



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1226 -2015-SUNARP-TR-L

Lima, 23 JUN. 2015

APELANTE : LUIS MIGUEL HERRERA BARRIOS
TÍTULO : N° 59286 del 20/1/2015.
RECURSO : H.T.D. N° 31486 del 16/4/2015.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Compraventa, reserva de propiedad, jurisdicción, e independización.
SUMILLA :



COMPRAVENTA CON RESERVA DE PROPIEDAD

"Cuando aún no ha operado la transferencia de dominio del inmueble como consecuencia de haberse pactado en el contrato de compraventa un pacto de reserva de propiedad, corresponde la inscripción de dicho pacto de reserva de propiedad en el rubro de cargas y gravámenes."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa con pacto de reserva de propiedad otorgada por María del Pilar Fernández Concha Mávila de Valverde, María Mónica Fernández Concha Mávila de Gastelumendi y Francisco Mariano Aurelio Luis Fernández Concha Mávila a favor de la Universidad Tecnológica del Perú S.A.C. respecto de un área de 99,983.40 m² que forma parte del predio inscrito en la partida N° 49063121 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, se solicita la independización de un área de 50,002.47 m² del área transferida, así como la inscripción de la jurisdicción.

A tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Certificado de Jurisdicción N° 02/MVES-GDU-SGOPCCU-2015 del 15/1/2015 expedido por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador.
- Copia simple a color de la Resolución Subgerencial N° 369-2014-MVES-GDU-SGOPCCU.
- Plano perimétrico suscrito por el ingeniero Néstor O. Pinillos Ramos y visado por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador.
- Plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero Néstor O. Pinillos Ramos y visado por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador.
- Memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Néstor O. Pinillos Ramos y visado por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador.
- Escrito de subsanación suscrito por Luis Miguel Herrera Barrios.
- Resolución Subgerencial N° 369-2014-MVES-GDU-SGOPUCC del 15/12/2014 expedida por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador.

- Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU) – Anexo “E” recepcionado por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 7/11/2014.
- Parte notarial de la escritura pública del 9/8/2012 expedida por el notario de Lima Luis Dannon Brender.
- Memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Néstor O. Pinillos Ramos con firma certificada por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 30/9/2014.
- Plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero Néstor O. Pinillos Ramos con firma certificada por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 30/9/2014.
- Plano perimétrico suscrito por el ingeniero Néstor O. Pinillos Ramos con firma certificada por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra el 30/9/2014.
- Plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero Néstor O. Pinillos Ramos y visado por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador.
- Plano perimétrico suscrito por el ingeniero Néstor O. Pinillos Ramos y visado por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador.
- Plano de independización suscrito por el ingeniero Pedro Alfredo Calderón La Madrid y visado por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador.
- Memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Néstor O. Pinillos Ramos y visado por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador.



Con el reingreso se presenta:

- Escrito de subsanación suscrito por Luis Miguel Herrera Barrios.
- Resolución Subgerencial N° 158-2015-MVES-GDU-SGOPCCU del 20/3/2015 expedida por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador.
- Plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero Néstor O. Pinillos Ramos y visado por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador.
- Plano perimétrico suscrito por el ingeniero Néstor O. Pinillos Ramos y visado por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador.
- Plano de independización suscrito por el ingeniero Pedro Alfredo Calderón La Madrid y visado por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador.
- Memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Néstor O. Pinillos Ramos y visado por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador.

También forman parte del presente título los informes técnicos N° 2345-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 4/2/2015 y N° 6726-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 6/4/2015 emitidos por el Área de Catastro de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Modesto Querevalu Palacios observó el título en los siguientes términos:

(Se reenumera a efectos de mejor resolver)

Señor(es):

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

Asumiendo competencia el Registrador Público que suscribe, de la revisión de la documentación presentada se consigna lo siguiente:



1.- Previamente se deberá inscribir el dominio a nombre de la Universidad Tecnológica del Perú S.A.C., dado que conforme se aprecia de la Escritura Pública de fecha 09/08/2012 presentada, "esta venta y enajenación perpetua se realiza bajo el Pacto de Reserva de Propiedad", en esa condición el comprador no es titular del derecho de propiedad, si bien tiene un derecho (y la obligación) a pagar el precio convenido y provocar con ese pago que se incorpore la propiedad del inmueble a su esfera patrimonial, tal como lo regula el Art. 1583° del Código Civil vigente, es decir la Universidad Tecnológica del Perú S.A.C. (comprador) no es titular de derecho de propiedad alguno, porque aún no se le ha transferido dicho derecho, en consecuencia se servirán previamente acreditar e inscribir el dominio.

2.- Con el reingreso de fecha 24/10/2015 se derivó el título al área de catastro y se emite el Informe Técnico N°6726-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/OC y se comunica lo siguiente:

"(...) 3.- Asimismo se informa que se visualiza el área materia de estudio ubicado parcialmente en ámbito de lo inscrito en la P.E. N° 42248320 y en la Ficha N° 401519 (P.E. N° 43388029), las cuales son preexistentes. Al respecto se informa que la P.E. N° 42248320 cuenta con anotación de trámite de inicio y conclusión de procedimiento administrativo de cierre de partida registral, relacionados con la PE N° 49063121 (tomo 546 fojas 488). (...)"

3.- Con el reingreso, se presenta Resolución Subgerencial N°158-2015-MVES-GDU-SGOPCCU de fecha 20/03/2015 que rectifica la Resolución N° 369-2014, al respecto se verifica que la Resolución N° 158-2015 realiza algunas precisiones, sin embargo de la forma presentada no podría realizarse la independización solicitada, dado que no se ha cumplido con independizar previamente el área de 99,983.40 m²., cuyo dominio se consigna pertenece a la UTP, adicional a ello se menciona un área remanente de 49,980.93 m²., sin embargo dicho remanente no podría inscribirse en la partida matriz N° 49063121, dado que dicho remanente está en función de los 99,983.40 m².

4.- Se precisa que debe cumplirse con presentar los requisitos exigidos por el Art. 62° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, a fin de poder independizar primero el área de 99,983.40 m². en su partida correspondiente; luego de ello se podrá realizar la independización del área de 50,002.47 m²., supeditado a que se acredite previamente el dominio sobre la propiedad del comprador a favor del cual se está realizando la independización.

- Por lo mencionado, subsiste la esquila de fecha 11/02/2015 la cual se reproduce en su integridad:

Adicionalmente, de la revisión de la documentación presentada, cabe señalar:

JURISDICCIÓN.

5. Su inscripción se efectuará cuando se independice el predio materia de la resolución municipal presentada, conjuntamente con tal independización.

COMPRA VENTA:

6. La compra venta materia de la escritura pública presentada se ha celebrado con reserva de propiedad.

En tal sentido, correspondería inscribir sólo el pacto de reserva de propiedad, de conformidad con el art. 94 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Para ello, previamente debe independizar el predio de 99,983.40 m² - materia de dicha escritura pública- presentando los documentos exigidos por el art. 62 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, toda vez que los documentos de independización -presentados- corresponden al predio de 50,002.47 m².

INDEPENDIZACIÓN DE 50,002.47 M²:

7. En la resolución municipal consta que la independización no ha sido solicitada por los titulares registrales.

8. Los planos presentados no cuentan con el sello y firma del funcionario municipal que visa dichos planos.



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

- Las observaciones contenidas en la esquila del 9/4/2015 fueron debidamente aclaradas por el recurrente, al haber demostrado que para la inscripción del dominio a nombre de la Universidad, previamente, debe inscribirse la independización y su reserva de propiedad a favor de la Universidad Tecnológica del Perú S.A.C. y el área materia de la rogatoria es una parte de lo que comprende la transacción extrajudicial.

- A efectos de inscribir la independización rogada, la Universidad ha cumplido con presentar la Resolución Subgerencial N° 369 y su aclaratoria, memoria descriptiva, planos visados y sellados con firma de funcionario de la Municipalidad de Villa El Salvador, por tratarse de un predio ubicado dentro de su jurisdicción.

- El Registrador derivó el título al área de Catastro, la cual, mediante Informe Técnico N° 6726-2015-SUNARP-ZRN°IX/OC, establece que no existen impedimentos para la inscripción del acto rogado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio rústico que formó parte del Fundo Villa, en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, se encuentra inscrito a fojas 133 del tomo 546 que continúa en la partida electrónica N° 49063121 del Registro de Predios de Lima, siendo sus titulares registrales María del Pilar Fernández-Concha Mávila de Valverde, Francisco Mariano Aurelio Luis Gaspar Fernández-Concha Mávila y María Mónica Fernández-Concha Mávila.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

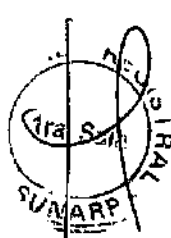
Interviene como ponente la Vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- Si corresponde la inscripción de una compraventa con reserva de propiedad cuando no ha operado la transferencia.




VI. ANÁLISIS




1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa con pacto de reserva de propiedad otorgada por María del Pilar Fernández Concha Mávila de Valverde, María Mónica Fernández Concha Mávila de Gastelumendi y Francisco Mariano Aurelio Luis Fernández Concha Mávila a favor de la Universidad Tecnológica del Perú S.A.C. respecto de un área de 99,983.40 m² que forma parte del predio inscrito en la partida N° 49063121 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, se solicita la independización de un área de 50,002.47 m² del área transferida, así como la inscripción de la jurisdicción.

El Registrador deniega la inscripción, entre otros motivos, señalando que, como acto previo, deberá independizarse el área de 99,983.40 m², ya que el predio de 50,002.47 m², cuya independización es materia de rogatoria, representa una sección desmembrada de dicho predio, debiendo inscribirse previamente la independización del área de mayor extensión, siendo necesario que se presente la documentación correspondiente para dicho fin.



En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar los alcances del principio de rogación cuando se presenta un título que contiene una transferencia e independización de un área y se presenta la documentación de uno sólo de los lotes que conforman parte de dicha área materia de transferencia.

2. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.



En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las 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. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Asimismo, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, el siguiente aspecto: "a) confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos (...)"

3. En el presente caso, de la lectura de la cláusula cuarta de la escritura pública del 9/8/2012 se puede apreciar que se señala que el área materia de compraventa con pacto de reserva de propiedad es 99,983.40 m², con los linderos y medidas perimétricas que en dicha cláusula se detallan; sin embargo, a efectos de determinar su extensión, debe estarse a lo señalado en la cláusula 2.1 del citado contrato, que señala:



"2.1.- Por el presente acto los señores Fernández Concha transfieren en venta a favor de la UTP el lote de terreno que se independizará del inmueble matriz y cuyas áreas, linderos, medidas perimétricas y coordenadas UTM se encuentran descritas en el numeral 4.1) de esta transacción y a los que se refieren los planos y memorias descriptivas que obrarán como anexos 1 y 2 de este acuerdo (en adelante el inmueble materia de venta). Para estos efectos, las partes precisan que: (1) Esta venta real y enajenación perpetua se realiza bajo el pacto de reserva de propiedad y (2) El inmueble objeto de esta venta comprende dentro de su área los tres (3) inmuebles de menor extensión referidos en los numerales 1.3 y 1.4 de esta transacción." (El subrayado es nuestro)

Al respecto, cabe mencionar que el numeral 1.3, al igual que el 1.2, de la mencionada escritura hace referencia a un inmueble de una extensión superficial de 47,853.43 m² que forma parte del predio inscrito en la partida N° 49063121 del Registro de Predios; es decir, un área que no se encuentra independizada. En tanto, el numeral 1.4 señala:



"1.4.- Por otro lado, además del terreno referido en los numerales 1.2 y 1.3 de esta cláusula con fecha veintiséis de diciembre del dos mil nueve, la UTP celebró dos (2) contratos de compraventa con los señores Alexander Suicho Farías y Marjorie Siucho Farías; los mismos que fueron protocolizados mediante escritura pública de fecha quince de enero del dos mil diez, extendida ante notario público de Lima Doctor Alfredo Paino Scarpatti. En virtud de estos negocios, la UTP afirma haber adquirido la titularidad de los terrenos con un área total de 47,034.00 m² (cuarentisiete mil treinticuatro punto cero cero metros cuadrados) de área, ubicados entre los kilómetros 23.000 a 23.121 de la actual Panamericana Sur. Estos terrenos son contiguos (hacia el sur) al mencionado en el numeral 1.3 de esta cláusula y también se encuentra ubicado dentro del inmueble matriz que es de propiedad de los señores Fernández Concha; sin embargo, los mismo obraban inscritos en Registros Públicos a nombre de los señores Alexander y Marjorie Siucho Farías en las partidas N° 42242535 y 42242543 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (con un área de 23,634.00 m² (...) y 23,400.00 m² (...) respectivamente); (...)" (El subrayado es nuestro)

De lo expuesto se puede establecer que el área materia de contrato de compraventa con pacto de reserva de propiedad estaría constituida por tres unidades:

- a) El predio de 23,634.00 m², inscrito en la P.E. 42242535.
- b) El predio de 23,400.00 m², inscrito en la P.E. 42242543.
- c) El saldo de área, constituido por un área sin independizar (52,949.40 m²) que aún forma parte del predio matriz.

En ese sentido, estando a que los predios señalados en los literales a) y b) del párrafo anterior, ya se encuentran inscritos a favor de la Universidad Tecnológica del Perú S.A.C., corresponde calificar la compraventa con pacto de reserva de propiedad sólo en lo que respecta al área de 52,949.40 m².

4. Ahora bien, el Registrador formula observación señalando que previamente deberá inscribirse el dominio de la Universidad Tecnológica del Perú S.A.C. sobre el predio materia del presente acto, ya que conforme



se desprende de la escritura presentada la compraventa se realizó con pacto de reserva de propiedad.

Al respecto, conforme lo prescribe el artículo 1583 del Código Civil en la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega, señalándose además que el comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido.

Si bien la adquisición de la propiedad del bien en nuestro sistema jurídico es consensual, en virtud de dicho pacto se difiere la adquisición definitiva de la propiedad hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él.

Max Arias-Schreiber señala, respecto al contrato de compraventa con pacto de reserva de propiedad, que "(...) *La transferencia de la propiedad está subordinada al cumplimiento de una condición suspensiva: El pago total del precio convenido (...)*"¹

Dicho de otro modo, no se producirá la transferencia de propiedad del bien hasta que la compradora haya pagado la totalidad o una parte determinada del precio convenido, aunque el bien le hubiese sido entregado.

5. De otro lado, el artículo 94 del Reglamento de Inscripciones del registro de Predios establece:

"Artículo 94.- Inscripción de la transferencia de propiedad en la compraventa con pacto de reserva de propiedad y arrendamiento en venta

En el caso de contrato de compraventa con pacto de reserva de propiedad registrado previamente, para inscribir la transferencia de propiedad a favor del adquirente se presentará escritura pública o formulario registral otorgado por el vendedor, declarando que se ha cancelado el importe del precio convenido o, en todo caso, que ha operado la transferencia.

Cuando aún no hubiera operado la transferencia sólo se inscribirá el pacto de reserva de dominio en el rubro de cargas y gravámenes. La inscripción del pacto, no impide la inscripción de transferencias ni de otros actos posteriores, pero otorga prevalencia a quien hubiere inscrito el pacto a su favor, circunstancia que debe constar en el asiento que se extienda al inscribir la transferencia de propiedad cuya prioridad protegía el pacto de reserva inscrito. (...) (El subrayado es nuestro).

Como se puede apreciar, es posible la inscripción del pacto de reserva de propiedad, cuando aún no ha operado la transferencia, siendo que en estos casos se registrará en el rubro de cargas y gravámenes.

En tal sentido, siendo que en el presente caso se ha pactado la reserva de propiedad, corresponde proceder conforme lo expresado en el párrafo anterior, no pudiendo exigirse que se inscriba previamente la transferencia del dominio. En consecuencia, corresponde **revocar el punto 1 de la observación.**

¹Max Arias-Schreiber Pezet - "Exegesis del Código Civil de 1984", Tercera edición, Tomo II, Pg.124 y ss.

6. De otro lado, remitido el título al área de Catastro se emitió el informe técnico N° 6726-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 6/4/2015, el cual entre otros puntos, señaló:

"(...)

2. Efectuadas las comparaciones gráficas entre los elementos técnicos presentado y contrastados con nuestras Bases Gráficas del Mosaico de predios inscritos disponible a la fecha y en proceso continuo de actualización y/o modificación, se visualiza al área en consulta comprendida en ámbito de lo inscrito en la PE N° 49063121.

3. Así mismo se informa que se visualiza al área materia de estudio ubicado parcialmente en ámbito de lo inscrito en la PE N° 42248320 y en la Ficha N° 401519 (PE N° 43388029), las cuales son preexistentes. Al respecto se informa que la PE N° 42248320 cuenta con anotación de trámite de inicio y conclusión de procedimiento administrativo de cierre de partida registral, relacionados con la PE N° 49063121 (tomo 546 fojas 488). (...)"

En ese sentido, se aprecia que el área de Catastro ha establecido que el área materia de independización, además de encontrarse dentro del ámbito de la partida N° 49063121 del Registro de Predios de Lima, se superpone con los predios inscritos en las partidas N° 42248320 y N° 43388029 del mismo registro.

Al respecto, el primer párrafo del artículo 62 del Reglamento General de los Registros Públicos señala lo siguiente: "En tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad. (...)"

Con relación a la duplicidad de partidas, esta instancia aprobó en el VIII Pleno² llevado a cabo mediante sesión ordinaria, realizada los días 13 y 14 de agosto de 2004, el siguiente precedente de observancia obligatoria:

APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 62 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

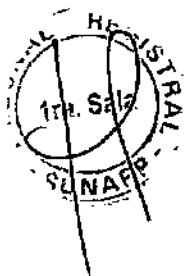
"Advertida la existencia de duplicidad de partidas y aun cuando no se hayan extendido las anotaciones que la publiciten, el Registrador deberá calificar y en su caso inscribir el título, sin perjuicio de proceder conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 57 del Reglamento General de los Registros Públicos.

En consecuencia, no procede denegar la inscripción sustentándose en la existencia de duplicidad, cuando aún no se ha dispuesto el cierre conforme al procedimiento previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos".

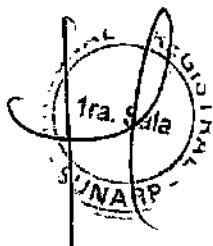
Criterio adoptado en las Resoluciones N° 528-2003-SUNARP-TR-L del 22 de agosto de 2003, N° 666-2003-SUNARP-TR-L del 17 de octubre de 2003 y N° 106-2004-SUNARP-TR-L del 27 de febrero de 2004.

En ese sentido, se puede concluir que no procederá formular observación en los casos en que se determine que la superposición o duplicidad de partidas es preexistente al acto materia de inscripción.

² Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1 de octubre de 2004.



Respecto de la partida N° 42248320, revisados sus asientos, se puede apreciar que existe una anotación de inicio de procedimiento administrativo de cierre de partidas (asiento B00001), así como la anotación de conclusión de dicho procedimiento al haberse formulado oposición; por tanto se puede concluir que la superposición advertida es preexistente, no pudiendo ser considerado obstáculo para la inscripción del presente acto. En consecuencia, corresponde **revocar el punto 2 de la observación.**



7. Con el título venido en grado de apelación se ha presentado la Resolución N° 369-2014-MVES-GDU-SGOPCCU del 15/12/2014, aclarada por Resolución N° 158-2015-MVES-GDU-SGOPCCU del 20/3/2015, mediante la cual se aprueba la independización de un área de 50,002.47 m², señalando que la misma se aprueba con los siguientes datos:

"A) DATOS DEL PREDIO MATRIZ:

Predio que Forma Parte del Fundo Villa del distrito de Villa El Salvador, Área = 170 ha 8,164 m², Perímetro = 9857.35 ml.

- *Por el frente: colinda con la Carretera Panamericana Sur, con una línea recta de 4 481.00 ml.*
- *Por la derecha: colinda con propiedad de terceros, con una línea recta de 405.00 ml.*
- *Por la izquierda: colinda con propiedad de terceros, con una línea recta de 249.00 ml.*
- *Por el fondo: colinda con la Playa de Conchan, con una línea recta de 4722.35 ml.*

B) DATOS DEL PREDIO DE LA UTP: consta de un área de 99,983.40 m².

• **ÁREA A INDEPENDIZAR:**

Predio que Forma Parte del Fundo Villa, Altura Km. 22.5 de la Carretera Panamericana Sur del distrito de Villa El Salvador, Área = 50,002.47 m², Perímetro = 895.76 ml.

- *Por el frente: colinda con la Carretera Panamericana Sur, con una línea recta de 237.72 ml.*
- *Por la derecha: colinda con propiedad de terceros, con una línea recta de 211.82 ml.*
- *Por la izquierda: colinda con propiedad de terceros, con una línea recta de 211.82 ml.*
- *Por el fondo: colinda con la Playa de Conchan, con una línea recta de 234.40 ml.*

• **ÁREA REMANENTE: consta de un área de 49,980.93 m².**

Como se puede apreciar se señala que el predio a independizar forma parte del predio de propiedad de la UTP de una extensión superficial de 99,983.40 m², y que éste, a su vez está comprendido dentro del predio matriz; dicha afirmación, lleva a establecer que, como acto previo a la independización rogada (50,002.47 m²), debería procederse a la independización del área mayor.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que parte del predio que, según la resolución, es de la UTP, se encuentra independizada, tal como se ha indicado en el punto 3 del presente análisis, por lo que no sería necesaria la independización de los 99,983.40 m², debiendo considerarse que el área a

independizar se encuentra dentro del área que aún forma parte del predio matriz.



En consecuencia, **corresponde revocar los puntos 3 y 4 de la observación.**

8. De otro lado, el Registrador manifiesta que dado que la compraventa se realiza con pacto de reserva de propiedad sobre un área de 99,983.40 m², debe independizarse dicha área.

Al respecto, como se ha indicado en los puntos precedentes, en el presente caso es materia de calificación la compraventa con pacto de reserva de propiedad de un área de 52,949.40 m² (resultado de la diferencia de 99,983.40 m² con 46,634.00 m²), toda vez que parte del predio materia del contrato ya se encuentra independizado en las partidas 42242535 (23,000.00 m²) y 42242543 (23,634.00 m²), por tal motivo no es necesaria la independización del área total materia del contrato. En consecuencia, **corresponde revocar el punto 6 de la observación.**

Ahora bien, estando a que sumadas las áreas ya inscritas 46,634.00 m² más el área a independizar de 50,002.47 m² arrojan un total de 96,636.47 m², esto es un área menor al objeto de la transacción, 99,983.40 m², corresponde que el usuario precise su rogatoria, respecto de la diferencia, pudiendo, en todo caso, desistirse de la inscripción del pacto de reserva de propiedad sobre dicha área, de conformidad con el artículo 13 del Reglamento General de los Registros Públicos³, o presentar los documentos requeridos para su independización.



9. De otro lado, el Registrador formula observación señalando que la independización no ha sido solicitada por los titulares registrales. Al respecto cabe señalar que si bien quien solicita la independización del predio es la Universidad Tecnológica del Perú S.A.C., dicha institución ha cumplido con sustentar su derecho ante la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador. Esta entidad ha verificado la procedencia de lo solicitado y ha accedido a ello, emitiendo un acto administrativo, el cual, de acuerdo al artículo 9 de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444, se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda.

Al respecto en el XCIII⁴ Pleno Registral realizado los días 2 y 3 de agosto de 2012, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:



³ Artículo 13.- Desistimiento de la rogatoria

El presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente. En caso que el presentante sea Notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma.

Tratándose de títulos conformados por resoluciones judiciales emanadas de un proceso civil, sólo podrá desistirse la persona a cuyo favor se ha expedido la resolución judicial, salvo que el presentante haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta, en cuyo caso sólo procederá el desistimiento a solicitud de ésta. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, si el Juez deja sin efecto la resolución en cualquier momento antes de la inscripción, el Registrador dará por concluido el procedimiento registral tachando el título.

El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas. Este último procede únicamente cuando se refiere a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles.

El desistimiento regulado en este artículo se tramita utilizando la misma vía que el reingreso.

⁴ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16 de agosto de 2012.

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 18.01.2007, 019-2008-SUNARP-TR-T del 31.01.2008, 155-2006-SUNARP-TR-T del 29.09.2006, 048-2005-SUNARP-TR-T del 22.03.2005 y 094-2005-SUNARP-TR-T del 03.06.2005.

Debe tenerse presente que la cláusula 4 de la escritura pública del 9/8/2012 señala:

"CUARTO: OTRAS PRESTACIONES Y/O DECLARACIONES ADICIONALES

En atención a las obligaciones asumidas por las partes y que han sido mencionadas en las cláusulas anteriores, éstas consideran importante manifestar lo siguiente:

4.1 Los señores Fernández Concha, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73° del Reglamento de Inscripciones de los Registros Públicos, solicitan la independización registral del inmueble materia de venta, respecto del terreno de mayor extensión del que son titulares, inscrito en la partida electrónica 49063121 del Registro de la Propiedad Inmueble (...)"



De lo expuesto se puede apreciar que los titulares registrales han manifestado su voluntad respecto de la independización del terreno, por lo que corresponde **revocar el punto 7** de la observación.

10. De otro lado, el Registrador señala que en los documentos técnicos presentados no consta el sello y firma del funcionario municipal que visa dichos planos; sin embargo, mediante reingreso del 24/3/2015, se han presentado nuevos documentos técnicos, en los que constan los datos omitidos en primer lugar, por lo que corresponde **dejar sin efecto el punto 8** de la observación.

11. Asimismo, el Registrador ha señalado que la inscripción de la jurisdicción se efectuará cuando se independice el predio materia de la resolución municipal presentada; al respecto, se debe señalar que la misma no constituye propiamente una observación, por lo que corresponde **dejar sin efecto el punto 5** de la observación.



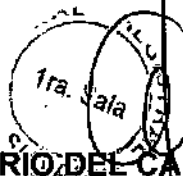
Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los puntos 1, 2, 3, 4, 6, con las precisiones del punto 8 del análisis, y 7 de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento y **DEJAR SIN EFECTO** los puntos 5 y 8, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.



Regístrese y comuníquese.



[Handwritten signature of Rosario del Carmen Guerra Macedo]

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

[Handwritten signature of Nora Mariella Aldana Durán]

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

[Handwritten signature of Samuel Gálvez Troncos]

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral