Públicos**

7.1 En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y de la presente Ley, no será exigible para su inscripción en el registro la previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del terreno.

7.2 El Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de la regularización.

Asimismo, el artículo 4 de la Ley n.º 27333 establece que:

### **Artículo 4.- De la acumulación o subdivisión**

**La acumulación o subdivisión de unidades inmobiliarias se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley N° 27157** pudiendo también formalizarse mediante escritura pública, de conformidad con el Artículo 2010 del Código Civil, en cuyo caso deberá presentarse al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. **Para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase. [Énfasis agregado]**

En consecuencia, dentro de los supuestos previstos por la normativa invocada, se comprende a las subdivisiones producidas con motivo de la regularización de las edificaciones.

5. Las citadas normas han sido desarrolladas registralmente por el artículo 61 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), el cual establece que tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley n.º 27157 y la Ley n.º 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60 del referido reglamento. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos: a) Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente; b) declaración jurada del verificador responsable a la que se refiere el literal b) del artículo 25 del TULO del Reglamento de la Ley n.º 27157.

De conformidad con las normas invocadas, en el caso de regularización de edificaciones, como excepción procederá la subdivisión de un predio



## RESOLUCIÓN N.º 551-2022-SUNARP-TR

urbano sin requerirse autorización municipal de subdivisión, ello en atención a que «de hecho» ya se ha efectuado el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes y en algunos casos, por la existencia de propietarios distintos [en caso de saneamiento de titulación], situación que el legislador reconoce e incorpora a la legalidad mediante los procedimientos de regularización a que se refiere la Ley n.º 27157 y su reglamento.

6. La subdivisión de un predio urbano es un acto que se produce en la esfera extrarregistral mediante la aprobación por la municipalidad respectiva del fraccionamiento del mismo o, como se ha señalado previamente, «de facto» mediante la construcción de edificaciones independientes en un mismo predio matriz, edificaciones susceptibles de incorporarse al Registro con la declaratoria de fábrica en vía de regularización. También, ante la existencia de edificaciones independientes con declaratoria de fábrica autorizada por los órganos competentes, o cuando no existiendo esta, se procede conforme a alguno de los procedimientos de saneamiento de titulación a que se refiere la Ley n.º 27157 y su reglamento.
7. De otro lado, la Ley n.º 27157 y su reglamento regulan también el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

El referido reglamento otorga la posibilidad de elección del régimen por el cual se regirá la edificación. Así, su artículo 127 dispone que al momento de solicitar la inscripción del reglamento interno por el cual se constituye los regímenes regulados en la citada ley, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes siguientes:

- a) Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.
- b) Independización y Copropiedad.

Agrega dicha norma que ambos regímenes podrán coexistir en una misma unidad inmobiliaria, por bloques o sectores.

8. Con relación al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, el artículo 129 del Reglamento de la Ley n.º 27157 establece que es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Asimismo, mediante Resolución n.º 340-2008-SUNARP-SN se aprobó la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, que establece los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, habiéndose señalado en sus antecedentes y considerandos que las notas distintivas del régimen bajo comentario son:
  - a) Edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones de dominio exclusivo.



## RESOLUCIÓN N.º 551-2022-SUNARP-TR

b) Coexistencia en la mencionada edificación o conjunto de edificaciones de bienes de dominio común y servicios comunes.

c) Pertenencia o vocación de pertenencia, a distintos propietarios de las secciones de dominio exclusivo.

9. De ello es posible colegir que dicho régimen viene a ser una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia de una edificación, de secciones de dominio exclusivo con áreas de propiedad común. Es decir, conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una sección determinada del edificio va a coexistir una copropiedad sobre los elementos comunes de la edificación, como el terreno en donde está construido, los muros, escaleras, ascensores, y demás elementos que hacen indispensables el uso por parte de los propietarios de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva. Por tanto, la particularidad del régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común es la coexistencia de unidades de dominio exclusivo con bienes comunes, motivado por la naturaleza de la edificación, como sucede con los edificios, entre otros.

Ahora, la cuestión controvertida a abordar es si la pared medianera por la cual se encuentran asociadas las secciones que se solicitan independizar impide determinar que estas se han subdividido de hecho mediante el procedimiento de regularización de edificaciones.

10. Sobre la medianería, el artículo 994 del Código Civil establece que las paredes, cercos o zanjas situados entre dos predios se presumen comunes, mientras no se pruebe lo contrario. «La medianería establece un régimen de copropiedad especial con indivisión forzada permanente sobre paredes, cercos o zanjas situadas entre dos predios. Asimismo, dicho derecho de copropiedad es susceptible de ser adquirido a través de las distintas formas previstas para adquirir la propiedad, sean estas originarias o derivativas»<sup>2</sup>.

Sin embargo, aunque la pared divisoria fuera medianera, dicho elemento no permite sostener que se trate de un bien o zona común como si estuviéramos en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o de copropiedad e independización. La medianería está regulada en el Código Civil mientras que dichos regímenes están desarrollados por la Ley n.º 27157.

11. En ese contexto, es que el Tribunal Registral en la Resolución n.º 1285-2021-SUNARP-TR del 9.8.2021 ha expresado que un cerco perimétrico que divide a dos unidades carece de fundamento suficiente para descartar la posibilidad de que estas sean consideradas como predios independientes. Sobre ello, en el fundamento 10 de aquella se señala:

---

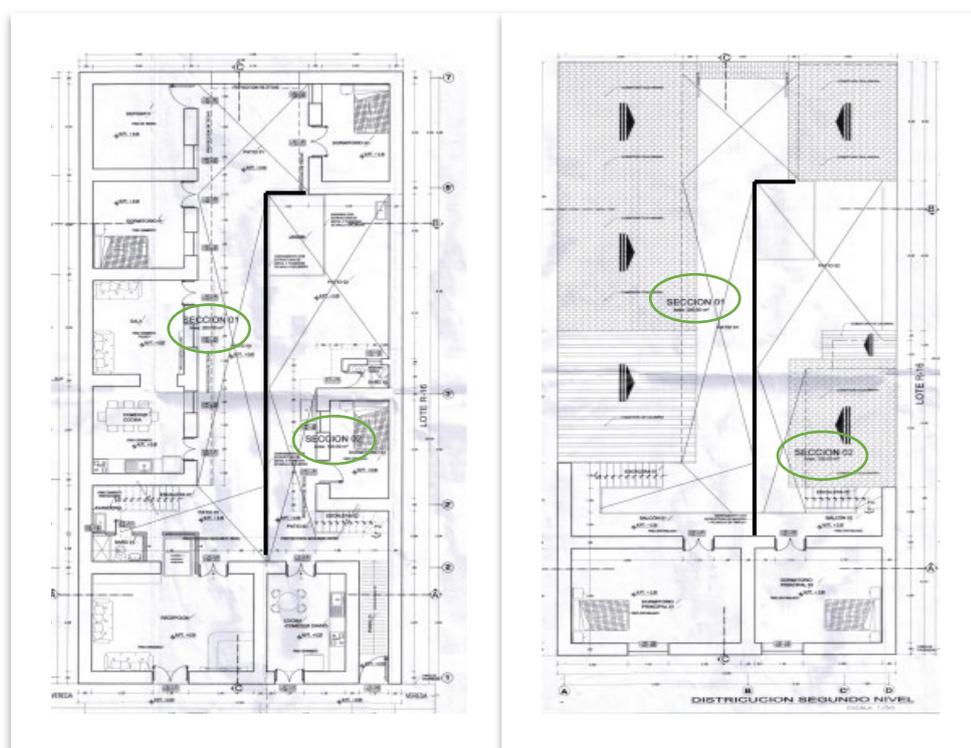
<sup>2</sup> BARBOZA DE LAS CASAS, Gerson, Artículo 995. Obtención de la medianería, en *Código Civil Comentado*, 4ª edición, t. V, MURO ROJO, Manuel (coordinador), Gaceta Jurídica, Lima, 2020, p. 639.



## RESOLUCIÓN N.º 551-2022-SUNARP-TR

10. (...) del contraste entre los planos de independización y el plano de distribución presentados del primer piso y segundo piso (lámina A-01, lámina I-01, lámina PU-1) que obran en el título apelado N° 484805 del 24.02.2021, **se aprecia la independización de dos unidades inmobiliarias completamente independientes. Y cuando se ha previsto en el reglamento interno los «muros [cerco perimétrico]» en calidad de área común, del análisis del título apelado se concluye que no hay razón para constituir un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Por consiguiente, al no evidenciarse ni probarse la existencia de áreas o zonas comunes, no procede la constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común para la edificación inscrita en la partida N° 02033937 del Registro de Predios de Cusco, en los términos que ha solicitado el usuario. [Énfasis agregado]**

Para una mejor comprensión del punto en discusión, es necesario compartir el gráfico pertinente contenido en el plano de distribución que acompaña al título alzado:



**Primer nivel**

**Segundo nivel**

La línea resaltada es la pared medianera materia de comentario.

Entonces, la pared o muro medianero que separan a las secciones 1 y 2 no representa razón que excluya la subdivisión de facto que se ha generado entre ellas con ocasión de la fábrica materia de regularización. En este



## RESOLUCIÓN N.º 551-2022-SUNARP-TR

ámbito, la regulación de la medianería prevista en el Código Civil será la que resulta aplicable en relación a ese elemento compartido.

En ese orden de ideas, **los numerales 1, 2, 3 y 5 de la tachada sustantiva deben ser revocados.**

- 12.** En relación a los puntos 4 y 6 de la denegatoria, que se refieren a omisiones advertidas en el FOR, cabe mencionar que en el escrito de apelación el recurrente solicita la oportunidad de presentar un nuevo ejemplar de ese documento, por lo que se asume que se está allanando a ese cuestionamiento, siendo así, al tratarse de defectos subsanables, corresponde dejar subsistentes dichos extremos para que sean corregidos o completados en los términos propuestos por el administrado<sup>3</sup>.
- 13.** Sin perjuicio de lo expuesto, en atención al artículo 33 literal c.2) del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>4</sup>, esta Sala se encuentra autorizada a realizar una calificación integral del título, en ese sentido, se advierte que **el plano de ubicación – localización presentado no contempla el cuadro de áreas [techada y libre] que le corresponderá a cada predio subdividido [secciones 1 y 2]**, siendo esto lo que inobserva el artículo 64 numeral 2 literal d) del Reglamento de la Ley n.º 27157<sup>5</sup>,

<sup>3</sup> Vale indicar que en el título alzado obra el contrato privado de independización suscrito, entre otros, por los titulares registrales Efraín Olarte Torres, Rosalina Silva Huamán y Víctor Silva Huamán, cuyas firmas han sido certificadas por el notario de Cusco Néstor Avendaño García el 22.2.2021, sin embargo, el instrumento previsto normativamente para acreditar su intervención es el FOR según se indicó en el segundo fundamento de esta resolución.

<sup>4</sup> Artículo 33.- Reglas para la calificación registral.

El registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

[...]

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

c.1) Cuando se trate de las causales de tachada sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tachada, respectivamente.

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio.

<sup>5</sup> Artículo 64.- Requisitos y contenido del expediente

[...]

64.2 El expediente contendrá:

[...]

d) Plano de Localización y Ubicación según el modelo optativo aprobado por este Reglamento, u otro distinto con las siguientes especificaciones obligatorias:

[...]

**- Cuadro de áreas (techada por pisos y techada total, área libre referida al primer piso y área total del terreno).** De tratarse de una ampliación o remodelación, el cuadro de áreas deberá contener tres columnas: la primera con las áreas de la edificación existente, la segunda con las de la ampliación y la tercera con las totales, a las que estarán



## RESOLUCIÓN N.º 551-2022-SUNARP-TR

concordante con su artículo 25. En función a ello, es que procede **ampliar la denegatoria al defecto aquí detectado**.

14. Finalmente, la Sala advierte conforme a la documentación presentada y al seguimiento del título en el sistema de consulta registral [SIR], que el título no ha sido derivado a la oficina de Catastro a pesar de que el acto de subdivisión tiene como consecuencia la modificación física del predio tal como lo dispone el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en tal sentido, una vez subsanada las observaciones subsistentes y las advertidas por esta instancia, deberá enviarse el presente título a la oficina de Catastro para la emisión de informe técnico correspondiente.

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

### VII. RESOLUCIÓN:

**REVOCAR** los puntos 1, 2, 3 y 5 de la tacha sustantiva, de acuerdo a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

**DEJAR SUBSISTENTES** los puntos 4 y 6, al no haber sido impugnados, y **SEÑALAR** que se tratan de defectos subsanables.

**AMPLIAR** la denegatoria al defecto subsanable descrito en el último fundamento de esta resolución, teniendo en cuenta lo indicado en el considerando 14 de esta resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.

**RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA**

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

**WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA**

Vocal del Tribunal Registral

**ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA**

Vocal (s) del Tribunal Registral

---

referidos el porcentaje mínimo de área libre y el coeficiente de edificación. Si el proyecto incluyera demoliciones parciales, se agregará una cuarta columna con las áreas respectivas.  
[...].