



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN No. 1411-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

LIMA, 05 de abril de 2024

APELANTE: TOMAS HUISA ALAJA.
TÍTULO : 2024-00162539 DEL 17/1/2024.
RECURSO : H.T. N° 005165 DEL 20/2/2024.
REGISTRO: PREDIOS DE TACNA.
ACTO : SUBDIVISIÓN
SUMILLA :

DEFECTOS FORMALES EN EL FUHU

Los defectos formales advertidos en la presentación del FUHU y sus anexos no impiden la inscripción de la independización de predio urbano, cuando también se ha presentado la resolución municipal que aprueba dicho acto, por ser un instrumento público de mayor formalidad, en aplicación del acuerdo aprobado en el CXXXII Pleno del Tribunal Registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de subdivisión sin cambio de uso respecto del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° P20015765 del Registro de Predios de Tacna en los lotes 6A y 6B.

Para dicho efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Formato de solicitud de inscripción de título que contiene la rogatoria.
- Resolución de Gerencia N° 0308-10 de fecha 3/5/2010 expedida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Tacna.
- Resolución de Gerencia N° 0094-11 de fecha 22/2/2011 expedida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Tacna.



- Copia certificada del 20/11/2018 del FUHU suscrito por el subgerente de Acondicionamiento Territorial y Licencias de la Municipalidad Provincial de Tacna Marcelino Reynoso Paredes y por el ingeniero civil Alexis Gregorio Grande Ale, el cual contiene aclaraciones aprobadas por la Municipalidad Provincial de Tacna.
- FUHU, con sello de recepción del 1/4/2019, y registro 789, suscrito por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Tacna Pedro Dávalos Zevallos y por el ingeniero civil Alexis Gregorio Grande Ale, el cual contiene aclaraciones aprobadas por la Municipalidad Provincial de Tacna.
- FUHU-Anexo F, con sello de recepción del 1/4/2019, y registro 789, suscrito por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Tacna Pedro Dávalos Zevallos y por el ingeniero civil Alexis Gregorio Grande Ale, el cual contiene aclaraciones aprobadas por la Municipalidad Provincial de Tacna.
- Constancia negativa N° 010-2019-SGATL-GDU/MPT, del 18/2/2019, suscrito por el Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial y Licencias de la Municipalidad Provincial de Tacna Pedro Alfaro Calumani.
- Constancia negativa N° 009-2019-SGATL-GDU/MPT, del 18/2/2019, suscrito por el Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial y Licencias de la Municipalidad Provincial de Tacna Pedro Alfaro Calumani.
- Memoria descriptiva de subdivisión y plano perimétrico y de ubicación (01) suscritos por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Tacna Pedro Dávalos Zevallos y por el Ingeniero Civil Alexis Gregorio Grande Ale.
- Recurso de apelación del 19/2/2024.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Tacna Fernando R. Chávez Guibovich, formuló observación al título conforme a los siguientes fundamentos:

Se reenumera para mejor resolver:

"I. ANTECEDENTES:

Se ha solicitado la inscripción de SUBDIVISIÓN DEL PREDIO SIN CAMBIO DE USO del predio inscrito en la Partida N° P20015765 del Registro de Predios.

II. ANÁLISIS TÉCNICO:

Conforme lo establece el artículo 11° del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios: "(...) *El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador (...)*" se procede a indicar los defectos advertidos por el área de Catastro, según informe N° 001311-2024 - ZR. N° XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT emitido por la Arq. Marjory Miryam Olaguivel Yufra.



"III. Conclusiones:

- 1. Desde el punto de vista técnico se determina que la poligonal presentada y los resultantes de la subdivisión recaen TOTALMENTE sobre el predio inscrito en la Partida Electrónica N° P20015765 del registro de predios.*
- 2. En relación a la propuesta de subdivisión se informa que, el área, perímetro, medidas perimétricas, CONCUERDAN con lo consignado en la documentación técnica adjunta.*
- 3. Sin embargo, se advierte que existe discrepancia en las medidas angulares indicadas con los cálculos realizados. Revisar y aclarar. (se adjunta 01 gráfico)*
- 4. Se advierte que revisada la resolución N° 0308-10, en la parte resolutive, Artículo Segundo, indica que el predio materia de subdivisión tiene un área de 330.00 m².*
- 5. Asimismo, revisada la resolución N° 0094-11, en los considerandos (primer párrafo), se indica que, el predio materia de subdivisión tiene un área de 330.00 m².*
- 6. La base gráfica registral se encuentra en constante actualización y la información que consta en el Informe Técnico corresponde a la fecha de emisión del mismo.*
- 7. La documentación presentada CUMPLE con los requisitos técnicos establecidos en la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, aprobada mediante Resolución N° 178-2020SUNARP-SN.*
- 8. En cuanto a la formalidad de presentación de los documentos se servirá ver la forma legal correspondiente."*

III. ANÁLISIS JURÍDICO:

- 9.** En cuanto a las conclusiones de los puntos **(9.1)** 3.2, **(9.2)** 3.3 y **(9.3)** 3.4 del Área de Catastro, sírvase presentar las rectificaciones y/o adendas con las mismas formalidades que los documentos primigenios.
- 10.** Sin perjuicio de lo anterior, se presentó a fin de inscribir el acto rogado los siguientes documentos:
 - Resolución de Gerencia N° 0308-10 del 3/5/2010 suscrita por Raúl Ramos Guillén Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Tacna.
 - Resolución de Gerencia N° 0094-11 del 22/2/2011 suscrito por Carlos Linares Torres - Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Tacna.
 - Formulario único de habilitación urbano - FUHU con fecha de recepción 12/4/2010.
 - Formulario único de habilitación urbano - FUHU con fecha de recepción 1/4/2019.Al respecto se advierte que el último formulario es de fecha posterior a la Resolución de Gerencia N° 0094-11 que aclara la Resolución de Gerencia N° 308-10. Aclárese.
- 11.** Así mismo, con relación a los formularios presentados se advierte que en sus adendas (DEBE DECIR) no consignan la fecha de recepción.
- 12.** Del mismo modo, en el Ítem 2 no se consigna la fecha de Declaración y Firmas. Tampoco se completó el Ítem 3.
- 13.** Finalmente en las adendas solamente obra la firma de un testigo a ruego, más no se aprecia la firma de la administrada. Aclárese.



IV. CONCLUSIÓN:

Se observa el título en mérito a lo establecido en el Artículo 2011° del Código Civil, artículo 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El accionante, solicitó la inscripción de SUBDIVISIÓN aprobada mediante Resolución de Gerencia No. 0308-10 de fecha, 3/5/2010 y Resolución de Gerencia No. 0094-11 de fecha, 22/2/2011 (aclaratoria) otorgada por la Municipalidad Provincial de Tacna, sobre el inmueble ya aludido en el párrafo anterior, inscrita en la P. E. P20015765 del Registro de Predios de Tacna.
- El registrador observa la subdivisión solicitada, mediante Título No. 2024-00162539, arguyendo ambiguamente sin hacer un análisis jurídico exhaustivo a la documentación presentada y manifiesta que debe aclararse las resoluciones conforme a la opinión emitida por el área de catastro, siendo esta área parte técnica y no legal.
- El Área Catastro hace referencia que, en la R.G. No. 0308-10 en la parte resolutive (artículo segundo) indica que el área es de 330.00 m2 y, en la R.G. No. 0094-11 en la parte considerativa indica que el área es de 330.00 m2.
- En efecto, en la R.G. No. 0308-10 sí existe error omitido en el área del terreno, por lo que, en la R.G. No. 0094-11, en la parte resolutive rectifica el error omitido en la R.G. No. 0308-10, indicando que el área correcta del terreno es de 260.91 m2.
- El informe técnico de fecha 25/1/2024, en el punto 3.6 dice textualmente: *3.6. La documentación presentada cumple con los requisitos técnicos establecidos en la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR.*
- En efecto el Informe Técnico No. 001311-2024-Z.R.No.XIII-SEDETACNA/UREG/CAT, de fecha 25/1/2024, califica la conformidad técnica, indicando que, sin duda cumple los requisitos técnicos requeridos.
- Asimismo, solicita se examine exhaustivamente los informes técnicos No. 0500-2013-Z.R.N°XIII/OC-ORT-U, de fecha 13/2/2013 y 002739-2019-SUNARP-Z.R.N.XIII-UREG/C, de fecha 1/3/2019, donde claramente indica, cuáles son los errores a corregir en los formularios FUHU y Anexo F.
- Teniendo en cuenta dichas observaciones, se ha cumplido en corregir los formularios FUHU del expediente primigenio No. 370-488 de fecha, 12/4/2010, mediante el expediente aclaratorio No. 789-0348 de fecha, 1/4/2019, los formularios FUHU y anexo F, asimismo mediante adenda



se rectifica y aclara, bajo el argumento donde "DICE" y "DEBE DECIR" los datos que no han sido correctamente señalados en los recuadros de los formularios Fuhu y Anexo F, conforme a los informes técnicos referidos, en el párrafo anterior.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° P20015765 del Registro de Predios de Tacna.

En dicha partida obra inscrito el predio ubicado en el Pueblo Joven Nuestra Señora de la Natividad Mz. 42, Lote 6, distrito, provincia y departamento de Tacna, de un área de 260.91 m², de propiedad de Lidia Elena Quispe Mamani.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Miriam Mamani Gutiérrez.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si los defectos formales en la presentación del Fuhu y sus anexos constituyen obstáculos para la inscripción del acto rogado cuando se ha presentado resolución expedida por autoridad competente.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título subido en grado se solicita la inscripción de subdivisión sin cambio de uso respecto del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° P20015765 del Registro de Predios de Tacna en los lotes 6A y 6B.

2. Al respecto, uno de los principios que rige el procedimiento registral y, por ende, al Registro de Predios es el principio de especialidad o determinación, por el cual por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. El acto de independizar consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.



El artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) señala que todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio. Dependiendo de la unidad inmobiliaria que se independiza, el RIRP ha contemplado diferentes requisitos para efectos que la independización acceda al Registro.

Así, se establecen requisitos según se trate de la independización de un predio rural, de un predio rústico en área de expansión urbana, de un predio urbano (con autorización municipal), de un predio urbano por regularización de edificaciones, de las unidades exclusivas sujetas a alguno de los regímenes previstos en la Ley 27157 y de la independización como consecuencia de una habilitación urbana.

3. En cuanto a la independización de predio urbano, en el que se subsume el caso que nos convoca, tenemos el artículo 60 del RIRP, el cual señala lo siguiente:

La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

a) El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;

b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;

(...)

4. Es preciso indicar que en el CXXXII Pleno del Tribunal Registral, realizado el día 27/8/2015, se aprobó el siguiente acuerdo plenario vinculado a la precitada disposición reglamentaria:

Título formal para la independización de predio urbano

El requisito del FUHU para la independización de predio previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la Resolución Municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad.

Dicho lo anterior se desprende que en el caso de independización de predio urbano podrá válidamente adjuntarse el FUHU y anexo F o, en su reemplazo, la resolución municipal que aprueba su emisión, por ser



instrumento público de mayor formalidad.

5. En el caso que nos reúne el área de catastro en su Informe Técnico N° 001311-2024-Z.R.N°XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT de fecha 25/1/2024 señaló:

"III. Conclusiones:

1. Desde el punto de vista técnico se determina que la poligonal presentada y los resultantes de la subdivisión recaen **TOTALMENTE** sobre el predio inscrito en la Partida Electrónica N° P20015765 del registro de predios.
2. En relación a la propuesta de subdivisión se informa que, el área, perímetro, medidas perimétricas, **CONCUERDAN** con lo consignado en la documentación técnica adjunta.
3. Sin embargo, se advierte que existe discrepancia en las medidas angulares indicadas con los cálculos realizados. Revisar y aclarar. (se adjunta 01 gráfico)
4. Se advierte que revisada la resolución N° 0308-10, en la parte resolutive, Artículo Segundo, indica que el predio materia de subdivisión tiene un área de 330.00 m².
5. Asimismo, revisada la resolución N° 0094-11, en los considerandos (primer párrafo), se indica que, el predio materia de subdivisión tiene un área de 330.00 1712.
6. La base gráfica registral se encuentra en constante actualización y la información que consta en el Informe Técnico corresponde a la fecha de emisión del mismo.
7. La documentación presentada **CUMPLE** con los requisitos técnicos establecidos en la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, aprobada mediante Resolución N° 178-2020SUNARP SN.
8. En cuanto a la formalidad de presentación de los documentos se servirá ver la forma legal correspondiente."

En mérito a dicho informe técnico el registrador formuló observaciones las cuales pasaremos a analizar.

6. Así, en el numeral 4 y 5 señala que la resolución N° 0308-10 (Artículo Segundo, parte resolutive) indica que el predio materia de subdivisión tiene un área de 330.00 m², y en la resolución N° 0094-11, en los considerandos (primer párrafo), se indica que, el predio materia de subdivisión tiene un área de 330.00 m².

Así pues, con la Resolución N° 0094-11 se aclara la Resolución N° 0308-10, pues inicialmente se aprueba una subdivisión de un terreno de 330.00 m²; sin embargo, con la Resolución N° 0094-11 se rectifica el área correcta del predio matriz de la forma siguiente:



“(…)

SE RESUELVE:

Artículo Único. - Rectificar la Resolución de Gerencia N° 0308-10 de fecha 03 de mayo del 2010 en su artículo segundo, debiendo decir:

“Autorizar la subdivisión sin cambio de uso del terreno de **260.91 m²**, ubicado en el Pueblo Joven Nuestra Señora de la Natividad, Mz. 42, lote N° 06, calle Santa Rosa de Lima, distrito, provincia y departamento de Tacna, terreno inscrito en la Partida electrónica N° 20015765 del Registro de Propiedad Inmueble de Tacna a favor de la Sra. Lidia Elena Quispe Mamani de la siguiente forma:

Lote MATRIZ	: 260.91 M2
Lote 6-A	: 130.71 M2
Lote 6-B	: 130.20 M2
(…)”	

De la parte resolutive de la resolución transcrita se tiene que se consignó que el predio tendría un área de 260.91 m², lo cual coincide con el área inscrita en la partida N° P20015765. Por lo que **corresponde revocar los numerales 4, 5, 9.2 y 9.3 de la observación formulada.**

7. Con relación a la discrepancia entre las medidas angulares calculadas digitalmente y las consignadas en el plano presentado (numerales 3 y 9.1), debemos señalar que, si bien es cierto que el área técnica está autorizada para aplicar las coordenadas UTM para reconstruir el polígono del predio así como calcular el área y perímetro del polígono, conforme a la Directiva 004-2020-DTC-SCR, también lo es que las conclusiones a las que arriben son evaluadas por el registrador, dado que sus informes constituyen una herramienta de apoyo y es complementario a la calificación registral de conformidad con la Ley N° 31309.

Ahora bien, el hecho de que los títulos mediante los cuales se solicite la modificación del predio deban ser sometidos a una evaluación técnica, también lo es que las conclusiones deben ser evaluadas a fin de verificar si constituyen un obstáculo o son relevantes en el acto rogado.

Así, en el presente caso, tratándose de una independización (lote 6A y 6B) la labor del área técnica es verificar que efectivamente se encuentren dentro del ámbito del predio matriz inscrito, lo cual ha sido corroborado en el informe técnico al afirmar que se determina que la poligonal presentada y los resultantes de la subdivisión recaen totalmente sobre el predio inscrito en la Partida Electrónica N° P20015765; asimismo ha informado que “el área, perímetro, medidas perimétricas, concuerdan con lo consignado en la documentación técnica adjunta”. En tal sentido, los datos consignados



en el plano referente a los ángulos no constituyen un obstáculo, puesto que lo relevante es el que el área a independizar sí se encuentra conforme. En razón a ello, la discrepancia advertida respecto a los ángulos obtenidos digitalmente luego de la reconstrucción de las coordenadas UTM y lo señalado en el plano presentado, no constituye un impedimento en la calificación.

Consecuentemente, corresponde **revocar los numerales 3 y 9.1 de la observación.**

8. Respecto del **numeral 1**, que señala que la poligonal presentada y los resultantes de la subdivisión recaen totalmente sobre el predio inscrito en la Partida Electrónica N° P20015765 del registro de predios, de dicha partida proviene la subdivisión solicitada, por lo que no corresponde emitir pronunciamiento.

Sobre los **numerales 2 y 7**, los mismos no constituyen puntos de observación, sino por el contrario señalan que los polígonos graficados en cuanto al área, perímetro y medidas perimétricas, concuerdan con lo consignado en la documentación técnica adjunta y que la documentación técnica presentada cumple con los requisitos de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, por lo que no corresponde emitir pronunciamiento.

Sobre el **numeral 8**, el mismo implica una recomendación que no constituye un defecto en sí del título, por lo que no corresponde emitir pronunciamiento.

En el mismo sentido, se advierte que el **numeral 6** es meramente informativo, por lo que sobre dicho extremo de la esquila tampoco corresponde a esta instancia emitir pronunciamiento alguno.

9. En los siguientes acápites de la esquila recurrida, el registrador objeta la inscripción señalando que se advierte que el último Fuhu con fecha de recepción 1/4/2019 es de fecha posterior a la Resolución de Gerencia N° 0094-11, así mismo, de los Fuhu presentados se advierte que en sus adendas no consignan la fecha de recepción, que en el Ítem 2 no se consigna la fecha de declaración y firmas, que no se completó el Ítem 3 y que finalmente en las adendas solamente obra la firma de un testigo a ruego, más no se aprecia la firma de la administrada.

Ciertamente, revisada dicha documentación, los defectos y omisiones señaladas por el registrador han ocurrido. No obstante, es preciso indicar que el CXXXII Pleno del Tribunal Registral realizado el día 27 de agosto de



2015, precedentemente citado en el considerando cuarto del análisis de la presente resolución, se aprobó el acuerdo plenario respecto a que el requisito del FUHU para la independización de predio previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la Resolución Municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad.

10. En este caso, además del FUHU y su anexo F, como ya lo tenemos indicado se adjuntaron la Resolución de Gerencia N° 0308-10 de fecha 3/5/2010 y la Resolución de Gerencia N° 0094-11 de fecha 22/2/2011 expedidas por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Tacna. En ese sentido, podemos advertir que la resolución en mención contiene la aprobación municipal de la solicitud de subdivisión del terreno submateria, lo cual resulta suficiente para acreditar que tal acto en efecto se ha producido, y además podemos presumir que el ente municipal ha seguido todos los requisitos formales del procedimiento administrativo. Entonces, la presentación de la resolución municipal muestra mérito suficiente para la inscripción de la subdivisión planteada, siendo la información plasmada en el FUHU ingresado de naturaleza complementaria o coadyuvante, siendo que en el presente caso es complementaria para solo señalar que la subdivisión aprobada es sin obras.

En consecuencia, corresponde **revocar los numerales 10, 11, 12 y 13 de la observación formulada por el registrador.**

Interviene la vocal (s) Miriam Mamani Gutiérrez autorizada por Resolución N° 084-2024-SUNARP/PT del 12/3/2024.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales 3 y 9.1, 10, 11, 12 y 13 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Tacna, **y disponer la inscripción** conforme a los fundamentos señalados en la presente resolución, previa verificación de los derechos registrales correspondientes.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.



GILMER MARRUFO AGUILAR

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral.

MIRIAM MAMANI GUTIÉRREZ

Vocal (s) del Tribunal Registral.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral.