

**PERÚ****Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos****Superintendencia Nacional
de Registros Públicos**

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -2930-2023-SUNARP-TR

Lima, 10 de julio del 2023.

APELANTE : **RAUL ANTONIO LAVERIANO INGA**
TÍTULO : N° 906155 del 28/3/2023.
RECURSO : H.T.D. N° 11462 del 15/6/2023.
REGISTRO : Registro de Predios de Huaraz.
ACTO (s) : Compraventa e independización.

SUMILLA :

INDEPENDIZACION DE PREDIO URBANO O SUBDIVISION

Los requisitos para la inscripción de la independización de predio urbano o subdivisión son los establecidos en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; adicionalmente, el acuerdo aprobado en el CXXXII Pleno del Tribunal Registral deja abierta la posibilidad de presentar la resolución municipal en reemplazo del FUHU y su anexo F.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la compraventa e independización de predio urbano relativo a un área de 50.00 m² que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11103213 del Registro de Predios de Huaraz, a favor de Raúl Antonio Laveriano Inga.

Para tal efecto, el usuario presentó los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de cancelación de precio de compraventa del 28/12/2022 otorgada ante notario de Huaraz Leandro José Gabriel Spetale Bojorquez.
- FUHU – Anexo “F” Ley N° 29090 (solicitud de subdivisión de lote urbano) suscrito por Raúl Antonio Laveriano Inga con número de expediente 4553 y sello de recepción el 20/2/2020.
- Formulario Único de Habilitación Urbana – FUHU – Anexo I suscrito por Raúl Antonio Laveriano Inga, con número de expediente 4553 y sello de recepción el 20/2/2020.
- Resolución de Licencia de Habilitación Urbana con Exp. N° 4553 de fecha 3/8/2020 visada por el Gerente de Planificación Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Huaraz.



RESOLUCIÓN No. -2930-2023-SUNARP-TR

- Declaración jurada de inscripción registral del predio matriz.
- Declaración jurada de inexistencia de feudatarios.
- Memoria descriptiva (febrero 2020) suscrita por el propietario, el ingeniero Chávez Quiñonez Antonio Sergio y visada por la Municipalidad Provincial de Huaraz.
- Plano de ubicación y localización visado por la Municipalidad Provincial de Huaraz.

Forma parte del presente título el Informe Técnico N° 2563-2023-Z.R.N°VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT del 12/4/2023, emitido por el especialista de Catastro Karla Pompilio Quintana.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Huaraz Zoila Huerta Cruzatti denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

Señor(es): LAVERIANO INGA RAUL ANTONIO.

1.-ANTECEDENTES:

Se solicita inscribir la independización de un lote respecto a la partida N° 11103213 del Registro de Predios.

11.- OBSERVACIONES Y SUGERENCIAS:

2.1. Revisados los documentos presentados, y conforme al informe 02563-2023-ZR. N° II SEDE HUARAZ/UREG/CAT, se advierte discrepancia respecto a las medidas perimétricas y colindantes del predio consignados en el parte notarial de fecha 28/12/2022, de la escritura pública de cancelación de precio de venta, y las medidas perimétricas y colindantes consignados en la documentación técnica (memoria descriptiva y plano) del sub lote 03-b-02. Aclare, de conformidad con el art. 480 del D. Leg. N° 1049.

2.2. Del parte notarial mencionado precedentemente, se advierte que se trata del otorgamiento de una escritura pública de cancelación de precio de venta, sin embargo, no se ha presentado el parte notarial de la escritura pública primigenia, esto es, la escritura pública de compra venta a plazos celebrada entre las partes el 30/11/2019. Sírvase presentar el parte notarial de la mencionada escritura pública, teniendo en cuenta el punto 2. 1.

2.3. Asimismo, se advierte que en el Anexo F no se ha indicado el número de Resolución que autoriza la subdivisión del lote. Sírvase a adjuntar nuevo Anexo F, subsanando el defecto advertido, teniendo en cuenta que dicho documento debe preexistir al asiento de presentación del presente título (28/03/2023).

2.4. De la revisión del FUHU, se advierte que en la página 7 (Declaración jurada de inscripción registral del predio matriz) se consigna el nombre de Pérez Vega Pedro Eugenio, sin embargo, no se aprecia su firma al final; por otro lado. la página 9 (Declaración



RESOLUCIÓN No. -2930-2023-SUNARP-TR

jurada de inexistencia de feudatarios) no se encuentra llenada ni firmada.

2.5. También, se advierte que no se ha adjuntado la constancia negativa de catastro emitida por la municipalidad correspondiente. Sírvasse a subsanar.

Subsane las observaciones efectuadas a fin de continuar con la calificación del presente título.

III.- BASE LEGAL:

-Arts. 31°, 32° y 40° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

-Art. 60° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El predio objeto de otorgamiento de escritura pública de cancelación de precio de compraventa, nace por un mandato judicial llevado a cabo ante el 2do Juzgado Civil de la Provincia de Huaraz (Exp. N° 356-2021), por lo que dicho lote de terreno forma parte de un inmueble de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11103213 del Registro de Predios de Huaraz.
- En el presente caso, la discrepancia entre el área consignada en el parte notarial de fecha 28/12/2022 y los documentos técnicos presentados del sublote 03-b-02 (plano y memoria descriptiva), están contempladas dentro de las tolerancias catastrales y registrales, que desarrolla la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC. Tal es así, que inclusive el área del terreno no está variando y mucho menos existe una superposición con propiedades de terceras personas, ya que el terreno a independizar tiene un área de 50.00m² el mismo que ha sido sometido a un fuero judicial verificado por un juez civil, con las garantías procesales de todas las partes emplazadas, por lo que este extremo de la observación decretada debe ser revocada.
- Con relación a la segunda observación, debo señalar que se está cumpliendo con presentar el parte notarial de la escritura pública de compraventa a plazos celebrada el 30/11/2019, el cual ha sido autorizado para su presentación a mi persona Raúl Antonio Laveriano Inga. En tal sentido, debe revocarse la esquila de observación en este extremo.
- Por otra parte, debo manifestar que 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 siendo materia de calificación por las instancias registrales si se consignó o no el número de resolución en el anexo F, puesto que dicho procedimiento queda en la esfera y



RESOLUCIÓN No. -2930-2023-SUNARP-TR

responsabilidad de la entidad administrativa. En el presente caso, se debe tener en cuenta además que, en relación a la independización de un predio urbano, se ha señalado que el requisito del Fuhu es un requisito mínimo, por lo que se puede presentar en su lugar la Resolución Municipal respectiva. En ese sentido, al haberse presentado con el título materia de grado la resolución municipal que es un instrumento de mayor formalidad, deberá revocarse la observación formulada en este extremo.

- Con relación a la consignación del nombre del titular registral del inmueble en la declaración jurada de predio matriz como Pérez Vega Pedro Eugenio, es porque dicha persona fue emplazada en la demanda de otorgamiento de escritura pública de compraventa y declarada rebelde mediante Resolución N° 003 del 24 de junio de 2021. Entonces, si ante las instancias judiciales rehúye, mucho menos se va apersonar a las instancias administrativas, por lo que debe revocarse la observación vertida en este extremo.
- Respecto de la constancia de catastro que solicita su despacho, cumpla con adjuntar la Constancia Negativa de Catastro N° 48-2023-MPH-GDRyR-SGPUyR-OCyHU de fecha 26/5/2023 expedida por la Municipalidad Provincial de Huaraz. Por lo que habiéndose cumplido lo requerido, debe revocarse la observación vertida por su despacho.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11103213 del Registro de Predios de Huaraz

En la citada partida corre inscrito el predio constituido por el Sub Lote 03-B-02 de la Mz. C-3 de la Urb. Zona Comercial de Huaraz, distrito y provincia de Huaraz, departamento de Ancash.

En el asiento C00001 consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de Paola Liliana Pérez Vega.

En el asiento C0002 figura inscrita la venta a favor de Pedro Eugenio Pérez Vega.

En el asiento C0003 figura inscrita la donación a favor de Clara Diana Pérez Vega.

En el asiento D00004 figura inscrita la anotación de demanda sobre nulidad de acto jurídico seguido por Raúl Antonio Laveriano Inga contra Clara Diana Pérez Vega.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia. Con el informe oral del abogado vía zoom Yens Cristian Cadillo Dextre.

RESOLUCIÓN No. -2930-2023-SUNARP-TR

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

- ¿Cuáles son los requisitos para la inscripción de la independización de predio urbano o subdivisión?

VI. ANÁLISIS

1. De conformidad con el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), la independización es el acto registral que 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.

Cabe señalar al respecto que la independización de un área determinada que forma parte de un predio de mayor extensión puede provenir de diversos actos causales, como ocurre en los casos de subdivisión, habilitación urbana, entre otros, siendo que en cada caso en concreto la documentación que se presente debe encontrar correspondencia con el acto causal.

Aunado a ello, la documentación a adjuntarse para la independización debe corresponder al predio según su naturaleza, la misma que fluirá de los antecedentes registrales y de la documentación que se presente.

2. Ahora, de acuerdo con el segundo párrafo del artículo 58 del RIRP, la independización se rige por las disposiciones de dicho Reglamento, debiendo, por tanto, observarse los requisitos previstos en el mismo para la inscripción de este acto, según el tipo de predio del que se trate.

Así, tratándose de un predio urbano deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 60 del RIRP. Si se trata de la independización de un predio rústico sin cambio de uso, tendría que cumplirse con lo dispuesto en el artículo 62. Finalmente, si el predio a independizarse es un predio rural corresponde remitirse a lo dispuesto en el artículo 64 del mismo Reglamento, debiendo en todos los casos cumplirse con las disposiciones generales previstas en el artículo 59 del citado Reglamento (requisitos de la independización).

Los requisitos generales de toda independización, conforme al artículo 59 del RIRP, consisten en la indicación en el título respectivo del área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Sin perjuicio de lo señalado, todo título cuya rogatoria comprenda un acto de independización, en los supuestos a los que se refieren los

RESOLUCIÓN No. -2930-2023-SUNARP-TR

artículos 60, 62 y 64 del RIRP, deberá contener, necesariamente, desde su presentación e ingreso por el Diario, los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el supuesto, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; en caso contrario, el registrador procederá a tachar sustantivamente el título.

3. De tratarse de un predio urbano, deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 60 del RIRP, el cual establece que deberán presentarse los siguientes documentos:

- 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;
- 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;
- Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

Dicho artículo añade que, si la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica. Además, indica que de tratarse de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

4. De tratarse de la independización de un predio rústico sin cambio de uso, tendría que cumplirse con lo dispuesto en el artículo 62¹, el cual dispone que deberán presentarse el Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, y su anexo E, donde se señale de forma expresa que el predio a independizar se ubica en zona de expansión urbana, así como se indique el número de Resolución de autorización y adjuntando el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

El citado artículo añade que en la partida independizada se dejará constancia de la falta de inscripción del planeamiento integral

¹ De acuerdo con la modificación realizada por el artículo 1 de la Resolución N° 068-2021-SUNARP-SN, publicada el 24 de junio de 2021.



RESOLUCIÓN No. -2930-2023-SUNARP-TR

aprobado, salvo que se haya solicitado simultáneamente su inscripción, acompañando la resolución de aprobación correspondiente.

5. Es preciso indicar además que en el CXXXII Pleno del Tribunal Registral realizado el día 27 de agosto de 2015, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

TITULO FORMAL PARA INDEPENDIZACION 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, 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. Asimismo, siendo que en los casos de independización de predio rústico sin cambio de uso también se requiere la presentación del FUHU, dicho criterio también puede ser válidamente aplicado.

6. En el presente caso, mediante el título venido en grado de apelación se solicita la compraventa e independización de predio urbano relativo a un área de 50.00 m² que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11103213 del Registro de Predios de Huaraz, a favor de Raúl Antonio Laveriano Inga.

La registradora denegó la inscripción solicitada señalando en resumen lo siguiente: i) revisados los documentos presentados, y conforme al informe 02563-2023-ZR. N° II SEDE HUARAZ. /UREG/CAT, se advierte discrepancia respecto a las medidas perimétricas y colindantes del predio consignados en el parte notarial de fecha 28/12/2022 y las medidas perimétricas y colindantes consignados en la documentación técnica presentada, ii) se ha presentado solamente el parte notarial del otorgamiento de una escritura pública de cancelación de precio de venta, sin embargo, no se ha presentado el parte notarial de la escritura pública primigenia, esto es, la escritura pública de compra venta a plazos celebrada entre las partes el 30/11/2019, iii) en el Anexo E no se ha indicado el número de Resolución que autoriza la subdivisión del lote, iv) de la revisión del FUHU, se advierte que en la página 7 (Declaración jurada de inscripción registral del predio matriz) se consigna el nombre de Pérez Vega Pedro Eugenio, sin embargo, no se aprecia su firma al final; por otro lado en la página 9 (Declaración jurada de inexistencia de feudatarios) no se encuentra llenada ni firmada, lo cual debe ser aclarado; y v) se advierte que no se ha adjuntado la constancia negativa de catastro emitida por la municipalidad correspondiente.



RESOLUCIÓN No. -2930-2023-SUNARP-TR

El recurrente cuestiona dicha decisión de acuerdo a los fundamentos vertidos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado. En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

7. Ahora bien, en el numeral 2.1 de la denegatoria de inscripción la registradora ha señalado que, conforme al informe 02563-2023-ZR. N° II SEDE HUARAZ. /UREG/CAT, se advierte discrepancia respecto a las medidas perimétricas y colindantes del predio consignados en el parte notarial de fecha 28/12/2022 correspondiente a la escritura pública de cancelación de precio de venta, y las medidas perimétricas y colindantes consignados en la documentación técnica presentada (memoria descriptiva y plano).

Al respecto, se procedió a revisar la escritura pública y la documentación técnica presentada, con la finalidad de verificar si el área, linderos y medidas perimétricas del predio objeto de rogatoria son concordantes entre sí.

Así, tenemos que en el informe técnico antes citado consta la siguiente información:

LINDERO	Parte Notarial del 28/12/2022		Documentos técnicos	
	Medidas	Colindantes	Medidas	Colindantes
FRENTE	4.53	Jr. José de la Mar	5.00	Jr. José de la Mar
DERECHA	8.60,10.83= 19.76	Sub Lote 03-B-01,Lote 3-A y Lote 7	10.00	Sub Lote 03-B-01
IZQUIERDA	19.00	Lote 02	10.00	Sub Lote 03-B-02 (B)
FONDO	9.76	Lote 07	5.00	Sub Lote 03-B-02 (B)
ÁREA (m2)			50.00	

De lo señalado precedentemente, se advierte que efectivamente conforme se señala en la esquila de observación, existe discrepancia en cuanto al área, linderos y medidas perimétricas del lote objeto de rogatoria, tanto en sus medidas como en sus colindancias. Por su parte, el administrado señala en su escrito de apelación que la discrepancia advertida se encuentra comprendida dentro de la Tolerancias Catastrales Registrales.

8. Ahora bien, mediante la Resolución N° 03-2008-SNCP-CNC del 28/8/2008² se aprobó la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC referida a las “Tolerancias Catastrales – Registrales”, cuya finalidad es establecer los rangos de tolerancias en las mediciones de áreas de los predios urbanos y rurales, efectuadas por los diferentes métodos que ofrece la geomática,

² Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 29/8/2008.



RESOLUCIÓN No. -2930-2023-SUNARP-TR

a fin de hacer un catastro preciso y ordenado para la inscripción de los actos que producen modificaciones físicas de los predios así como actos de transferencia y gravamen en el Registro de Predios.

El numeral 4 de esta Directiva señala que es de aplicación obligatoria para todas las Entidades Generadoras de Catastro y toda persona natural o jurídica que se le encargue dicha facultad conforme lo estipula los literales r) y s) del artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 28294, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, así como para los Registradores Públicos y de las Áreas de Catastro del Registro de Predios de la Sunarp.

De acuerdo con el numeral 5 de la referida directiva, esta se aplica en todos los procesos de levantamiento catastral efectuados por las Entidades Generadoras de Catastro y por el Registro de Predios en los siguientes casos:

Caso 1: Cuando el resultado del levantamiento catastral no coincida con su correspondiente habilitación urbana.

Caso. 2: **Cuando la información gráfica catastral no coincida con la información gráfica registral y/o título de predio.**

Caso 3: Cuando en el título de modificación física del predio, transferencia de dominio o gravamen, se describa al predio de manera diferente a la partida registral o a sus antecedentes registrales. (El resaltado es nuestro).

Asimismo, el literal a) del numeral 7 de la mencionada norma señala que los rangos de tolerancias catastrales — registrales son los siguientes:

NATURALEZA URBANA	
Rango de área (m2)	Tolerancia (%)
Menores de 200	2.5
de 200 a 1000	2.0
Mayores a 1000	1.0

NATURALEZA RURAL	
Rango de área (Ha)	Tolerancia (%)
Menores de 1	7.5
de 1 a 5	6.3
Mayores a 5	3.0

Cabe señalar que la tolerancia catastral-registral también es aplicable cuando se presenten variaciones en las medidas perimétricas y/o perímetro del predio, siempre que el área no exceda los rangos establecidos en el literal a) anteriormente glosado, (literal e) del numeral 7).

9. El efecto registral de la tolerancia está previsto en el literal c) del numeral 7 de la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC, al precisar que cuando las diferencias de áreas estén dentro de los rangos de tolerancias establecidos en dicha directiva, no da mérito para extender el asiento de rectificación en la partida registral. Asimismo, cuando las mediciones de áreas de los predios excedan las tolerancias establecidas en la citada Directiva, deberán ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes.

RESOLUCIÓN No. -2930-2023-SUNARP-TR

Por tanto, según las reglas establecidas en la directiva bajo comentario, si se está dentro de los rangos de tolerancias establecidos en esta norma, el título debe inscribirse sin que se rectifique área, linderos y medidas perimétricas. Por el contrario, si se exceden los rangos de tolerancias, previamente deberá seguirse el procedimiento de rectificación conforme a la normativa vigente.

10. En el presente caso, es evidente que la diferencia entre el área, linderos y medidas perimétricas que están consignadas en el parte notarial de la escritura pública de cancelación de precio y lo consignado en la documentación técnica presentada, supera el rango de las tolerancias catastrales y registrales a la que hace alusión la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC.

En ese sentido, **corresponde confirmar el numeral 2.1 de la observación** formulada por la registradora.

11. Continuando con el análisis, se advierte que la registradora solicita se presente el parte notarial de la escritura pública primigenia de fecha 30/11/2019, puesto que solo se ha presentado el parte notarial de la escritura pública de cancelación de precio.

Al respecto, debemos señalar que en el recurso de apelación el administrado ha indicado que está adjuntado el parte notarial solicitado; sin embargo, con el recurso de apelación no se ha presentado ningún parte notarial que sea susceptible de calificación.

En ese sentido, **corresponde confirmar el numeral 2.2 de la observación** formulada por la registradora.

12. Además, la registradora observó el título señalando que, en el Anexo F no se ha indicado el número de Resolución que autoriza la subdivisión del lote. Por su parte el administrado sostiene que obra en el título la Resolución Municipal de Subdivisión, el cual es un instrumento de mayor formalidad que el FUHU.

Al respecto, debemos señalar que revisada la documentación técnica adjunta en el título materia de grado, no se advierte que obre la Resolución Municipal que autorice la subdivisión del lote objeto de rogatoria.

En ese sentido, corresponde verificar si el Anexo F del FUHU tiene consignados todos los datos necesarios para dar paso a la independización del predio objeto de rogatoria.

13. Ahora bien, en concordancia con el numeral 31.1 del artículo 31 del Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, para el procedimiento de subdivisión de lote urbano se presentará a la



RESOLUCIÓN No. -2930-2023-SUNARP-TR

Municipalidad respectiva, entre otros documentos, el Anexo F del FUHU.

En caso no existan observaciones, la Municipalidad emite la resolución de autorización de subdivisión de lote urbano, consignando su número en el Anexo F del FUHU³. Por último, una vez autorizada la subdivisión, el FUHU, su Anexo F y los documentos técnicos debidamente sellados y visados, por duplicado, son entregados al administrado para su inscripción en el Registro de Predios.

En ese sentido, en el Anexo F del FUHU la Municipalidad debe consignar el número de la resolución que autoriza la subdivisión.

En el presente caso, de la revisión del Anexo F no se advierte que se haya consignado el número de la Resolución Municipal que autoriza la subdivisión del predio objeto de rogatoria.

Por lo expuesto, **corresponde confirmar el numeral 2.3 de la observación** formulada por la registradora.

14. Por otra parte, la registradora señala que de la revisión del FUHU, se advierte que en la página 7 (Declaración jurada de inscripción registral del predio matriz), no se aprecia firma al final. Asimismo, la declaración jurada de inexistencia de feudatarios no se encuentra llenada ni firmada.

En relación a este tema, debemos remitirnos al TUO de la Ley 29090, aprobado por D.S. N° 006-2017-VIVIENDA, el cual señala en su artículo 16 que al formulario único se acompaña, entre otros,

“Artículo 16.- Requisitos

Los requisitos para solicitar una licencia de habilitación urbana, que conforman el expediente, son los siguientes:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y los profesionales responsables, en el que se indica el número de recibo y la fecha de pago del trámite de la licencia ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según la modalidad que corresponda.

Ambos montos se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27444.

b. Declaración Jurada, consignando el número de la Partida Registral y el asiento donde se encuentra inscrito el inmueble.

(...)

g. Declaración jurada de inexistencia de feudatarios.

(...)

³ Así lo dispone el numeral 32.2 del artículo 32 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.



RESOLUCIÓN No. -2930-2023-SUNARP-TR

Las declaraciones juradas mencionadas en los literales precedentes forman parte del Formulario Único.
(...).”

De lo transcrito, se puede advertir que ambas declaraciones juradas que solicita la registradora son de obligatorio cumplimiento, los cuales forman parte de FUUH.

En ese sentido, la declaración jurada de inscripción registral y la declaración jurada de inexistencia de feudatarios, debe estar debidamente llenada y suscrita por el propietario (comprador) que solicita la independización (subdivisión) del predio objeto de rogatoria.

Por lo expuesto, corresponde confirmar **el numeral 2.4 de la observación** formulada por la registradora.

15. Continuando con el análisis, la registradora advierte que no se ha presentado la constancia negativa de catastro emitida por la municipalidad correspondiente.

Al respecto, debemos señalar que cuando se trata de la independización de un predio urbano, esta deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 60 del RIRP, el cual establece que deberán presentarse, entre otros, los 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.

En lo referente a este extremo de la observación, el administrado señala en su escrito de apelación que está cumpliendo con adjuntar la Constancia Negativa de Catastro N° 48-2023 del 26/6/2023 expedida por la Municipalidad Provincial de Huaraz; sin embargo, no se ha cumplido con adjuntar dicha documentación.

En ese sentido, **corresponde confirmar el numeral 2.5 de la observación** formulada por la registradora.

16. Ahora bien, de lo señalado en la eschela de formulada por la primera instancia y teniendo en cuenta los documentos presentados, podemos concluir que la registradora no ha efectuado la calificación integral del título.

Al respecto, en el 208° Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo:

REENVÍO

“El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio



RESOLUCIÓN No. -2930-2023-SUNARP-TR

de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General”.

Conforme a dicho acuerdo, esta instancia debe reenviar el título a la primera instancia cuando el registrador no haya realizado la calificación registral y cuando no pueda aplicar el principio pro-inscripción.

El acuerdo se sustenta en que de conformidad con el artículo 23 de la Ley N° 26366 – Ley de Creación de la Sunarp, “el Tribunal Registral es el órgano que conoce en segunda y última instancia administrativa registral los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los registradores en primera instancia”. Esto es, corresponde a los Registradores Públicos efectuar calificación registral en primera instancia y al Tribunal Registral en segunda instancia.

17. Así, a través de la apelación (medio impugnatorio devolutivo – sustitutivo) el Tribunal Registral efectúa calificación integral en segunda instancia, pudiendo con respecto a la calificación realizada en primera instancia: revocarla, confirmarla o incluso ampliar la denegatoria (en los supuestos expresamente establecidos), entre otras decisiones que puede emitir este colegiado ante la apelación interpuesta.

La norma no señala que el Tribunal Registral pueda pronunciarse en caso de ausencia de calificación en primera instancia. Sin embargo, conforme al acuerdo citado, si se presentara el caso en que el Registrador no hubiera efectuado calificación registral, y el Tribunal Registral considerara que el título está apto para su inscripción, procederá a disponer su inscripción.

En cambio, en aquellos casos de ausencia de calificación del registrador, se deberá reenviar el título a la primera instancia para que el usuario tenga la posibilidad de recurrir ante esta segunda instancia administrativa si el registrador –ante el reenvío-, al efectuar calificación registral, formulara denegatoria.

18. En este caso, como ya ha sido analizado anteriormente, la primera instancia deberá realizar calificación integral del título alzado a fin de determinar si procede la inscripción materia de rogatoria.

En consecuencia, en concordancia con el criterio adoptado como acuerdo, esta Sala considera que, corresponde reenviar el título a la primera instancia registral para que, conforme a la normativa registral, cumpla con realizar la calificación registral correspondiente. De este modo, el



RESOLUCIÓN No. -2930-2023-SUNARP-TR

administrado podrá tener la garantía de una doble instancia registral conforme lo regula la Ley N° 26366.

19. Sin perjuicio de lo expuesto, debemos señalar que el proceso de otorgamiento de escritura pública ha sido dirigido contra el vendedor (demandado) **Pedro Eugenio Pérez Vega**, con la finalidad de que cumpla con otorgar la escritura pública de compraventa sobre un área de 50.00m² que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 11103213 del Registro de Predios de Huaraz; sin embargo, conforme se ha descrito en el rubro IV) Antecedente Registral, la titular registral del predio inscrito en la partida electrónica N° 11103213 del Registro de Predios de Huaraz es **Clara Diana Pérez Vega**, situación que deberá tener en cuenta la primera instancia al realizar la calificación integral del presente título.

Con la intervención del vocal (s) Gilmer Marrufo Aguilar, autorizado mediante Resolución N° 126-2023-SUNARP/PT del 2/6/2023, modificada por Resolución N° 146-2023-SUNARP/PT del 26/6/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

- 1. CONFIRMAR** todos los extremos de la denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Huaraz al título referido en el encabezamiento, por los distintos fundamentos expuestos en el análisis.
- 2. REENVIAR** el título a la primera instancia a efectos que realice la calificación integral del mismo.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal del Tribunal Registral

GILMER MARRUFO AGUILAR

Vocal (s) del Tribunal Registral