



PERÚ

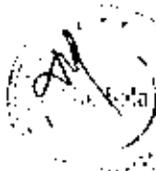
Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 320 - 2009 - SUNARP-TR-L
Lima, 05 MAR. 2009

APELANTE : ARMANDO LINARES CONDE.
TÍTULO : N° 597586 del 9.9.2008.
RECURSO : H.T. N° 80992 del 4.12.2008.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Adjudicación.



SUMILLA ROGATORIA DE INSCRIPCIÓN

Conforme al principio de rogación, por regla general todas las inscripciones se efectúan a solicitud de parte, debiendo existir congruencia entre lo que se solicita inscribir y el título que sustentará dicha inscripción.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la adjudicación del inmueble inscrito en la partida N° P02178439 otorgada por la Municipalidad Distrital del Rimac a favor de la Asociación de Comerciantes del Mercado Ramón Castilla. Con el reingreso del título ante la observación formulada, el interesado precisa que la rogatoria de inscripción es que se registre la propiedad del inmueble a favor de la Municipalidad Distrital del Rimac conforme a lo previsto por la Resolución N° 174-2002-COFOPRI/TAP.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Copia simple de la Resolución del Tribunal Administrativo N° 174-2002-COFOPRI/TAP del 16.5.2002.
- Copia simple del plano respecto del predio materia de inscripción.

Al reingreso se presentaron los siguientes documentos:

- Copia certificada de la Resolución del Tribunal Administrativo N° 174-2002-COFOPRI/TAP del 16.5.2002.
- Copia certificada del plano respecto del predio materia de inscripción.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Predios, María Elena Juárez Trujillo, observó el título en los siguientes términos:

Por reasignado el presente título y visto el reingreso de fecha 3.11.2008, se procede a reiterar la observación formulada con fecha 16.9.2008, en el extremo de que precise su rogatoria por lo siguiente:

- La Resolución expedida por el Tribunal Administrativo de la Propiedad - COFOPRI, no constituye título inscribible en el Registro de Predios y no da mérito para la inscripción de adjudicación a favor de la Municipalidad del Rimac (tal como solicita el usuario).

- La citada Resolución se pronuncia respecto a la Resolución de la Gerencia de Titulación N° 1368-2001-COFOPRI/GT del 10.10.2001 y resuelve entre otros:

* Confirmar en lo referido a la modificación de Plano de Trazado y Lotización, la modificación del destino del predio P02178439 (Mz. X2C Lote 1) de comercio a recreación pública y la afectación en uso (no propiedad) a favor de la Municipalidad del Rimac.

* Declarar nulo por insubsistente el artículo 2do de la Resolución N° 1368-2001, en el extremo que ésta declara el mejor derecho posesorio del predio P2178439 a favor de la Municipalidad del Rimac, por cuanto no cabe un pronunciamiento sobre el mejor derecho posesorio.

Revisada la partida P02178439, así como su antecedente registral, partida matriz P02070865 (77 pág), no se advierte que se haya inscrito la Resolución de Gerencia de Titulación N° 1368-2001-COFOPRI/GT, la misma que fue materia de apelación; siendo COFOPRI la entidad facultada para la emisión de títulos correspondientes a la inscripción de modificación de Planos de Trazado y Lotización, cambio de destino del predio, afectación en uso, adjudicación y demás actos sobre predios ubicados en posesiones informales.

Base legal: Artículos 31, 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos; artículo 2011 del Código Civil; D.S. 006-2006-VIVIENDA, Ley 28923 y su Reglamento.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación con los siguientes argumentos:

- Dentro del plazo de ley levantó la observación formulada; sin embargo, lejos de procederse con la inscripción del título materia de la presente apelación se contraviene el Reglamento General de los Registros Públicos, aduciendo una reasignación.

- En forma totalmente injusta y contraria se procede a realizar una segunda observación diferente a la primera, la cual le causa agravio, por lo que procede a formular el presente recurso de apelación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- El predio constituido por el Lote 1 de la Mz. X2C del Asentamiento Humano Mariscal Castilla del Distrito del Rimac, se encuentra inscrito en la partida electrónica N° P02178439 del Registro de Predios de Lima.

El titular actual del predio es la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Fredy Luis Silva Villajuán, con el informe oral del abogado Pablo Nicanor Seminario Bohorquez.

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



Vertical line with a small mark on the left side.

Handwritten signature or scribble.

RESOLUCIÓN No. - 320 - 2004 - SUNARP-TR-L

- Si existe congruencia entre la rogatoria de inscripción que se ha formulado y el título presentado para sustentar dicha inscripción.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicitó originalmente la inscripción de la adjudicación efectuada por la Municipalidad Distrital del Rimac a favor de la Asociación de Comerciantes del Mercado Ramón Castilla respecto del predio inscrito en la partida N° P02178439. Posteriormente, ante el pedido de aclaración de la rogatoria de inscripción efectuado por la Registradora, el recurrente precisa que el pedido radica en la inscripción de la propiedad a favor de la Municipalidad Distrital del Rimac en mérito a lo dispuesto por la Resolución del Tribunal Administrativo N° 174-2002-COFOPRI/TAP del 16.5.2002.

Ante la aclaración efectuada, se observa en el sentido que el título presentado no tiene mérito inscribible, pues la Resolución del Tribunal Administrativo N° 174-2002-COFOPRI/TAP no declara el referido derecho de propiedad. En atención a ello, corresponde a este colegiado evaluar si existe congruencia entre la rogatoria de inscripción y el título presentado y con ello, si en mérito a la citada resolución es procedente la inscripción del derecho de propiedad del predio inscrito en la partida N° P02178439 a favor de la Municipalidad Distrital del Rimac.

2. Mediante la Resolución del Tribunal Administrativo N° 174-2002-COFOPRI/TAP del 16.5.2002, se resolvió el recurso de apelación formulado por la asociación de Comerciantes del Mercado Ramón Castilla contra la Resolución de la Gerencia de Titulación N° 1368-2001-COFOPRI/GT del 10-10-2001. En la referida resolución, el Tribunal Administrativo de COFOPRI, resolvió en el artículo primero, declarar improcedente el recurso de apelación formulado y en el artículo segundo lo siguiente:

"CONFIRMAR lo dispuesto por el primer y tercer artículo de la parte resolutive de la Resolución de Gerencia de Titulación N° 1368-2001-COFOPRI/GT del 10-10-2001, en lo referido a la modificación del Plano de Trazado y Lotización, modificándose el destino de "el predio" de comercio a recreación pública y su afectación en uso a favor de la Municipalidad del Rimac por tiempo indefinido, respectivamente.

DECLARAR: NULO POR INSUBSISTENTE el artículo segundo de la parte resolutive de la Resolución de Gerencia de Titulación N° 1368-2001-COFOPRI/GT del 10.10.2001, en el extremo que declara el mejor derecho posesorio de "el predio" a favor de la Municipalidad Distrital del Rimac, por los fundamentos expuestos en el décimo considerando de la presente Resolución".

3. Se aprecia del contenido del extremo resolutive de la Resolución del Tribunal Administrativo N° 174-2002-COFOPRI/TAP que se confirma el primer y tercer artículo de la parte resolutive de la Resolución de Gerencia de Titulación N° 1368-2001-COFOPRI/GT, respecto a la modificación del plano de trazado y lotización del predio constituido por el Lote 1 de la Mz. X2C, su cambio de uso de comercio a recreación pública y su afectación en uso a favor de la Municipalidad del Rimac por tiempo indefinido. Asimismo se declara insubsistente el artículo segundo de la citada resolución en el extremo que declara el mejor derecho posesorio del predio a favor de la Municipalidad Distrital del Rimac.



Tenemos entonces que existe evidente contradicción entre la rogatoria de inscripción precisada en el reingreso en el sentido que se inscriba el derecho de propiedad a favor de la Municipalidad Distrital del Rímac y el contenido del título presentado en que no consta el derecho de propiedad sino la afectación en uso por tiempo indefinido a favor de la referida comuna distrital.

Por lo tanto, no es exacto lo señalado por el apelante en el sentido que con el reingreso subsanó la observación formulada y que la Registradora ha efectuado una observación distinta, por cuanto conforme se aprecia, ambas esquelas de observación versan sobre la discrepancia de la rogatoria de inscripción y el contenido del título presentado, aspecto que no ha sido aclarado con el reingreso.

4. Uno de los principios que rigen el derecho registral peruano, es el principio de rogación según el cual, por regla general, todas las inscripciones se efectúan a solicitud de parte interesada y solamente por excepción, se efectúan inscripciones de oficio, tal como ocurre con las rectificaciones de los errores materiales y los de concepto que constan claramente del título archivado y que son necesarias para la calificación del acto posterior o las inscripciones de las hipotecas legales. El principio de rogación está contemplado en el artículo 2011 del Código Civil¹ y en el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, en cuyo primer párrafo se señala que "Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Por lo tanto, siendo que por regla general las inscripciones se efectúan a instancia de parte y en mérito al título presentado, debe existir congruencia entre la solicitud o rogatoria de inscripción y el contenido del título presentado.

Conforme se ha señalado, en el presente caso existe discrepancia entre la rogatoria que es la inscripción del dominio a favor de la Municipalidad Distrital del Rímac y el contenido del título en mérito del cual se solicita dicha inscripción, que dispone la afectación en uso por tiempo indefinido a favor de la referida municipalidad.

En consecuencia, corresponde confirmar la observación formulada por la Registradora.

5. Conforme se ha señalado en los puntos precedentes, lo que sí consta en la Resolución del Tribunal Administrativo N° 174-2002-COFOPRI/TAP es la modificación del Plano de Trazado y Lotización, modificándose el destino del predio de comercio a recreación pública y su afectación en uso a favor de la Municipalidad del Rímac por tiempo indefinido.

¹ En el primer párrafo del artículo 2011 se señala lo siguiente:
Los registradores califican la legalidad de los documentos *en cuya virtud se solicita la inscripción*, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

RESOLUCIÓN No. - 320 - 2004 - SUNARP-TR-L

6. La Resolución de Gerencia de Titulación N° 1368-2001-COFOPRI/GT del 10.10.2001 y la Resolución del Tribunal Administrativo N° 174-2002-COFOPRI/TAP del 16.5.2002, se emitieron al amparo de la Ley de promoción del acceso a la propiedad formal cuyo T.U.O. fue aprobado por DS N° 009-99-MTC del 9-4-99 y del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI aprobado por DS N° 013-99-MTC del 5-5-99.



En el literal a.2.2) del artículo 3 del DS N° 009-99-MTC se establece como función de COFOPRI, elaborar o rectificar los planos aprobados u otorgados por las entidades estatales. En el ámbito registral, el artículo 34 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que "Procede la inscripción de la modificación del plano de trazado y lotización de los predios integrantes de la posesión informal, previa aprobación del organismo formalizador competente, rectificando, subdividiendo, acumulando o cambiando el uso o destino de los predios, siempre que la titularidad esté registrada a favor de dicho organismo".

De otro lado, conforme a lo previsto por el literal a.3.2) del artículo 3 del DS N° 009-99-MTC, COFOPRI otorgará afectaciones en uso de lotes ubicados en terrenos del Estado, conforme a lo establecido en la Directiva respectiva.



Asimismo, en la parte final del artículo 39 del referido DS N° 009-99-MTC se establece que "Las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan. Cuando sea necesario COFOPRI reasignará el uso que se hubiera establecido para dichas áreas, con excepción del caso de las habilitaciones urbanas que se registrarán por lo dispuesto en la Ley N° 26878".

Finalmente, en el mismo sentido se regula el tema en el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI aprobado por DS N° 013-99-MTC, estableciéndose en el artículo 59 que, entre otros, los lotes destinados a recreación pública serán afectados en uso a la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aún cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.



Podrá apreciarse entonces que es facultad de COFOPRI no solamente modificar el plano de trazado y lotización sino también, aprobar la afectación en uso de las áreas de recreación pública a favor de las municipalidades distritales o provinciales, de ser el caso.

7. Por lo tanto, si lo que en realidad se solicita con el título venido en grado de apelación es la inscripción de la modificación del plano de trazado y lotización, modificándose el destino del predio de comercio a recreación pública y su afectación en uso a favor de la Municipalidad del Rímac por tiempo indefinido, en principio deberá precisarse la rogatoria o solicitud de inscripción en este sentido.

De otro lado, siendo que a través de la Resolución del Tribunal Administrativo N° 174-2002-COFOPRI/TAP del 16.5.2002, se confirma el primer y tercer artículo de la parte resolutive de la Resolución de Gerencia de Titulación N° 1368-2001-COFOPRI/GT del 10-10-2001, corresponde que se adjunte copia certificada² de la referida resolución de la gerencia de titulación y del respectivo plano que hubiera sido aprobado, de ser el caso, por cuanto como señala la Registradora, no obra en los antecedentes registrales.

Finalmente, debe señalarse que en la copia certificada del plano que se ha presentado consta que el área de 809.75 continúa destinado a comercio y no a recreación pública como consta en la Resolución del Tribunal Administrativo N° 174-2002-COFOPRI/TAP, por lo que deberá aclararse este aspecto.

8. Conforme a lo previsto por el artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando el Tribunal Registral confirme o revoque una observación, deberá pronunciarse sobre la liquidación de los derechos registrales. Sin embargo, en el presente caso no es posible efectuar la liquidación de los derechos registrales por cuanto no se ha precisado cuál es la rogatoria de inscripción según se ha señalado en el punto 7 que antecede.

Interviene el Vocal (s) Carlos Alfredo Gómez Anaya de conformidad con la Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 11-2009-SUNARP/PT de fecha 19.1.2009.

Estando a lo acordado por unanimidad;

V. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.



FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral
0900357.DOC

CARLOS ALFREDO GÓMEZ ANAYA
Vocal (s) del Tribunal Registral

² Artículo 9 del reglamento General de los Registros Públicos - Traslado o copias de instrumentos públicos: Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario.