

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

**LOS ALCANCES DE LA CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS: A  
PROPÓSITO DE UNA SOLICITUD DE INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO**

**Trabajo Académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral**

Autor: Perla Lucía Sánchez Rodríguez

Asesor: Gilberto Mendoza del Maestro

Código de alumno: 20080967

2017

## RESUMEN

La calificación de los títulos que acceden al registro se encuentra regulada en el artículo 2011° del Código Civil, en el Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante “RGRP) y en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante, “RIRP”).

Si bien ninguna de estas normas cuenta actualmente con un artículo referido a la calificación especial de documentos administrativos, en el XCIII Pleno se aprobó un Precedente de Observancia Obligatoria por medio del cual se detalló el tipo de calificación que los Registradores debían aplicar en estos casos.

En el presente artículo, desarrollaremos la aplicación de la calificación de documentos administrativos a propósito de la Resolución N° 278-2016-SUNARP-TR-L referida a la solicitud de inscripción de una Independización de Predio Rústico que resulta observada puesto que el Registrador encuentra mediante Informe de Catastro que el predio materia de independización se encuentra cerca a zona de playa y dentro de un Área de Conservación Regional.

Finalmente, podremos determinar si la calificación aplicada por el registrador y el Tribunal Registral fue la acertada o si no correspondía presentar observaciones al título.

## **Los alcances de la calificación de documentos administrativos: A propósito de una solicitud de inscripción de independización de predio rústico**

### **I. Resumen:**

La calificación de los títulos que acceden al registro se encuentra regulada en el artículo 2011° del Código Civil, en el Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante “RGRP) y en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante, “RIRP”).

Si bien ninguna de estas normas cuenta actualmente con un artículo referido a la calificación especial de documentos administrativos, en el XCIII Pleno se aprobó un Precedente de Observancia Obligatoria por medio del cual se detalló el tipo de calificación que los Registradores debían aplicar en estos casos.

En el presente artículo, desarrollaremos la aplicación de la calificación de documentos administrativos a propósito de la Resolución N° 278-2016-SUNARP-TR-L referida a la solicitud de inscripción de una Independización de Predio Rústico que resulta observada puesto que el Registrador encuentra mediante Informe de Catastro que el predio materia de independización se encuentra cerca a zona de playa y dentro de un Área de Conservación Regional.

Finalmente, podremos determinar si la calificación aplicada por el registrador y el Tribunal Registral fue la acertada o si no correspondía presentar observaciones al título.

### **II. A propósito de la Resolución N° 278-2016-SUNARP-TR-L:**

Abordaremos este tema, utilizando como base la Resolución N° 278-2016-SUNARP-TR-L, por medio de la cual Ángel Sánchez Villar, uno de los copropietarios de un inmueble ubicado en el distrito de Huaura, solicita la independización del mismo ante el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho, para lo cual presenta, entre otros

documentos, el FUHU de independización y Anexos visados por la Municipalidad Distrital de Huaura.

Una vez ingresado el título, el registrador lo deriva al Área de Catastro, donde mediante Informe Técnico N° 18527-2015-SUNARP-ZR, se advierte lo siguiente:

- (i) Que el predio materia de consulta se ubica parcialmente dentro del Área de Conservación Regional Albúfera de Medio Mundo.
- (ii) Que el predio materia de consulta se visualiza cerca de zona de playa

El Registrador traslada lo señalado por el Área de Catastro al presentante, puesto que observa la solicitud de independización señalando que:

- (i) El área que se estaba solicitando independizar afectaba un bien de dominio público, como es el Área de Conservación Regional Albúfera de Medio Mundo.
- (ii) Que mediante Oficio N° 3076-2015-SUNARP-Z.R se solicitó a la Capitanía Guardacostera Marítima de Huacho se informe si el predio materia de independización se ubica sobre zonas de playa a efectos de no contravenir lo regulado en la Ley N° 26856, la misma que aún no ha tenido respuesta.

### **III. Independización del predio materia de Resolución:**

#### **3.1 Sobre la independización de predio rústico:**

De acuerdo al artículo 27° del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Habilitación, en caso que el administrado requiera realizar la independización de un terreno rústico, iniciará el procedimiento presentando ante la Municipalidad respectiva, los siguientes documentos:

**Requisitos para independización de predio rústico  
(Artículo 25° y 27° del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA)**

1. FUHU por triplicado, debidamente suscrito.
2. Anexo "E" del FUHU.
3. Copia literal de dominio, expedida por el Registro de Predios
4. Certificado de Zonificación y Vías expedido por la Municipalidad Provincial
5. Documentación técnica compuesta por:
  - Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.
  - Plano de planeamiento integral con la propuesta de integración a la trama urbana más cercana, señalando el perímetro y el relieve con curvas de nivel, usos de suelo y aportes normativos, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente;
  - Plano del predio rústico matriz, indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.
  - Plano de independización, señalando la parcela independizada y la(s) parcela(s) remanente(s), indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales<sup>1</sup>.
6. Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.
7. Declaración Jurada de habilitación de los profesionales que intervienen en el proyecto de encontrarse hábiles para suscribir la documentación técnica.
8. Copia del comprobante de pago por la tasa municipal correspondiente.

Asimismo, de acuerdo al artículo 28° del mencionado Reglamento, el procedimiento para obtener la autorización de independización o parcelación de terrenos rústicos, incluye una Verificación Administrativa por parte de la Municipalidad y la elaboración del Informe respectivo, para posteriormente emitir la Resolución de autorización o denegatoria de la inscripción del terreno. De esta manera, si la solicitud es conforme, el número de Resolución deberá ser consignado en el FUHU y en su Anexo "E", formatos que conjuntamente con los documentos técnicos de sustento sellado y visados, serán entregados para su inscripción el Registro de Predios.

<sup>1</sup> Los planos antes referidos deberán estar georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N° 28294, Ley que Crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios y su Reglamento.

La Verificación Administrativa a la que hace referencia el Reglamento, se rige bajo el Decreto Supremo N° 026-2008-VIVIENDA, el cual señala que la verificación administrativa es aquella actividad, dentro de la atribución municipal, que consiste en comprobar la autenticidad de los documentos proporcionados por el administrado, la verificación de que el expediente y el proyecto cumplen con los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y demás normas aplicables.

Finalmente, debemos tener en consideración que la emisión de la Resolución de Independización de Predio Rústico por parte de la Municipalidad, es considerado un acto administrativo, por ende, en aplicación del principio de legalidad contemplado en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, se presume que para emitir la Resolución, la Municipalidad ha revisado cada una de las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias que resultaban pertinentes al caso concreto.

En dicho sentido, al revisar las normas antes mencionadas, concluimos que para proceder con la Resolución de Independización de Predio Rústico, la Municipalidad competente ha revisado la documentación presentada por el solicitante, corroborándola con las normas legales que hemos venido revisando en el presente trabajo, ha procedido con la Verificación Administrativa y ha elaborado un informe final que como conclusión determinó la procedencia del acto administrativo.

### **3.2 ¿Qué tipo de análisis debió efectuar la administración para emitir la Resolución de Independización?**

Como señala la norma antes mencionada, la Municipalidad Distrital encargada de emitir la Resolución de independización de predio rústico, debió analizar entre otros, la ubicación del predio materia de independización, a fin de identificar:

- (i) Si el predio materia de independización contaba con superposiciones:

Superposiciones tales como concesiones mineras, Áreas Naturales Protegidas, área de vías, entre otras. De esta manera se pudo identificar si el predio materia de

independización se superponía con el Área de Conservación Regional Albúfera de Medio Mundo e identificar si esta superposición significaba un impedimento para que se proceda con la independización del Predio:

Para identificar este punto, la administración debió tomar en cuenta la normativa aplicable, es decir la Ley N° 26834, “Ley de Áreas Naturales Protegidas” y su Reglamento, la norma de creación del Área de Conservación Regional Albúfera de Medio Mundo<sup>2</sup>, y el Plan Maestro 2015-2019, aprobado por Ordenanza N° 09-2014-CR-RL. De las normas en mención, se señala que el establecimiento de las Áreas Naturales Protegidas no tienen efectos retroactivos ni afecta derechos adquiridos con anterioridad a la creación de las mismas, sin embargo, es posible la imposición unilateral por el Estado de limitaciones de uso y restricciones con la finalidad que las actividades que se desarrollen en su interior no contravengan los objetivos para los cuales las ANP fueron creadas.

En este caso, tenemos que el derecho de propiedad correspondiente al título es un derecho previo al establecimiento del Área de Conservación Regional, por lo que si bien se respeta el derecho adquirido, los propietarios del mismo deberán sujetarse a las limitaciones y restricciones establecidos en las normas antes mencionadas.

Habiendo revisado las normas señaladas, ninguna de ellas ha establecido una restricción específica respecto a la posibilidad de independizar predios de propiedad privada ubicados dentro de ella, sin embargo si se restringe en forma general cualquier actividad que contraventa los objetivos para los cuales el Área de Conservación Regional fue creado.

Siendo ello así, debemos (i) definir cuáles son los objetivos de creación de la Área de Conservación Regional y (ii) definir a qué se entiende por independización de un inmueble-

---

<sup>2</sup> Aprobado por Decreto Supremo N° 005-2013-MINAM

- (i) Tenemos que la norma de creación del Área de Conservación Regional materia de análisis, tiene como objetivo general el “Conservar la biodiversidad del ecosistema de humedal por la importante influencia que ejerce sobre otros similares ubicados en la zona costera del Perú y sobre el entorno, promoviendo el uso sostenible y la protección del humedal y sus recursos”, y como objetivos específicos son los siguientes:
- Fortalecer las capacidades locales de desarrollo de planes de aprovechamiento sostenible de sus recursos naturales,
  - Preservar la riqueza y belleza paisajística del área,
  - Desarrollar programas de educación ambiental,
  - Promover el desarrollo de actividades de manejo, investigación, preservación y protección del humedal; y
  - Difundir la importancia del humedal y la información generada en él
- (ii) Por su parte, la independización, es conforme al artículo 58° del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, “el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella (...)”. En dicho sentido, el procedimiento de independización es entendido a nuestro parecer como un acto propiamente registral, por cuanto es el Registro el encargado de evaluar su procedencia a través de una solicitud de inscripción<sup>3</sup>.

Siendo ello así, entendemos que la independización registral del Predio Matriz no contraviene en ningún aspecto los objetivos de creación del Área de Conservación Regional, por cuanto consideramos que los actos dentro de la propiedad que se encuentran limitados o restringidos son aquellos que estén destinados al aprovechamiento de recursos, modificación o alteración de la ANP, en cuyo caso se requerirá de la opinión favorable del SERNANP. Sin embargo, en el caso de la

---

<sup>3</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther: Derecho Registral y Notarial. Tomo I. Página 208.



independización registral no se produce una alteración a las características del predio, puesto que se trata de un acto meramente registral.

Por ello, la independización de un predio ubicado dentro de una Área de Conservación Regional no se encuentra dentro de las limitaciones o restricciones que estas pudieran tener, a menos que se establezca en la norma de creación o en los dispositivos legales pertinentes con una justificación que lo amerite, puesto que como hemos visto, es posible que el Estado establezca restricciones válidas al ejercicio de la propiedad que se fundan en un valor constitucional contrario, como es en este caso el medio ambiente, siempre y cuando sean proporcionales y razonables.

(ii) Si el área materia de independización se ubicada dentro de la “zona de playa”:

De acuerdo a la actual normativa peruana, en la “Zona de Playa”, conformada por los 50 metros de ancho paralelos a la línea de alta marea no es posible ejercer algún tipo de dominio privado, no existiendo excepción, aun cuando el título de dominio sea anterior a la fecha de vigencia de la ley. En dicho sentido, dado que por ley, las playas del litoral de la República son bienes de uso Público, inalienables e imprescriptibles, en los que no cabe derecho de propiedad alguno, devendrá incompatible la decisión judicial, administrativa, notarial o convencional que disponga algún tipo de derecho privado sobre el mismo, por lo que, en este caso la Municipalidad correspondiente, al ser la encargada de autorizar la independización del predio, es la encargada de verificar el cumplimiento de dicha normativa el realizar la Verificación Administrativa previa a la emisión del dictamen que aprueba la independización del predio.

#### **IV. La Calificación Registral:**

La calificación registral consiste en el examen que el Registrador realiza a un título antes de acceder al Registro. En cuanto a sus alcances, es importante precisar que estos varían de acuerdo con el Sistema Registral que se haya adoptado. De manera que los efectos del Sistema están en función directa de la calidad e intensidad de las barreras de entrada del

mismo, que se encuentran principalmente constituidas por la Calificación Registral. Es decir, mientras menos barreras de entrada tenga un Sistema Registral, le corresponderán efectos más débiles, en cambio, en los Sistemas Registrales más fuertes, y por consiguiente, con barreras de ingreso, el Registro tendrá mayores efectos.

De acuerdo a Méndez Gonzales, esencialmente existen tres tipos de Sistemas Registrales<sup>4</sup>:

- a. Aquellos que brindan un tipo de publicidad meramente informativa, sin que existan sólidas barreras de acceso, por lo que la seguridad jurídica debe lograrse a través de otros mecanismos complementarios. Propio de países de tradición anglosajona.
- b. Aquellos cuyos requisitos de entrada son mayores y la incertidumbre se reduce. Propio del Sistema Francés.
- c. Aquellos que requieren grandes barreras de entrada, generando un alto grado de seguridad jurídica sin necesidad de mecanismos complementarios. Es decir proporcionan de forma inmediata y autosuficiente la información deseada: titularidad, delimitación del derecho, cargas, etc. Propio del Sistema Alemán y Español.

Dado que nuestro Sistema Registral, se encuentra bajo la influencia del Derecho Registral español, la calificación registral que se practica es sumamente amplia en sus alcances. Este principio registral de calificación se encuentra regulado en el artículo 2011° del Código Civil, numeral V y Título IV del Reglamento General de los Registros Públicos, los cuales establecen dentro de los alcances de la calificación registral a lo siguiente:

- a. Formalidad propia del título
- b. Capacidad de los otorgantes
- c. Validez del acto inscribible
- d. Verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales
- e. Condición de inscribible del acto o derecho.

---

<sup>4</sup> MÉNDEZ GONZALES, Fernando. Introducción a La Calificación Registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral). Editorial Civitas S.A. Madrid, 1996. Tomo I, pp.29-30.

De esta manera, la calificación, tal como está planteada en nuestro Sistema Registral, tiene como finalidad: a) Asegurar la validez y perfección de los documentos ingresados al Registro, b) Evitar el ingreso de documentos carentes de valor o autenticidad y c) Conseguir una seria oponibilidad de los asientos registrales a través de la publicidad<sup>5</sup>.

En pocas palabras, la función de la calificación registral funciona como un filtro a los títulos que pretenden ingresar al Registro, con la finalidad que únicamente accedan a él aquellos que son válidos y perfectos y no aquellos que generen asientos fraudulentos o carentes de veracidad.

## V. **Calificación de Documentos Administrativos:**

### 5.1 **Sobre la validez del acto administrativo:**

La delimitación de las funciones del Estado tiene su fuente directa en la Constitución y en la Ley. Es así, que el denominado Principio de Reserva de Ley constituye una garantía:

#### **Principio de Reserva de Ley**

##### **Para la administración**

Permitirá el cumplimiento de sus fines de forma autónoma y sin interferencias de otras entidades.

##### **Para el administrado**

Sus intereses y derechos serán conocidas por una sola entidad, evitando dilaciones y sobre todo concurrencia de entidades en la resolución de sus peticiones.

Siendo así, el ejercicio de la potestad administrativa se desarrollará siempre bajo el principio de legalidad<sup>6</sup>, conforme al cual, las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución Política, la ley y el derecho, dentro de las facultades que le son atribuidas y de acuerdo a los fines que le fueron conferidos. Por

<sup>5</sup> ORTIZ PASCO, Jorge. “Resoluciones judiciales versus realidad registral: ¿un verdadero “infiernillo”? En: Actualidad Civil. Mrzo 2015 – N° 9.

<sup>6</sup> Numeral IV – 1.1 del Título Preliminar de la Ley N° 27444.

lo que los actos de la administración deben ser legítimos y justificados y para ello, deben ceñirse a las disposiciones constitucionales y legales correspondientes.

Como todos sabemos, en la realidad, la administración pública no siempre realiza sus actos con un análisis respetuoso a la ley, lo que puede generar desconfianza y resistencia a los actos administrativos que emiten. Es para evitar ello, que el Estado crea una **presunción de validez de los actos administrativos**, en aras de la búsqueda de legitimidad social y jurídica, la ley dispone que los actos administrativos serán reputados válidos en tanto su invalidez no sea declarada por la administración o el Poder Judicial<sup>7</sup>.

## **5.2 Un precedente necesario:**

Si bien ni el Reglamento General de los Registros Públicos, ni el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuenta actualmente con un artículo referido a la calificación de documentos administrativos, en el XCIII Pleno se aprobó un Precedente de Observancia Obligatoria por medio del cual se detalló el tipo de calificación que los Registradores debían realizar a los actos administrativos, especificando que:

### **Calificación de Documentos Administrativos**

<b>L</b>	<b>Se podrá calificar</b>	<b>No se podrá calificar</b>
<b>a</b>	(i) la competencia del funcionario,	(i) los fundamentos de hecho o de
<b>j</b>	(ii) la formalidad de la decisión administrativa,	derecho que ha tenido la Administración para emitir el
<b>u</b>	(iii) el carácter inscribible del acto o	acto administrativo y
<b>s</b>	derecho y	(ii) la regularidad interna del
<b>t</b>	(iv) la adecuación del título con los	procedimiento administrativo en
<b>i</b>	antecedentes registrales.	el cual se ha dictado.
<b>f</b>		

<sup>7</sup> Resolución N° 1981-2015-SUNARP-TR.L.

icación del Precedente, la encontramos en la Resolución N° 094-2005-SUNARP-TR-T<sup>8</sup>, la cual señala que la regla general es que el procedimiento administrativo ha sido instruido con apego y observancia rigurosa del principio de legalidad contemplado en la Ley N° 27444, en virtud de la cual las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas. Asimismo, no debe perderse de vista un aspecto fundamental en la calificación de títulos administrativos, referida a que los actos administrativos gozan de una presunción de legitimidad y validez, conforme a lo dispuesto en el artículo 9° de la Ley N° 27444. Ello supone que todos los requisitos de validez del acto administrativo regulados por el artículo 3° de la citada Ley han sido satisfechos, entre ellos el de regularidad del procedimiento, por lo cual no es viable calificar dicho aspecto, pues ello significaría convertir al Registro en una supra instancia administrativa.

#### **VI. Calificación aplicable a la Resolución materia de análisis:**

De lo señalado en el Precedente, y lo revisado en cuanto a normas sobre la independización, si bien del título no se advierte que se haya verificado la ubicación del predio a independizar respecto a la Línea de Alta Marea, si la Municipalidad obvió practicarla, por negligencia, desconocimiento u otra razón, tal omisión constituye un aspecto que es de exclusiva responsabilidad Municipal o de los funcionarios que llevaron a cabo el procedimiento administrativo, más no del Registro.

Finalmente, debido a que el FUHU con el número de Resolución Administrativa que aprueba la independización<sup>9</sup> constituye instrumento suficiente para alcanzar la inscripción en el Registro, se deberá asumir que, a través de otros mecanismos, la Municipalidad evaluó la ubicación del predio materia de independización y su alcance respecto a las limitaciones

<sup>8</sup> Es una de las Resoluciones que sustentan el Precedente referido a Calificación de Documentos Administrativos.

<sup>9</sup> Del mismo modo resuelve el Tribunal Registral, en la Resolución N° 1030-2016-SUNARP-TR-L, al señalar que: “la independización contenida en la Resolución Municipal ha sido aprobada por la autoridad municipal competente, por lo que no corresponde al Registro cuestionar la identificación de los lotes a independizar, tal como lo hace la Registradora al señalar que no existe inscrita una habilitación que permita distinguirlos, ya que se estaría cuestionando la autorización otorgada por el ente competente, aspecto que ya ha sido evaluado por la municipalidad.

correspondientes a Áreas Naturales Protegidas y Zona de Playa, por lo cual consideramos que el Registro no puede exigir documentación adicional.

### **¿Y sobre el informe técnico de catastro?**

Si bien hasta el momento, concluimos que la independización, al ser un acto administrativo, debió ser calificada conforme el Precedente de Observancia Obligatoria, es decir sin cuestionar el procedimiento en cuanto a la ubicación del predio sobre zona de playa, es necesario mencionar que de acuerdo a la Directiva N° 03-2014-SUNARP-SN, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 189-2014-SUNARP-SN, se precisó que la independización se encuentra dentro de los actos inscribibles en el Registro de Predios que requieren informe previo del área de catastro para acceder a su inscripción. La justificación de dichas normas es la necesidad de identificar plenamente los predios inscritos, evitando inexactitudes, duplicidades y superposición de partidas registrales.

Del mismo modo, el artículo 11° del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, señala que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importa la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro, el cual, verificará los datos técnicos del plano presentado y emitirá 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. Este informe de Catastro es vinculante para el Registrador.

Entonces, por un lado tenemos que (i) la Resolución de Independización de predio rústico es un acto administrativo encargado a la Municipalidad correspondiente, la cual después de realizar una verificación administrativa, revisando la normativa pertinente, emitirá un informe dictaminando la procedencia de la misma, (ii) existe un Precedente de Observancia Obligatoria por medio del cual el Registrador no podrá calificar ni la regularidad interna del procedimiento administrativo ni los fundamentos de hecho y derecho, sin embargo tenemos el siguiente punto (iii) que la independización se

encuentra dentro de los actos que requieren de la emisión del Informe Técnico de Catastro para su inscripción, el cual es vinculante para el Registrador y el cual ha manifestado la existencia de una posible superposición con un ANP y Zona de Playa.

Consideramos que la lógica del informe técnico vinculante del área de catastro es acertada, puesto que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios cuenta con diversos tipos de independizaciones, algunas proceden en virtud a documentos privados, en los que el análisis de catastro será de mayor utilidad y casos como el presente, en el que la independización proviene de un acto administrativo, donde debería presumirse que la Municipalidad ha corroborado la información técnica previamente. Sin perjuicio de ello, el informe de Catastro permite al Registrador conocer si el predio materia de independización se encuentra en el ámbito del Predio Matriz a fin de poder calificar la adecuación con los antecedentes registrales<sup>10</sup>.

## **VII. La equivocada calificación del Registrador:**

Como puede advertirse del caso materia de análisis y de lo ya explicado en el presente trabajo, con la observación realizada, el Registrador pretendió que ante él se acredite el cumplimiento de requisitos técnicos y legales que, conforme a la normativa referida a independizaciones, correspondían ser evaluados por la Municipalidad Distrital de Huacho, al ser la autoridad administrativa competente de expedir la Resolución de Independización de Predios Rústicos. Podemos decir que, pese a contar con el título requerido por el

<sup>10</sup> En adición a ello, y partiendo de la premisa que el Registrador no tuvo que calificar la validez del acto administrativo, es importante mencionar que el Predio Matriz que se pretende independizar se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 40006838 del Registro de Predios de Huacho. Si bien el Informe del Área de Catastro es vinculante para el Registrador en lo referente a los aspectos técnicos, el aspecto relacionado con la posible superposición con zona de playa constituye un aspecto técnico que mereció ser evaluado por el Registrador, considerando que nos encontramos frente a una independización de área respecto de un predio inscrito y no de una inmatriculación de predio. Así, tenemos que el hecho que el predio que se independiza del área mayor se encuentra “cerca” a la zona de playa, esto no quiere decir que la independización origina una superposición, sino que esta situación ya preexiste a la independización rogada. Asimismo, respecto a la cercanía a la “zona de playa”

Reglamento de Inscripción del Registro de Predios para inscribir dicho acto, el Registrador desconfió de la decisión municipal, pretendiendo convertirse en una supra instancia administrativa que revisará si la Municipalidad Distrital competente había exigido todos los requisitos legales previstos en la normativa aplicable.

Como señala Jorge Luis Gonzales Loli, el hecho que el Registrador analice el fondo y justificación del acto administrativo emitido por la autoridad competente, significaría que el administrado tendría que seguir dos procedimientos administrativos para lograr la inscripción del acto administrativo que solicite inscribir, demostrando los mismos requisitos y presentando la misma documentación: uno, ante la Municipalidad Distrital, que es el órgano competente; y luego, otro ante el Registrador, quien actuaría como una (autoproclamada) instancia revisora del procedimiento administrativo seguido ante el órgano competente.

Si bien lo mencionado por Gonzales Loli era entendible en un contexto en el cual la única norma sobre calificación registral era la señalada en el Reglamento General de los Registros Públicos<sup>11</sup> y no se habían definido con claridad los límites de la función calificadora de los documentos administrativos, hoy en día la normativa peruana cuenta con el Precedente de Observancia Obligatoria respecto a la calificación de este tipo de documentos, que señala expresamente que verificar la validez del acto y el cumplimiento de los requisitos legales aplicables, le corresponden únicamente a la autoridad competente, limitando así la calificación que el registrador pueda efectuar sobre ellos.

### **VIII. Conclusión:**

Habiendo analizado la Resolución, considero que el título formal que da mérito a la independización de terreno rústico sin cambio de uso es : (i) el FUHU y su correspondiente Anexo “E”, con el número de la Resolución que aprueba el acto administrativo y (ii) el Plano Municipal de independización o parcelación debidamente sellado y visado. Entonces, al ser un acto administrativo, se presume que el procedimiento del mismo se ha llevado con

<sup>11</sup> Que solo exceptuaba de esta calificación general a los documentos judiciales.



regularidad y respeto a las normas correspondientes a la materia, por lo que debe presumirse la validez del acto y procederse a su inscripción registral.

## **IX. Bibliografía:**

1. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. *El Derecho de Propiedad en la Constitución*. En: Themis N° 30. Lima, 1994.
2. CASTILLO CORDOVA, Luis. *Los Derechos Constitucionales. Elementos para una teoría general*. Lima: Palestra. Año 2007.
3. CASTILLO CORDOVA, Luis. *El Derecho de Propiedad como objeto de protección del Proceso de Amparo*". En: Repositorio Institucional Pirhua. Universidad de Piura. Año 2006.
4. CRESCI VASALLO, Giancarlo. *Los límites a las juntas de propietarios: restricciones a los derechos fundamentales en el régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común*. En: Revista Actualidad Jurídica. Tomo N° 160. Lima: 2007.
5. DE TRAZEGNIES, Fernando. *La Transformación del derecho de propiedad*. En: Revista de Derecho N° 33. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima: 1978.
6. DIAZ COLCHADO, Juan Carlos. *Los límites del derecho de propiedad. Análisis Jurisprudencial*. En: Gaceta Civil y Procesal Civil. Tomo 21. Marzo del 2015.
7. FOY VALENCIA, Pierre. "*Consideraciones ambientales sobre el Derecho de Propiedad*". En: Estudios sobre propiedad. Lima. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Año 2012.
8. GARCÍA CHÁVARRI, Abraham. *La Protección Constitucional del Derecho de Propiedad*. En: Estudios sobre propiedad. Lima. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Año 2012.
9. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Tratado de Derechos Reales. Tomo I*. Jurista Editores. Junio del 2013.
10. GONZALES BARRÓN, Gunther. *La teoría del derecho real construida a partir de la Constitución*. En: Revista Gaceta Constitucional N° 56.
11. GUZMAN NAPURÍ, Christiam. *Introducción al Derecho Público Económico*. En: EDS Caballero Bustamante. Año 2009.
12. MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. "*Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales*". En: Foro Jurídico. Año 10, N° 12. Octubre del 2011.

13. MONTEFERRI, Bruno. *Áreas Naturales protegidas: los efectos jurídicos de su establecimiento sobre predios de propiedad privada*. En: Revista de Derecho Administrativo N° 6, Año 3. Lima: 2008.
14. MARTINEZ MIRAVAL, Katiushka. *Derecho de propiedad y renovación urbana en el Perú. Límites y necesidad de limitaciones: ¿Cuándo es necesaria la intervención del Estado?* Lima: 2010.
15. MEJORADA CHAUCA, Martín. *Defensa de Bienes en Áreas Naturales Protegidas*. En: Revista Derecho y Sociedad. N° 30, Año 2008.
16. MEJORADA CHAUCA, Martín. *La responsabilidad de ser propietario*. En: Gaceta Civil y Procesal Civil. Tomo 21. Marzo del 2015.
17. OCAMPOS MOGOLLÓN, Javier. *Independización de predios urbanos: su necesaria reformulación en sede registral*. En Revista Jurídica del Perú N° 76. Lima: 2007.
18. ORTIZ PASCO, Jorge. *Áreas Naturales Protegidas: moral, ética, paz, iglesia y derecho registral*. En: Revista de Derecho Administrativo. Página N° 169.
19. ORTIZ PASCO, Jorge. *Resoluciones judiciales versus realidad registral: ¿Un verdadero “infiernillo”?*. En: Revista Instituto Pacífico Actualidad Civil. Marzo 2015. N°9.
20. OCAMPOS MOGOLLÓN, Javier. *Independización de Predios Urbanos: su necesaria reformulación en sede registral*. En: Revista Jurídica del Perú. N° 76, Año 2007.
21. PORTILLO FLORES, Angélica María. *El Catastro en el Perú: Estudio teórico, jurídico y de gestión*. Lima: 2009.
22. SALAZAR NIÑO, Elvis. *Áreas Naturales Protegidas y Procedimiento Ordinario Minero: De la oportunidad para la evaluación de compatibilidad y delgada cuerda entre la opinión vinculante y el acto administrativo*. En: Revista Derecho y Sociedad. Año 21, N° 35.
23. SANCHEZ POVIS, Lucio. *La intervención pública sobre la propiedad y sus límites en la teoría de la regulación expropiatoria: hacia un nuevo régimen de protección patrimonial del administrado*. Lima: 2014.
24. SOLANO, Pedro. *Legislación y conceptos aplicables a las áreas naturales protegidas en el Perú*. En: Revista Derecho PUCP. N° 70, Año 2013.
25. SPDA. *Manual Explicativo de la Legislación sobre Áreas Naturales Protegidas*. Lima, 2007.

26. VASQUEZ REBAZA, Walter. *Acerca del Dominio Público y el Dominio Privado del Estado. A propósito de sus definiciones en la Nueva Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento.* En: Revista Derecho y Sociedad. N° 30, Año 2008.
27. WHITTEMBURY AGUILAR, Leslie. *Limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad en playas.* En: Gaceta Civil y Procesal Civil. Tomo 21. Marzo del 2015.

