



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1509-2017-SUNARP-TR-L

Lima, 10 JUL. 2017



APELANTE : CLAUDIO TANTAHUILLCA MAYHUA, en calidad de Jefe (e) de la Oficina Zonal Lima-Callao de COFOPRI
TÍTULO : N° 626086 del 23/3/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 033019 del 25/4/2017.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Rectificación.
SUMILLA :

CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

"El Registrador no debe evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir un acto administrativo ni la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento 00003 de la partida N° P02006002 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que la propietaria es Cina Presentación Pizarro y no quien aparece en el referido asiento.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Oficio N° 01489-2017-COFOPRI/OZLC del 22/3/2017 suscrito por Claudio Tantauhuillca Mayhua, Jefe (e) de la Oficina Zonal Lima-Callao de COFOPRI.
- Instrumento de Rectificación de Título Registrado del 11/1/2017 suscrito por Oscar Luis Castañeda Lossio, Alcalde de la Municipalidad Metropolitana de Lima y José Luis Quilcate Tirado, Director Ejecutivo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI.
- Copia del Instrumento de Rectificación de Título Registrado del 11/1/2017, certificada por Jorge Misael Benites Paladines, Certificador de COFOPRI el 12/1/2017 (2 juegos).
- Resolución N° 604-2016-COFOPRI/OZLC del 16/9/2016 expedida por Eduardo Martín Cornejo Rodríguez, Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI.

Con el recurso de apelación se adjuntó copia de la Resolución N° 604-2016-COFOPRI/OZLC del 16/9/2016, certificada por Jorge Misael Benites Paladines, Certificador de COFOPRI el 7/4/2017.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima María Elena Juárez Trujillo denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

RESOLUCIÓN No. - 1509 -2017-SUNARP-TR-L

"De conformidad con el artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a tachar el presente título, por cuanto no procede la rectificación solicitada, por las siguientes consideraciones:

Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán UCV 31, lote 49, zona de vivienda, zona B.



1.- En la cláusula segunda del Instrumento de Rectificación, se señala que es materia de rectificación el Título de Propiedad otorgado por la Municipalidad de Lima Metropolitana de fecha 9/8/1986. Sin embargo, vistos los considerandos de la Resolución N° 604- 2016-COFOPRI/OZLC del 16/9/2016 que se adjunta, dicho título municipal corresponde a la partida P02000900 (lote 50), dejándose constancia que visto el título archivado 029000092 del 14/3/1990 el título municipal de propiedad N° 642-000-31-50-03 (que consigna lote 50) se inscribió correctamente en esa partida y a favor de Mateo Cóndor Cóndor quien a la fecha ya transfirió su derecho de propiedad. **POR LO EXPUESTO, NO ES MATERIA DE RECTIFICACIÓN EL TÍTULO MUNICIPAL SEÑALADO EN EL INSTRUMENTO.**

2.- COFOPRI señala según el vigésimo considerando de la Resolución antes indicada, que el **lote 49** registrado en la partida **P02006002** sobre el cual solicita rectificación, corresponde a Cina Presentación Pizarro: (...) "se comprueba error en el empadronamiento, titulación y adjudicación a favor de Mateo Cóndor Cóndor en el predio P02006002, que le corresponde a la señora Cina Presentación Pizarro".

POR TANTO HABIENDO SIDO UN ERROR LA EMISIÓN DEL TÍTULO DE SANEAMIENTO DE PROPIEDAD A FAVOR DE MATEO CÓNDOR CÓNDOR (inscrito en mérito al título archivado 2014-100459 del 29/1/2014) **CORRESPONDE** cancelar o anular el Título de Saneamiento de Propiedad y **EMITIR TÍTULO DE PROPIEDAD A FAVOR DE CINA PRESENTACIÓN PIZARRO**, pues el error incurrido (**cambio de titularidad y error en el formato emitido**) no se encuentra dentro de los supuestos previstos por la normativa para la emisión de INSTRUMENTO DE RECTIFICACIÓN (consignación errónea de los nombres o apellidos de las partes; documentos de identidad desactualizados o erróneos; nomenclatura errada o inexistente de la manzana, sector, lote, sección o departamento, entre otros).

*** Por tanto, no encontrándose previsto el supuesto de cambio de titularidad y error en el formato; se requerirá de la emisión de nuevo título de propiedad a favor de doña Cina Presentación Pizarro a fin de proceder a la inscripción de su derecho de propiedad.

Base legal: Artículos 31, 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 2011 del Código Civil, artículo 1 inc.a.33 de la Ley 27046, art. 2 inc. e), art. 30 inc. a) del D.S. 013-99-MTC; artículo 3, 3.1.del D.S. 006-2006-VIVIENDA, artículo 22 del D.S. 010-2000-MTC."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Existe error técnico al considerar en la cláusula segunda del Instrumento de Rectificación de Título Registrado, que es materia de rectificación el Título de Propiedad otorgado por la Municipalidad de Lima Metropolitana el 9/8/1986, siendo lo correcto la rectificación del Título de Saneamiento de Propiedad del

RESOLUCIÓN No. - 1509 -2017-SUNARP-TR-L

17/1/2014. Por lo tanto, en su momento se procederá a rectificar dicha cláusula.

- De otro lado, el artículo 28 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC señala lo siguiente: "Se efectuará la calificación de los títulos entregados, con la finalidad de verificar si se requiere la rectificación o aclaración de éstos, a través de los Instrumentos de Inscripción y/o Rectificación de Títulos (...)".

- En virtud a la norma anteriormente citada, COFOPRI emitió el 11/1/2017 el Instrumento de Rectificación de Título Registrado mediante el cual se procede a rectificar el Título de Saneamiento de Propiedad del 17/1/2014, en el cual por error se consignó como propietario del lote 49, manzana 31 del Pueblo Joven "Proyecto Especial Huaycán", zona de vivienda, zona "B", al señor Mateo Cóndor Cóndor, siendo lo correcto la emisión de un Título de Propiedad Gratuito a favor de la señora Cina Presentación Pizarro, quien ejerce posesión en dicho predio.

- Asimismo, en la partida N° P02000900 del Registro de Predios de Lima correspondiente al lote 50 de la manzana 31 del mencionado Pueblo Joven, se inscribió como titular primigenio a Mateo Cóndor Cóndor en mérito al Título de Propiedad Municipal N° 642-000-31-50-03 contenido en el título archivado N° 0290000992 del 14/3/1990. Sin embargo, el referido instrumento sirvió para que se emita erróneamente el Título de Saneamiento de Propiedad objeto de rectificación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° P02006002 del Registro de Predios de Lima

El predio conformado por el lote 49 de la UCV 31, zona de vivienda, zona "B", Pueblo Joven "Proyecto Especial Huaycán", distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en la partida N° P02006002 del Registro de Predios de Lima.

- En los asientos 00001 y 00002 de la citada partida, corre inscritas las modificaciones del plano de trazado y lotización de predio matriz del cual forma parte el lote *submateria*.

- En el asiento 00003 corre inscrito el dominio a favor de Mateo Cóndor Cóndor sobre el predio *submateria*, en mérito del Título de Saneamiento de Propiedad del 17/1/2014 otorgado por la Municipalidad de Lima Metropolitana (título archivado N° 100459 del 29/1/2014).

Partida N° P02000900 del Registro de Predios de Lima

El predio conformado por el lote 50 de la UCV 31, zona de vivienda, zona "B", Pueblo Joven "Proyecto Especial Huaycán", distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en la partida N° P02000900 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento 00001 de la citada partida, corre inscrito el dominio a favor de Mateo Cóndor Cóndor sobre el predio *submateria* (título archivado N° 0290000992 del 14/3/1990).

- En el asiento 00002 corre inscrita la modificación del plano de trazado y lotización de predio matriz del cual forma parte el lote *submateria*.

- En el asiento 00006 corre inscrito el dominio de Roxana Geovana Salazar Cóndor sobre el predio *submateria*, en virtud de la compraventa otorgada por su anterior propietario Mateo Cóndor Cóndor, según consta en la escritura pública de compraventa del 24/1/2007 otorgada ante el notario de Lima José Barreto Boggiano.



V. **PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente el Vocal Elías Vilcahuamán Ninanya.

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

- Si las instancias registrales son competentes para evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir un acto administrativo.

VI. **ANÁLISIS**

1. La delimitación de las funciones del Estado tiene su fuente directa e inmediata en la Constitución y la ley. Esto es lo que se denomina principio de reserva de ley, y está consagrado en diversas normas, siendo la de mayor relevancia, por su carácter general, la contenida en el artículo 70.1¹ del TEO de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444². Este principio constituye una garantía para la misma administración y para los administrados: para aquélla, porque permitirá el cumplimiento de sus fines y objetivos en forma autónoma y sin interferencias de otras entidades, evitando la autoextensión de facultades; y para los administrados, porque sus intereses y derechos serán conocidos por una sola entidad, evitando dilaciones y, sobre todo, superposición o concurrencia de entidades en la resolución de sus peticiones.

2. El ejercicio de la potestad administrativa, se desarrolla siempre bajo el principio de legalidad, como lo dispone el artículo IV.1.1 del Título Preliminar del TEO de la Ley N° 27444, conforme al cual las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas. Para poder ser susceptibles de respeto y cumplimiento por sus destinatarios, los actos de la Administración deben ser legítimos y justificados, y para ello deben ceñirse a las disposiciones constitucionales y legales que disciplinan las materias sometidas a su conocimiento.

3. Cabe señalar que, este respeto efectivo y riguroso de la Constitución y de la Ley no siempre se produce en la realidad, pues ello puede generar desconfianza y resistencia de los administrados a acatar los actos administrativos. Para evitar esta situación, el Estado ha establecido una presunción de validez de los actos administrativos recogida por el artículo 9³

¹Artículo 70.- Fuente de competencia administrativa

70.1 La competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

(...)

² Aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-JUS.

³ Artículo 9.- Presunción de validez

Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda.

RESOLUCIÓN No. - 1509-2017-SUNARP-TR-L

del TUO de la Ley N° 27444. En aras de esa búsqueda de legitimación social y jurídica, la ley dispone que los actos administrativos serán reputados válidos en tanto su invalidez no sea declarada por la misma Administración o por el Poder Judicial.



En ese sentido, debe entenderse que, cuando una autoridad administrativa expide un acto administrativo que se presume válido, también ha de presumirse que el procedimiento del cual deriva éste ha sido regular, es decir, acorde con las normas procedimentales y sustantivas que regulan la materia.

4. En materia de calificación de títulos administrativos el autor español Roca Sastre, citado por Manzano⁴, sostiene que "las decisiones de las autoridades administrativas, dictadas en asuntos de su competencia y en forma legal, tienen la misma fuerza que las decisiones jurisdiccionales, por lo que les son aplicables las mismas restricciones de calificación, fundamentalmente aquella referida a la imposibilidad de calificar la adecuación del fundamento de la decisión con el ordenamiento legal o con el material probatorio aportado".

No obstante, el Reglamento General de los Registros Públicos no establece restricción alguna a la facultad de calificación integral de los títulos causados en sede administrativa, como sí lo hace respecto de los títulos judiciales conforme al último párrafo del artículo 32 del citado reglamento, lo cual podría llevar a la interpretación que un título administrativo es susceptible de ser evaluado en forma integral, sin limitación alguna, pudiendo por ejemplo, el Registrador indagar sobre aspectos vinculados a las motivaciones del funcionario administrativo para haber resuelto en determinado sentido, o cuestionar aspectos procedimentales que resultan propios del órgano administrativo ante el cual se tramita el procedimiento.

5. Al respecto esta instancia ha sostenido recurrentemente que en nuestro ordenamiento jurídico dicha interpretación no es viable, a la luz de la presunción de validez de los actos administrativos a que se refiere el considerando tercero. En efecto, sostener lo contrario importaría desconocer dicha presunción de legitimidad de la actuación de la administración pública. Por ende, el control sobre el desarrollo del procedimiento administrativo, los requisitos de admisibilidad y procedencia de la pretensión que se hace valer en sede administrativa y los fundamentos de la decisión de la entidad no pueden ser cuestionados en sede registral. El Registrador puede y debe evaluar básicamente la competencia del funcionario que otorgó el acto⁵, el carácter inscribible del acto, la adecuación del acto con los antecedentes registrales y las formalidades extrínsecas de la documentación presentada, aspectos todos que no suponen el análisis de la validez del acto administrativo, ni del procedimiento correspondiente que lo origina.

6. De otro lado, la autoridad administrativa es responsable administrativa, penal y civilmente por la ejecución de un acto no acorde a Ley, de acuerdo a lo establecido en el artículo 259⁶ del TUO de la Ley N° 27444. Responsabilidad que no se traslada al funcionario registral.

⁴Antonio MANZANO SOLANO: "Derecho Registral Inmobiliario - Para iniciación y uso de universitarios", Madrid, 1994, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España - Centro de Estudios Registrales, Tomo II, p. 587.

⁵ Por mandato del inciso e) del artículo 32 del RGRP.

⁶ Modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1272, cuyo tenor es el siguiente:

Artículo 259.- Faltas administrativas

RESOLUCIÓN No. - 1509 -2017-SUNARP-TR-L

Al respecto, este colegiado en su XCIII Pleno⁷, realizado los días 02 y 03 de agosto de 2012, adoptó el siguiente criterio como precedente de observancia obligatoria:

CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

"En la calificación de actos administrativos, el registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado".

En virtud del precedente anteriormente citado, el control sobre el desarrollo del procedimiento administrativo, los requisitos de admisibilidad y procedencia de la pretensión que se hace valer en sede administrativa y los fundamentos de la decisión de la entidad, no pueden ser cuestionados en sede registral.

El Registrador puede y debe evaluar básicamente la competencia del funcionario que otorgó el acto, el carácter inscribible del acto, la adecuación del acto con los antecedentes registrales y las formalidades extrínsecas de la documentación presentada, aspectos todos que no suponen el análisis de la validez del acto administrativo, ni del procedimiento correspondiente que lo origina.

7. En el presente caso, se solicita la rectificación del asiento 00003 de la partida N° P02006002 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que la propietaria es Cina Presentación Pizarro y no quien aparece en el referido asiento; adjuntándose para tal efecto Instrumento de Rectificación de Título Registrado del 11/1/2017 suscrito por el Alcalde de la Municipalidad Metropolitana de Lima Oscar Luis Castañeda Lossio y el Director Ejecutivo de COFOPRI José Luis Quilcate Tirado, Resolución N° 604-2016-COFOPRI/OZLC del 16/9/2016 expedida por Eduardo Martín Cornejo Rodríguez, Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI y el Oficio N° 1489-2017-COFOPRI/OZLC del 22/3/2017 suscrito por Claudio Tantahuilca Mayhua, Jefe (e) de la Oficina Zonal Lima-Callao de COFOPRI.

De la revisión de las cláusulas segunda y tercera del referido Instrumento de Rectificación del 11/1/2017, podemos apreciar lo siguiente:

SEGUNDO

Es materia del presente Instrumento de Rectificación el Título de Propiedad/ Título de Afectación en Uso/ **Contrato de Compra Venta Registrado, otorgado por la Municipalidad de Lima Metropolitana con fecha 09/08/1986**; correspondiente al:

LOTE 49 de la MANZANA 31

Ubicado en el(la) PUEBLO JOVEN: PROYECTO ESPECIAL HUAYCÁN, ZONA: DE VIVIENDA, ZONA: B, del distrito de ATE, provincia de Lima, del Departamento de LIMA; inscrito en la partida N° P02006002 del Registro de Predios.

TERCERO

259.1 Las autoridades y personal al servicio de las entidades, independientemente de su régimen laboral o contractual, incurren en falta administrativa en el trámite de los procedimientos administrativos a su cargo y, por ende, son susceptibles de ser sancionados administrativamente suspensión, cese o destitución atendiendo a la gravedad de la falta, la reincidencia, el daño causado y la intencionalidad con que hayan actuado, en caso de:

(...)

⁷ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16/8/2012.



RESOLUCIÓN No. - 1509 -2017-SUNARP-TR-L

Se rectifica el Título de Propiedad/ Título de Afectación en Uso/ Contrato de Compra Venta descrito en la cláusula segunda, en el (los) rubro(s), que expresamente se indica(n):



	Rubro	Dice	Debe Decir
1	Datos del Titular	CÓNDOR CÓNDOR MATEO	PRESENTACIÓN PIZARRO CINA
2		DNI 06613090(CÓNDOR CÓNDOR MATEO)	DNI 10874482 (PRESENTACIÓN PIZARRO CINA)
3	Formato del Título	TÍTULO DE SANEAMIENTO DE PROPIEDAD OTORGADO POR COFOPRI CON FECHA 17-01-2014	TÍTULO DE PROPIEDAD GRATUITO

(...)" (El resaltado es nuestro)

Asimismo, del tenor de la parte considerativa y resolutive de la Resolución N° 604-2016-COFOPRI/OZLC del 16/9/2016 adjunta, se aprecia lo siguiente:

*CONSIDERANDO

(...)

7. Que, mediante Resolución N° 844-COFOPRI-2000-GT, se aprueba el plano de trazado y lotización N° 956, 957, 958, 959, 960 y 962-COFOPRI/GT, respecto de los lotes que conforman el Pueblo Joven Proyecto Especial – Huaycán – Zona de Vivienda Zona B, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima;

8. Que, en la **ficha de empadronamiento de fecha 15 de noviembre de 1997** (fojas 39), se indica que **"de acuerdo al PTL es el lote 49 pero en título figura como lote 50, tiene constancia registrada en predial"**;

9. Que, al advertirse dicha discrepancia el predio es calificado con la contingencia L (REPLANTEO), por cuanto los lotes 49 y 50 no se encontraban conforme al PTL primigenio inscrito por COFOPRI (fojas 34);

10. Que, mediante **solicitud N° 980104742 del 07 de octubre de 1998** (fojas 43), **Mateo Cóndor Cóndor, solicita se efectuó el replanteo de los lotes 49 y 50, manzana 31, Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán – Zona de Vivienda Zona B, correspondiéndole a Mateo Cóndor el lote 49 y a la señora Cina Presentación el lote 50;**

11. Que, mediante Resolución N° 2292-2000-COFOPRI/GT se aprobó la **modificación del plano de trazado y lotización, respecto de los lotes 49 y 50 de acuerdo al plano N° 3223-COFOPRI-2000-GT donde se ejecutó el cambio de nomenclatura**, según la ocupación física y el título emitido e inscrito a favor del señor Mateo Cóndor Cóndor;

12. Que, según se desprende de la **ficha anexa de empadronamiento de fecha 18 de febrero de 2001** (fojas 43), **en el lote 49 manzana 31 (P02006002), se empadrona al señor Mateo Cóndor Cóndor** quien firma la ficha y se indica que quien ejerce vivencia es la citada persona y adjunta copia del título otorgado por la Municipalidad de Lima Metropolitana que indica lote 50, manzana 31;

13. Que, de la lectura de la ficha anexa de empadronamiento de fecha 19 de febrero de 2004 (fojas 20), en el rubro de observaciones se consigna la siguiente observación: (...). Sin embargo, **el empadronador consignó la siguiente información: "se verificó en campo lote 49 posesiona el señor Mateo Cóndor Cóndor, el lt. 50 la Sra. Cina (ausentes ambos) manifestó en campo del lote 49 que hay error en el título municipal figura lote 50, siendo el empadronado el titular del lote 49.**

14. Que, de la lectura de la **ficha anexa de empadronamiento de fecha 03 de agosto de 2005** (fojas 17), se verifica la **posesión de Mateo Cóndor Cóndor**, quien firma la

RESOLUCIÓN No. - 1509 -2017-SUNARP-TR-L

ficha y el empadronador consigna la siguiente observación: "se verificó que el titular posesiona en el predio, según PTL # 956-COFOPRI-2000-GT 08/05/2000". De lo que se desprende que se realizó la visita en el predio con plano desactualizado y no con el plano que dispuso el cambio de nomenclatura de los lotes 49 y 50 (Plano N° 3223-COFOPRI-2000-GT);

15. Que, de las lecturas de las fichas anexas de fechas 31 de mayo de 2010 (fojas 03) y 10 de octubre de 2013 (fojas 01), se verifica que Mateo Cóndor Cóndor posesiona el lote 49, manzana 31 del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán – Zona de Vivienda Zona B, siendo así, el predio es declarado APTO para la titulación a su favor, se emite Título de Saneamiento de Propiedad en mérito del Título de Propiedad otorgado por la Municipalidad de Lima Metropolitana de fecha 09 de agosto de 1986, inscribiéndose su derecho de propiedad el 07 de febrero de 2014;

16. Que, mediante Memorándum N° 2125-2014-COFOPRI/DFIND-SCAL del 04 de junio de 2014 (fojas 46), la Subdirección de Calificación comunica a la Oficina Zonal Lima Callao que en atención de la solicitud N° 2014044665, presentada por la señora Cina Presentación Pizarro, quien solicita la nulidad del título de propiedad emitido en el lote 49 de la manzana 31 del Pueblo Joven Proyecto Especial – Huaycán – Zona de Vivienda B, el cual ha sido titulado erróneamente a favor del señor Mateo Cóndor Cóndor, quien también figura titulado en el predio P02000900 correspondiente al lote 50 (...).

17. Que, mediante Memorándum N° 2422-2014-COFOPRI/OZLC del 09 de junio de 2014 (fojas 45), la Oficina Zonal remite el Informe N° 01-2014-EMPADRONAMIENTO-OZLC del 05 de junio de 2014 (fojas 47), donde se constata que en el lote 49 posesiona la señora Cina Presentación Pizarro, y en el lote 50 ejerce posesión el señor Mateo Cóndor Cóndor;

18. Que de la lectura y revisión de la partida del predio P02000900, correspondiente al lote 50, manzana 31 del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán – Zona de Vivienda Zona B, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, se advierte que con fecha 16 de marzo de 1990, se inscribe el derecho de propiedad a favor de Mateo Cóndor Cóndor, quien a su vez con fecha 18 de enero de 2007, lo transfiere a su actual propietaria, Roxana Geovana Salazar Cóndor; asimismo, se advierte en el asiento 00002 que mediante Plano N° 3223-2000-GT se realizó el cambio de nomenclatura por encontrarse invertidas las nomenclaturas de los lotes 49 y 50, respecto del predio P02000900, antes lote 49, ahora lote 50;

19. Que de la lectura y revisión de la partida del predio P02006002, correspondiente al lote 49, manzana 31 del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán – Zona de Vivienda Zona B, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, se advierte que desde el 07 de febrero de 2014, el señor Mateo Cóndor Cóndor es propietario del citado predio, en mérito del Título de Propiedad emitido por la Municipalidad de Lima Metropolitana de fecha 09 de agosto de 1986, asimismo se advierte en el asiento 00002 que mediante Plano N° 3223-2000-GT se realizó el cambio de nomenclatura de los lotes 49 y 50, respecto del predio P02006002, antes lote 50, ahora lote 49;

20. Que, entrando al análisis de la documentación que obra en la ficha de empadronamiento y documentos anexos del predio P02006002 (lote 49 de la manzana 31 del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán – Zona de Vivienda Zona B), de la lectura de las partidas de los predios P02006002 y P02000900, de la lectura del Informe N° 01-2014-EMPADRONAMIENTO-OZLC del 05 de junio del 2014, de la solicitud N° 980104742 del 07 de octubre de 1998, presentada por el mismo Mateo Cóndor Cóndor y los reiterados pedidos de empadronamiento de la señora Cina Presentación Pizarro, se comprueba error en el empadronamiento, titulación y adjudicación a favor de Mateo Cóndor Cóndor en el predio P02006002, que le corresponde a la señora Cina Presentación Pizarro;

(...)

SE RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO.- DISPONER la emisión del INSTRUMENTO DE RECTIFICACIÓN correspondiente al lote 49 de la manzana 31 del Pueblo Joven Proyecto Especial – Huaycán – Zona de Vivienda Zona B, ubicado en el distrito de Ate, provincia y



RESOLUCIÓN No. - 1509 -2017-SUNARP-TR-L

departamento de Lima, inscrito bajo el código N° 02006002 del Registro de Predios a favor de la señora Cina Presentación Pizarro, (...)." (El resaltado es nuestro)

8. De lo expuesto, podemos advertir que COFOPRI a través de su órgano encargado (Oficina Zonal de Lima-Callao) determinó que se había incurrido en error al momento de efectuar el empadronamiento, titulación y adjudicación del lote 49 de la manzana 31, zona de vivienda, zona "B", perteneciente al Pueblo Joven "Proyecto Especial Huaycán", distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P02006002 del Registro de Predios de Lima, a favor de Mateo Cóndor Cóndor, puesto que dicho lote le correspondía a la posecionaria Cina Presentación Pizarro, quien solicitó ante dicha entidad la nulidad de dicha titulación.

En efecto, en virtud de la modificación del plano de trazado y lotización del mencionado pueblo joven, se dispuso el cambio de nomenclatura de los lotes 49 y 50 de la manzana 31, siendo que el empadronamiento del lote 49 se efectuó con el plano desactualizado y no con el plano modificado.

De esta manera, los lotes 49 y 50 inscritos en las partidas N°s P02006002 y P02000900 del Registro de Predios de Lima respectivamente, fueron adjudicados a favor de Mateo Cóndor Cóndor, siendo que este únicamente era posecionario del lote 50 mas no del lote 49, cuya posesión lo ostenta Cina Presentación Pizarro.

Como consecuencia de ello, COFOPRI rectifica el Título de Saneamiento de Propiedad otorgado el 17/1/2014 correspondiente al predio inscrito en la partida N° P02006002 del Registro de Predios de Lima, en virtud del Instrumento de Rectificación acompañado al presente título, en el cual consta que su titular es Cina Presentación Pizarro y no Mateo Cóndor Cóndor.

9. Ahora bien, la Registradora denegó la inscripción señalando que la rectificación solicitada no se encuentra dentro de los supuestos previstos por la normativa para la emisión de Instrumento de Rectificación, requiriendo por tanto cancelar el título primigenio y emitir un nuevo Título de Propiedad a favor de Cina Presentación Pizarro.

Entonces, podemos advertir que la Registradora está cuestionando los fundamentos que ha tenido COFOPRI al emitir la Resolución N° 604-2016-COFOPRI/OZLC del 16/9/2016; en mérito de la cual se expide Instrumento de Rectificación correspondiente al lote 49 de la manzana 31 del Pueblo Joven "Proyecto Especial Huaycán", zona de vivienda, zona "B", distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P02006002 del Registro de Predios de Lima, a favor de Cina Presentación Pizarro.

Como se ha señalado precedentemente, dicho aspecto no puede ser calificado por las instancias registrales, puesto que los alcances de la calificación registral tratándose de actos administrativos se encuentra restringida a verificar únicamente 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, pero no puede calificar sus fundamentos.

Por tanto, habiéndose presentado título modificadorio de la titularidad del predio inscrito en la partida N° P02006002 del Registro de Predios de Lima expedido por COFOPRI, el cual ha sido emitido por funcionario competente, cumpliendo además con los requisitos de formalidad y adecuación a los



RESOLUCIÓN No. - 1509 -2017-SUNARP-TR-L

antecedentes registrales, no corresponde a las instancias registrales cuestionar dicho acto administrativo.

En el mismo sentido, se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N°1477-2017-SUNARP-TR-L del 6/7/2017 (título N° 522990 del 9/3/2017).

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1 de la tachá sustantiva** formulada por la Registradora.

10. De otro lado, podemos apreciar que en la cláusula segunda del Instrumento de Rectificación de Título de Propiedad del 11/1/2017 citado en el séptimo considerando del presente análisis, consta que es objeto de rectificación el Título de Propiedad/ Título de Afectación en Uso/ **Contrato de Compraventa otorgado por la Municipalidad de Lima Metropolitana el 9/8/1986**, correspondiente al lote 49 de la manzana 31, del Pueblo Joven "Proyecto Especial Huaycán", zona de vivienda, zona "B", distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la P02006002 del Registro de Predios de Lima.

La Registradora denegó la inscripción señalando que el Título de Propiedad otorgado por la mencionada municipalidad dio mérito a la inscripción del lote 50 (partida N° P02000900), conforme consta en la Resolución N° 604-2016-COFOPRI/OZLC del 16/9/2016 anteriormente citada y según el título archivado N° 0290000992 del 14/3/1990⁸ que diera mérito a la inscripción del dominio del lote 50.

Ahora bien, revisado el título archivado N° 100459 del 29/1/2014 que diera mérito a la inscripción de la adjudicación del lote 49 a favor de Mateo Córdor Córdor, registrada en el asiento 00003 de la partida N° P02006002 del Registro de Predios de Lima, podemos apreciar que obra el Título de Saneamiento de Propiedad del 17/1/2014 expedido por COFOPRI, en cuya cláusula segunda consta que el contrato objeto de saneamiento fue otorgado por la Municipalidad de Lima Metropolitana el 9/8/1986, guardando concordancia con lo descrito en el aludido instrumento rectificatorio.

Del mismo modo, en los numerales 15 y 19 de la parte considerativa de la Resolución N° 604-2016-COFOPRI/OZLC del 16/9/2016, consta que COFOPRI emitió el Título de Saneamiento de Propiedad en virtud del Título de Propiedad emitido por la Municipalidad de Lima Metropolitana del 9/8/1986.

Cabe señalar que el Título de Propiedad que dio mérito a la adjudicación del lote 50 (partida N° P02000900) a favor de Mateo Córdor Córdor, sirvió para que erróneamente se emita el Título de Saneamiento de Propiedad objeto de la presente rectificación.

Por lo tanto, siendo que existe concordancia entre los datos contenidos en la documentación presentada con los que obran en los antecedentes registrales, corresponde **revocar el numeral 2 de la tachá sustantiva** formulada por la Registradora.

Con las intervenciones de los vocales (s) Guido David Villalba Almonacid y Jessica Giselle Sosa Vivanco, autorizados mediante Resoluciones N° 164-

⁸ En dicho título archivado obra el Título de Propiedad N° 642-000-31-50-03 del 9/8/1986 expedido por la Municipalidad de Lima Metropolitana a favor de Mateo Córdor Córdor, respecto al lote 50 de la manzana 31 inscrito en la partida N° P02000900 del Registro de Predios de Lima.



RESOLUCIÓN No. - 1509-2017-SUNARP-TR-L

2017-SUNARP/PT y N° 176-2017-SUNARP/PT de fechas 3/7/2017 y 11/7/2017, respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ELIAS VILCAHUAMAN NINANYA
Presidente (e) de la Primera Sala
del Tribunal Registral

JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO
Vocal (s) del Tribunal Registral

GUIDO DAVID VILLALVA ALMONACID
Vocal (s) del Tribunal Registral

