



de mayor extensión inscrito en la partida N° 11012236 del Registro de Predios de Huánuco.

Para tal efecto, se adjunta -entre otra- la siguiente documentación:

- Escrito del 26/8/2025 suscrito por el notario de Huánuco [REDACTED], solicitando que la calificación se realice en mérito de la documentación del título en custodia y actualmente tachado N° 3447581-2024.
- Copias certificadas expedidas el 12/8/2025 por el notario de Huánuco [REDACTED], de los actuados en el trámite de solicitud de prescripción adquisitiva notarial (Expediente 30-2024):
 - * Solicitud dirigida al notario con el pedido de aclaración suscrita por [REDACTED] y [REDACTED].
 - * Proveído N° 01-2025-NJEFZ-HUÁNUCO del 5/8/2025 que admite y da trámite al pedido de aclaración.
 - * Memoria descriptiva suscrita por el Ing. [REDACTED], y por [REDACTED] y [REDACTED], y visada por la Municipalidad Distrital de Amarilis.
 - * Plano perimétrico (Lámina P-01) suscrito por el Ing. [REDACTED], y por [REDACTED] y [REDACTED].
- Oficio N° 103-2024-NJEFZ-AMARILIS del 4/4/2024 suscrito por el notario de Huánuco [REDACTED] y dirigido al Registro solicitando la anotación preventiva, y acompañando copias certificadas expedidas el 22/3/2024 (Expediente 30-2024) de los siguientes actuados:
 - * Solicitud dirigida al notario con el pedido de prescripción adquisitiva de dominio sobre el predio de 4,167.69 m2, suscrita por [REDACTED] y [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], y la abogada [REDACTED].
 - * Proveído N° 01-2024-NJEFZ-HUÁNUCO que admite y da trámite a la solicitud de prescripción adquisitiva.
 - * Memoria descriptiva, suscrita por el Ing. [REDACTED], y por [REDACTED] y [REDACTED], y visada por la Municipalidad Distrital de Amarilis.
- Certificado de Búsqueda Catastral del predio de 4,251m2, expedido en el año 2021 y su Informe Técnico en copia simple.
- Plano de ubicación- Localización (Lámina P-01), de junio 2021, suscrito por el Ing. [REDACTED], y por [REDACTED] y [REDACTED], y visada por la Municipalidad Distrital de Amarilis.

Con el recurso de apelación se adjunta:



- Certificado de zonificación y vías N° 139-2023-MPHCO-GDLOT/SGCUC/OT expedido el 9/5/2023 por la Municipalidad Provincial de Huánuco.

En el trámite del título se han expedido los siguientes Informes Técnicos:

- N° 020135-2025-Z.R. N° VIII/UREG/CAT del 24/9/2025.
- N° 000571-2026-Z.R. N° VIII/UREG/CAT del 9/1/2026.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público (e) del Registro de Predios de Huánuco, [REDACTED], formula observación en los términos que se reproducen a continuación:

[...]

En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable:

[...]

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:

[...]

1. Se suspende la calificación del presente título por encontrarse pendiente de calificación los títulos Nros. 2025 00530342, 2025-00916077, 2025-968618, 2025-1348471 2005-1639821, 2025-2162119; actos referidos a la partida registral P.E. N° 11012236 del Registro de Predios, la suspensión concluirá con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior, cuya prioridad se encuentra reservada. La suspensión es de conformidad al art. 29 del RGRP.

Sin perjuicio de lo indicado se advierte lo siguiente:

2. El área de catastro de la zona registral N° VIII - Sede Huancayo, mediante informe técnico N° 00571-2026-Z.R. N° VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT de fecha 24/09/2025, ha concluido que: "El predio en consulta forma parte del predio inscrito en la P.E. N° 11012236, signado como Los Fundos: El Arenal, San Andrés, Allpahuasi Segundo y [REDACTED], con un área acumulada de 211 Has y 7,500.00 m2 y que fue materia de posteriores modificaciones obrando inscrito en el Rubro B-3, la parcelación del fundo "[REDACTED]" con una superficie de 211 Has y 7,500.00 m2, quedando dividida en 247 lotes, sin embargo al no consignar en la partida el asiento de inscripción, no es posible determinar a cuál de los lotes corresponde. Por lo tanto, sírvase indicar el número del lote al que corresponde la anotación preventiva correspondiente.

3. La Directiva N° 013-2003-SUNARP prescribe que para los efectos de la anotación preventiva de la solicitud de declaración de prescripción adquisitiva entre otros deberá de adjuntar copia certificada notarialmente de los planos de ubicación y localización del predio, como el certificado de zonificación y vías, por



cuanto el antecedente registral del inmueble se encuentra inscrito como predio rústico; sírvase presentar el certificado de zonificación y vías.

V. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:
ART. 32 del RGRP y ART. 11 DEL RIRP.
[...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala con el presente recurso los siguientes fundamentos:

- La primera instancia exige la identificación del lote sobre el cual recae la prescripción materia de rogatoria; sin embargo, esa función debió exigirse al área de Catastro, quien al poseer la información técnica y registral necesaria debió establecer con claridad la pertenencia sobre un lote en específico, lo que no hizo; siendo que la Sunarp custodia los archivos y la base gráfica necesarios para identificar el bien, es responsabilidad del Registro precisar el lote.
- Por esta parte se cumplió con especificar la partida matriz a la que pertenece el inmueble materia de rogatoria, por lo que la anotación preventiva debió recaer sobre dicha partida matriz.
- Resulta improcedente trasladar al administrado una carga de verificación sobre información que la propia entidad ya posee y debe determinar.
- El artículo 33 del TUO del RGRP prohíbe formular nuevas observaciones a las ya realizadas en la primera oportunidad. En efecto, el presente título es producto de un título en custodia que ya fue calificado por el registrador en el anterior trámite N° 2024-03347581(sustentado en el INFORME TÉCNICO N° 025133-2024-Z.R. N° VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT). En dicha oportunidad, el registrador no formuló objeción sobre la identificación del lote, por lo que su facultad para observarlo ha precluido.
- Respecto al extremo 3 de la observación, se subsana mediante la presentación del certificado de zonificación y vías que se adjunta con la presente apelación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha 7405-PR y su continuación en partida electrónica N° 11012236 del Registro de Predios de Huánuco.



Corresponde a la finca rústica “██████████” ubicada en el distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco.

En el asiento b-3) se describe al predio con un área de 211 hectáreas y 7,500 m², y consta que por Resolución Suprema del 20/3/1997 se inscribió la parcelación del predio, quedando dividido en 247 lotes.

Asimismo, existen diferentes asientos que publicitan la transferencia de los lotes conformantes de la habilitación.

Obran también inscritas transferencias de áreas determinadas del predio y transferencia de acciones y derechos.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si la falta de ubicación del área a prescribir en alguno de los lotes de la parcelación inscrita en la partida del predio de mayor extensión, según lo informado por el área de Catastro, impedirá la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble materia de prescripción, cuando el ente técnico advierta que el predio objeto de rogatoria se ubica en el ámbito del polígono del predio de mayor extensión.
- ¿Es procedente admitir la presentación de documentación subsanatoria con el primer recurso de apelación?

VI. ANÁLISIS

1. Los recursos administrativos son “la manifestación unilateral y recepticia del administrado por la cual dentro de un procedimiento iniciado contesta una decisión de la Administración que le causa agravio, exigiéndole revisar tal pronunciamiento, a fin de alcanzar su revocación o modificatoria”¹.

La doctrina y legislación comparada consignan como elementos fundamentales de todo recurso administrativo:

¹ MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica. Segunda Edición, agosto, 2003. Lima, pág. 446.



- a) La voluntad de recurrir y exteriorización documental.
- b) Indicación de la decisión contestada.
- c) Fundamentación de la controversia. Lo cual de ordinario se cumple, incorporando al escrito las razones de la discrepancia.
- d) Constitución del domicilio.

La doctrina también es uniforme cuando se refiere al sujeto activo o recurrente “con esa denominación los autores identifican al administrado que interpone el recurso, cuestionando y argumentando con legítimo interés un acto administrativo que le ocasiona agravio y, consecuentemente, es quien promueve el procedimiento recursal”².

2. Consecuente con la doctrina, el artículo 220 del TUO³ de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General señala:

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Conforme a ello, para interponer un recurso de apelación debe haber disconformidad con la decisión del órgano administrativo de primera instancia.

3. El recurso de apelación en el procedimiento registral se encuentra regulado en el Título X del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP).

Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142, 143 y 144 del mencionado reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del recurso⁴.

² Ibídem, pág. 450.

³ Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial El Peruano el 25/1/2019.

⁴ **Artículo 144.- Plazo para su interposición**

El recurso de apelación se interpondrá:

- a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- b) En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del Registrador o Abogado Certificador,



El precitado artículo 142 del RGRP prescribe que procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

4. De lo regulado en el citado Reglamento, se desprende que el apelante debe estar en desacuerdo con la observación emitida por el registrador público, siendo su pretensión que el Tribunal Registral la revoque, por ello es que **constituye un requisito de admisibilidad que el recurrente fundamente su impugnación**, de lo contrario el recurso no podrá ser admitido.

El artículo 198.2 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo establece que:

En los procedimientos iniciados a petición del interesado, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la administración de iniciar de oficio un nuevo procedimiento, si procede.

Esto es que la resolución del Tribunal Registral debe ser congruente con las peticiones del interesado formuladas en el recurso de apelación.

Asimismo, el Tribunal Constitucional ha señalado que la competencia de las autoridades administrativas se encuentra sujeta a determinados límites, como el principio dispositivo de los medios impugnatorios denominado "*Tantum Devolutum Quantum Appellatum*", que implica que se resuelva solo los aspectos materia de la apelación y aquellos aspectos

según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva;

En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.



no impugnados se tienen por consentidos ya sean beneficiosos o perjudiciales para el interesado.

5. Mediante el título venido en grado de apelación, a través del Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP), se solicita la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio notarial, a favor de [REDACTED] y [REDACTED], respecto del predio de 4,167.69 m², ubicado en el Centro Poblado [REDACTED], entre los Jirones San Simeón Señor de Burgos y San Jorge, del distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 11012236 del Registro de Predios de Huánuco.

Del escrito de apelación se aprecia que el recurrente impugna únicamente el numeral 2 de la denegatoria de inscripción decretada por la primera instancia, allanándose expresamente al numeral 3 de dicha denegatoria, adjuntando documentación subsanatoria al respecto.

En esa línea, este colegiado se pronunciará únicamente respecto a dicho extremo de la observación recaída sobre el título venido en grado, por lo que **corresponde dejar subsistente el numeral 1 de la denegatoria de inscripción**, al no haber sido cuestionado por el apelante en su escrito de apelación.

6. Los artículos 950 y siguientes del Código Civil regulan la adquisición por prescripción de los bienes muebles e inmuebles. Así, el artículo 950 señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

La prescripción adquisitiva de propiedad o usucapión es el modo de adquirir la propiedad mediante la posesión de un bien por un lapso fijado en la ley, siempre que la posesión haya sido continua, pacífica, pública y como propietario. Es un modo originario de adquirir la propiedad, que supone el comportamiento activo del poseedor como propietario sin que sea necesario que éste o el titular del derecho declaren su voluntad de adquirir o transferir el derecho.

En este sentido, en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio se acredita la posesión continua, pacífica y pública por el plazo establecido en la norma, constituyendo la forma más segura y eficaz de corroborar la propiedad sobre bienes, en defecto de otro medio de prueba.

7. La Ley N° 27157 introdujo la posibilidad que la prescripción adquisitiva



sea declarada notarialmente. El Reglamento de esta ley, cuyo T.U.O. fue aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, precisó que el notario podrá declarar la prescripción cuando el interesado acredite la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de 10 años, esté o no registrado el predio y se tramitará por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial.

De lo regulado por el artículo 39 del referido T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se inicia con la petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual debe contener, entre otros datos, la indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión, el nombre del titular registral, de ser el caso, además de anexarse la copia literal de dominio del predio si estuviese inscrito y/o el certificado de búsqueda catastral, de ser el caso.

8. Por otra parte, el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) regula los requisitos para la anotación preventiva de la solicitud de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333. La norma dispone que la anotación se extienda previo informe del Área de Catastro, en mérito al oficio del notario solicitando la anotación preventiva, acompañado de copia certificada de los siguientes documentos:

- a) Solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos y medidas; y,
- b) Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5⁵ de la Ley N° 27333, salvo que el trámite de prescripción adquisitiva comprenda la integridad del predio inscrito.

Esta última parte del inciso b) ha sido incorporada en el nuevo texto del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, acorde con el

⁵ Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

(...)

h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.

(...).



precedente de observancia obligatoria aprobado en el LXII Pleno⁶ del Tribunal Registral celebrado los días 5 y 6 de agosto de 2010.

9. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP/SN se aprobó la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN. Esta norma, como señala en su parte considerativa, fue expedida a efectos de uniformizar los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, específicamente en lo que concierne, entre otros, al procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva de dominio regulado por la Ley N° 27157, su Reglamento y la Ley N° 27333, referidas en los puntos precedentes.

Conforme a ello, el numeral 5.3 de la mencionada directiva establece:

“Para los efectos de la anotación preventiva de la solicitud de declaración de prescripción adquisitiva y de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, se presentará al Registro:

- a) Oficio del notario solicitando la anotación preventiva.
- b) Copia certificada de la solicitud, sin incluir sus anexos y medios probatorios; y,
- c) Copia certificada notarialmente de los planos de ubicación y localización del predio.

Anotada preventivamente dicha solicitud, el Registrador que califique la solicitud de inscripción definitiva de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, no exigirá que esta última se adecue a la solicitud anotada, si del título presentado se advierte que ella ha sido variada o modificada en el trámite del asunto no contencioso de competencia notarial”.

10. Mediante el título venido en grado de apelación, a través del Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP), se solicita la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio notarial, a favor de [REDACTED] y [REDACTED], respecto del predio de 4,167.69 m², ubicado en el Centro Poblado [REDACTED], entre los Jirones San Simeón Señor de Burgos y San Jorge, del distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 11012236 del Registro de Predios de Huánuco.

⁶ ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

“Cuando el trámite de prescripción adquisitiva notarial comprenda la integridad de un predio inscrito, no resulta exigible el cumplimiento del requisito previsto en el artículo 105 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios relativo a la presentación de los planos de ubicación y localización”.

Criterio adoptado en las resoluciones N° 198-2008-SUNARP-TR-T del 12/09/2008 y N° 134-2009-SUNARP-TR-A del 13/04/2009



Mediante la Resolución N° 178-2020-SUNARP-SN del 7/12/2020 se aprobó la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativos registrales.

En cuanto a los procedimientos de inscripción, dicha Directiva precisa los actos que requieren informe previo del Área de Catastro⁷, así como los requisitos técnicos generales y específicos de los documentos para su evaluación.

Entre los actos que requieren informe previo de Catastro se encuentra:

“7.1.1. Actos que requieren informe previo de catastro

Para la inscripción de los siguientes actos se requiere el Informe Técnico previo de la Oficina de Catastro:

(...)

e. Las anotaciones preventivas contempladas en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siempre que versen

⁷ **7.1.1. Actos que requieren informe previo de catastro**

Para la inscripción de los siguientes actos se requiere el Informe Técnico previo de la Oficina de Catastro:

- a. Inmatriculaciones.
- b. Acumulación e Independización de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas inscritas.
- c. Inscripción de perimétricos y lotizaciones de posesiones informales por entidades con facultades de saneamiento.
- d. Rectificación, modificación, delimitación o determinación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios inscritos.
- e. Las anotaciones preventivas contempladas en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siempre que versen sobre una parte del predio inscrito y el título cuente con los planos respectivos. También las solicitudes de inscripciones definitivas, cuando el Registrador advierta que esta ha variado en relación a la contenida en las anotaciones preventivas de las que derivan.
- f. En todas las etapas de las Habilitaciones Urbanas, respecto a la conformidad de su perímetro registrado.
- g. Inscripción de Recepción de Obras, en el supuesto que en la recepción de obras se varíe el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes preindependizados, cuyo dominio se encuentre anotado a favor de terceros, conforme se regula en el artículo 42 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- h. Los actos a los que se refiere el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siempre que cuenten con los planos correspondientes.
- i. La inscripción de servidumbres en la partida de la concesión que recaen sobre derecho de concesiones y la correlación de los predios afectados, tal como se regula en la Directiva N°006-2011-SUNARP-SA.
- j. Inscripciones de las áreas naturales protegidas y la correlación de los predios afectados, conforme se regula en la Directiva N°01-2012-SUNARP-SA.
- k. Inscripción de Código Único Catastral - CUC
- l. Otros supuestos que otras normas determinen.



sobre una parte del predio inscrito y el título cuente con los planos respectivos. También las solicitudes de inscripciones definitivas, cuando el Registrador advierta que esta ha variado en relación a la contenida en las anotaciones preventivas de las que derivan.
(...)"

El artículo 138 del RIRP al que hace referencia la norma antedicha regula la anotación preventiva de solicitudes a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333, entre las que se encuentra, la solicitud de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

Siendo ello así, corresponde que en los casos donde la rogatoria verse sobre anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio debe expedirse el previo Informe Técnico de Catastro.

11. Ahora, en cuanto a los alcances del Informe Técnico, el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁸ regula sobre los informes de las Áreas de Catastro de la Sunarp, estableciendo que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro.

Asimismo, con relación a la labor que realiza el Área de Catastro se señala que verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará únicamente sobre la base de la

⁸ Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la Sunarp

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La Sunarp podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la esquila de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.



información gráfica con la que cuente el área de catastro, bajo responsabilidad. Se agrega que este informe del área de catastro es vinculante para el registrador.

En tal sentido, el informe del Área de Catastro es vinculante para el registrador en lo referente a los aspectos técnicos, siendo función del registrador el pronunciarse sobre los aspectos jurídicos que sean consecuencia de este informe emitido.

Con relación a ello, en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁹:

ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO

El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 130-2004-SUNARP-TR-A del 5/8/2004, N° 165-2004-SUNARP-TR-A del 30/9/2004 y N° 017-2005-SUNARP-TR-A del 28/1/2005.

De acuerdo al precedente en mención, los informes del área de Catastro resultan vinculantes para el registrador, siempre que se refieran a aspectos estrictamente técnicos. En este sentido, el registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe técnico de catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que el informe de catastro sólo debe dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción.

Esta vinculación del registrador con los informes del área de Catastro actualmente debe interpretarse teniendo en cuenta la reciente Ley N° 31309¹⁰, Ley para la Modernización y el Fortalecimiento de los Servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que, entre otros, modifica el artículo 2011 del Código Civil, estableciendo que la calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una labor de sustitución en la labor de calificación por parte

⁹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9/6/2005.

¹⁰ Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 24/7/2021



de las instancias registrales.

12. En el presente caso, el título se remitió a la Oficina de Catastro, emitiéndose el Informe técnico N° 000571-2026 - Z.R. N° VIII/UREG/CAT del 9/1/2026:

“(...)

II. EVALUACIÓN TÉCNICA.

(...)

2.4. De la contrastación de la Base Gráfica Registral (BGR), se informa:

2.4.1. El predio en consulta forma parte del predio inscrito en la P.E. N° 11012236, signado como Los Fundos: El Arenal, San Andrés, Allpahuasi Segundo y [REDACTED], con un área acumulada de 211 Has y 7,500.00 m² y que fue materia de posteriores modificaciones obrando inscrito en el Rubro B-3, la parcelación del fundo “[REDACTED]” con una superficie de 211 Has y 7,500.00 m², quedando dividida en 247 lotes, sin embargo al no consignar en la partida el asiento de inscripción, no es posible determinar a cuál de los lotes corresponda.

(...)

III. CONCLUSIONES

3.1. Del estudio de la documentación técnica, se tienen las siguientes conclusiones:

El predio en consulta forma parte del predio inscrito en la P.E. N° 11012236, signado como Los Fundos El Arenal, San Andrés, Allpahuasi Segundo y [REDACTED], con un área acumulada de 211 Has y 7,500.00 m² y que fue materia de posteriores modificaciones obrando inscrito en el Rubro B-3, la parcelación del fundo “[REDACTED]” con una superficie de 211 Has y 7,500.00 m², quedando dividida en 247 lotes, sin embargo al no consignar en la partida el asiento de inscripción, no es posible determinar a cuál de los lotes corresponda.

3.2. El área, medidas perimétricas y perímetro graficado del predio en consulta, corresponde con la documentación técnica adjunta.

3.3. 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.

(...)”.

De acuerdo a lo concluido por el ente técnico, el predio a prescribir:

- Se ubica en el ámbito del predio inscrito en la partida N° 11012236 del Registro de Predios de Huánuco, que es la partida señalada por el interesado.

- No puede determinar en cuál de los lotes en que está dividida la parcelación inscrita en el asiento 3-b) de la partida N° 11012236 se ubica el predio a prescribir.



Es la segunda de las conclusiones lo que motiva la denegatoria de inscripción.

Ahora, corresponde analizar el antecedente registral.

13. En la ficha 7405-PR y su continuación en partida electrónica N° 11012236 del Registro de Predios de Huánuco se registró la finca "██████████" ubicada en el distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco; conformado por la acumulación de los fundos El Arenal, San Andrés", Allpahuasi Primero, Allpahuasi Segundo y ██████████.

En el asiento b-3) se describe al predio con un área de 211 hectáreas y 7,500 m², y consta que por Resolución Suprema del 20/3/1997 se inscribió la parcelación del predio, quedando dividido en 247 lotes. Dichos lotes no fueron independizados conjuntamente, dando lugar a que sobre la misma partida matriz se extienda la transferencia de los lotes conformantes de la lotización, figurando la independización de algunos de ellos.

Asimismo, se han inscrito transferencias de áreas determinadas del predio, y transferencias de acciones y derechos.

14. De otro lado, la independización es definida por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) como el acto 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

La independización es así la materialización del principio de especialidad en tanto se abre una partida registral en la que se publicitarán los actos referidos al predio que se desprende de otro de mayor extensión; exigiéndose por consiguiente que el nuevo predio se encuentre debidamente delimitado pues ello determinará los alcances del derecho de propiedad de su titular registral¹¹.

¹¹ De acuerdo con el artículo 13 del RIRP constituye uno de los requisitos del asiento de inscripción: la naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe. Asimismo, el artículo 5 del mismo Reglamento refiere a la organización de la partida registral, así en "el rubro b)" debe indicarse:
"B) Descripción del predio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a su ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físico materiales del predio, sus modificaciones, así como otras circunstancias conforme a la normativa vigente".



En atención a la independización, el artículo 59 del RIRP señala, entre otros aspectos:

“(…)

Cuando el Área de Catastro, debido a la ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales, señale que se encuentre imposibilitada de determinar, en forma indubitable, si el área cuya independización se solicita se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas o si aún se encuentra dentro de la partida matriz, **ello no impedirá la inscripción de la independización rogada, siempre que el título contenga los requisitos señalados en el primer párrafo que antecede**. En este caso, el Registrador independizará el área solicitada de la partida matriz, sin necesidad de requerir plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza.

(…)”. (El resaltado es nuestro).

De ello se colige que, la falta de certeza en la conclusión de que el predio se ubique en la partida registral indicada por el interesado, debido a la ausencia de datos técnicos en el Registro, no constituye causal para denegar la inscripción, priorizándose el acto de independización¹², siempre que se cumpla con el principio de especialidad o determinación; puesto que, el Registro busca publicitar la realidad existente de los predios, como es el hecho de que ya son predios independientes con titulares incluso distintos; no siendo posible trasladarse al usuario los costos de la deficiencia de información técnica del Registro.

15. En el caso venido en grado, consideramos que la aseveración de la oficina de Catastro de que el predio a prescribir se ubica en el ámbito de la partida N° 11012236 del Registro de Predios de Huánuco, indicada como antecedente registral según el administrado, es una afirmación de que existe adecuación del título con el antecedente registral, constituyendo sustento suficiente para proceder con la inscripción solicitada; pues, de acuerdo al artículo 59 del RIRP, procede la independización aun cuando no se tiene certeza si el predio forma o no

¹² Este criterio de priorizar la independización ha sido plasmado también a través del siguiente acuerdo vinculante para esta segunda instancia aprobado en el Pleno CCIXV: INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS COEXISTENTES EN UNA MISMA PARTIDA REGISTRAL

Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares, si se solicita la independización de uno de dichos predios, deberá cumplirse con los requisitos vigentes a la fecha en que se solicita la independización.

Lo señalado en el párrafo anterior no rige cuando resulta aplicable la séptima disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.



parte de la partida sobre la cual se está independizando; por lo tanto, en el presente caso, con mucha más razón resulta procedente la anotación rogada.

Por lo tanto, la falta de ubicación del área a prescribir en alguno de los lotes de la parcelación inscrita en la partida del predio de mayor extensión, según lo informado por el área de Catastro, no impedirá la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble materia de prescripción, cuando el ente técnico advierta que el predio objeto de rogatoria se ubica en el ámbito del polígono del predio de mayor extensión, como acontece en el presente caso.

Consecuentemente, **se revoca el extremo 2 de la observación.**

16. Estando a lo concluido, procede que el registrador, teniendo en cuenta que el antecedente registral es la partida N° 11012236 del Registro de Predios de Huánuco, proceda con la calificación de la adecuación de la solicitud de la anotación preventiva con toda la partida registral.

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 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.

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, culmine con la calificación registral correspondiente.

17. En el extremo 3 de la observación, el registrador ha solicitado la presentación del certificado de zonificación y vías, porque conforme al antecedente registral, el predio se encuentra inscrito como rústico.

Con el recurso de apelación el interesado adjunta el Certificado de zonificación y vías N° 139-2023-MPHCO-GDLOT/SGCUC/OT expedido el 9/5/2023 por la Municipalidad Provincial de Huánuco, referido al predio ubicado en el Centro Poblado [REDACTED] Jirones San Simeón, Señor de Burgos, San José, del distrito de Amarilis, provincia y departamento de



Huánuco; en el que da cuenta que se encuentra Zonificado como RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM).

En el Pleno CCVIII (208) realizado en sesión del 10 y 11 de abril de 2019., se aprobó el siguiente acuerdo vinculante para esta instancia:

DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA

Procede presentar documentación subsanatoria de los defectos u obstáculos consignados por el Registrador, con el primer recurso de apelación o ante el Tribunal Registral.

Siendo así, procede aceptar la subsanación presentada con el recurso de apelación, **debiendo quedar sin efecto el extremo 3 de la observación.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SUBSISTENTE el extremo 1, **REVOCAR** el extremo 2 y **DEJAR SIN EFECTO** el extremo 3 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Huánuco, al título referido en el encabezamiento de la presente resolución, y disponer que la primera instancia continúe con la calificación del título, conforme lo señalado en el penúltimo considerando del análisis.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral

ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA

Vocal del Tribunal Registral

P,bri