



**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 044-2016-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 26 de enero de 2016.



APELANTE	:	ALFREDO HERIBERTO SOZA BERRIOS.
TÍTULO	:	N° 7790 DEL 21.07.2015.
RECURSO	:	N° 27368 DEL 30.10.2015.
REGISTRO	:	PREDIOS – PUERTO MALDONADO.
ACTO	:	RETIFICACIÓN DE ÁREA.
SUMILLA	:	

SANEAMIENTO POR MUTUO ACUERDO DEL ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE UN PREDIO

"Si bien el literal a) del artículo 13.1 de la Ley N° 27332 exige la intervención en la escritura pública de todos los propietarios de los predios colindantes, esta disposición debe entenderse que se refiere a todos los propietarios de los predios colindantes que pudieran verse afectados con la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo de la Parcela N° 01 del predio denominado "Alejandrina" ubicado en el margen derecha de la carretera Maldonado – Quincernil del distrito y provincia de Lambopata, departamento de Madre de Dios, inscrito en la partida N° 05008359 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puerto Maldonado.

El título presentado está conformado, entre otros, por los siguientes documentos:

- a) Solicitud de inscripción.
- b) Copia simple del DNI del apelante.

RESOLUCIÓN N° 044-2016-SUNARP-TR-A

- c) Parte notarial de la escritura pública de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo de fecha 09.06.2014, otorgado ante Notario de Puerto Maldonado Gavin Alfredo Ríos Pickman..
- d) Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 061-2014-SGATPyHU-MPI de fecha 27.06.2014, expedido por la Municipalidad de Tambopata Madre de Dios.
- e) Memoria descriptiva.
- f) Plano perimétrico.
- g) Cd.
- h) Informe Técnico N° 404-2015 Z.R.N°XJOC-(Madre de Dios)-U de fecha 23 07 2015.
- i) Recurso de apelación.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puerto Maldonado, Julio Ricardo Samaniego Monzón observó el título en los términos siguientes:

"(...)

1.- Se solicita la rectificación del área del predio por mutuo acuerdo, al amparo del artículo 13 de la Ley 27333, pero revisada la partida registral se advierte que el predio tiene la calidad de rural. Por lo que debe de inscribirse como acto previo y necesario la habilitación urbana del predio a urbano.

2.- Revisada la partida vinculada y los documentos técnicos adjuntos, se advierte que la carretera Maldonado-Quincemil colinda con el predio, por lo que el Estado mediante representante legal facultado debe comparecer en la escritura pública de rectificación por mutuo acuerdo, motivo por el cual se observa el título a mérito del artículo 13 literal a) de la ley N° 27333.

3.- Asimismo coordenadas UTM SATUM WGS84 de los vértices 1 y 3 del predio indicados en la escritura pública discrepa con lo indicado en el plano de ubicación del predio. Por lo que deberá de aclarar

"(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- Respecto al cambio de uso, resulta impertinente dado que dicha facultad municipal ya no está vigente, por consiguiente la habitación urbana tiene que ser de oficio conforme al plan de desarrollo.
- En la ciudad de Puerto Maldonado no existen sedes que participen a nombre del Estado, para suscribir actas de colindancias, por lo que es jurídicamente y materialmente imposible.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida registral N° 05008358 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puerto Maldonado, se encuentra registrado la Parcela N° 01 del predio denominado "Alejandrina" ubicado en el margen derecho de la carretera Maldonado – Quincemil del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, que tiene un área de 4.41 Has., siendo su titular registral Ana Maria Ramos Cahuana.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:

- Si en el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo regulada en el literal a) del artículo 13 de la Ley N° 27333, es necesario que intervengan todos los propietarios de los predios colindantes.

VI. ANÁLISIS

1. Conforme a lo establecido en el artículo 75º del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), *"Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extraregistral. Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente título. La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se*

RESOLUCIÓN N° 044-2016-SUNARP-TR-A

realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad”.



La inexactitud registral es todo desacuerdo del Registro con la realidad, tanto física como jurídica. Las divergencias entre Registro y realidad son clasificadas por el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) en dos categorías: los errores registrales (materiales o de concepto) y las inexactitudes distintas a éstos.

Los errores registrales son los cometidos por el Registrador al extender el asiento de inscripción, ya sea equivocando datos numéricos, de nombres, etc. (errores materiales); o interpretando deficientemente el contenido y alcances del título y/o de los actos inscribibles contenidos en él (errores de concepto). El desacuerdo se establece entre el asiento registral y el título, y su constatación puede efectuarse de la simple confrontación entre ambos elementos. Estos errores se rectifican generalmente sobre la base del mismo título que sirvió para extender el asiento o, en su defecto, mediante nuevo título otorgado por todos los intervinientes.

Las inexactitudes que no constituyen errores registrales, a diferencia de éstos, se reflejan en un desacuerdo entre la partida y la realidad física o jurídica extrarregistral, es decir, las inscripciones concuerdan con los títulos correspondientes, pero existen hechos o derechos que no se han reflejado en el Registro. Esta discordancia se rectifica mediante nuevo título, el cual no necesariamente requiere ser otorgado por las partes¹.

Con relación a la rectificación de área Gunther Gonzales Barrón², sostiene que la rectificación de área no tiene por finalidad aumentar o disminuir la extensión de un inmueble, sino adecuar las verdaderas dimensiones físicas de la finca a su correlato en el Registro, es así que cuando se rectifica la medida superficial contenida en el asiento registral, no se amplía la finca, sólo se busca eliminar una inexactitud.

2. Revisada la documentación del título venido en grado se desprende que se solicita la rectificación de área por mutuo acuerdo en mérito a la

¹ En rigor, toda vez que nuestro sistema registral es fundamentalmente declarativo, el Registro siempre será inexacto, ya que los actos y contratos inscribibles existen antes de acceder a su inscripción.

² GONZALES BARRÓN, Gunther; Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, Segunda Edición, Junta Editores, Lima - Perú, 2004, Pág. 480.

RESOLUCIÓN N° 044-2016-SUNARP-TR-A

escritura pública de fecha 09.06.2014 otorgadas por **Ana María Ramos Cahuana**, y los propietarios de los predios colindantes Fundación Conservación Internacional y José Luis Gustavo Valdivieso Morón, predio inscrito en la partida N° **05008359** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puerto Maldonado.



En la cláusula cuarta de la escritura pública de fecha 09.06.2014 se señala lo siguiente:

"CUARTO.- EN CONSECUENCIA, CONFORME EL ART. 13 DE LA LEY N° 27333 POR MUTUO ACUERDO EL PROPIETARIO DEL PREDIO Y LOS PROPIETARIOS COLINDANTES DECLARAN QUE EL INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N°05008359, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL DE MADRE DE DIOS, TIENE UN ÁREA DE 0.5310 HAS. (CERO HECTAREAS CON CINCO MIL TRESCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS). PERIMETRO DE 370.80 ML. SIENDO SUS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS LOS SIGUIENTES ()"

En la partida registral N° 05008359 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puerto Maldonado, se encuentra registrado la Parcela N° 01 del predio denominado "Alejandrina" ubicado en el margen derecho de la carretera Maldonado - Quincemil del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, que tiene un área de 4.41 Has., siendo su titular registral **Ana María Ramos Cahuana**.

Como se puede advertirse el procedimiento que la propietaria y los propietarios de los predios colindantes han seguido para el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas es por mutuo acuerdo, regulado en el literal a) del artículo 13 de la Ley N° 27333.

El Registrador observa el título señalando en el punto 2 de la esqueta que revisada la partida vinculada y los documentos técnicos adjuntos, se advierte que la carretera Maldonado-Quincemil colinda con el predio, por lo que el Estado mediante representante legal facultado debe comparecer en la escritura pública de rectificación por mutuo acuerdo, motivo por el cual se observa el título a mérito del artículo 13 literal a) de la ley N° 27333.

RESOLUCIÓN N° 044-2016-SUNARP-TR-A

Por su parte, el apelante señala que en la ciudad de Puerto Maldonado no existen sedes que participen a nombre del Estado, para suscribir actas de colindancias, por lo que es jurídicamente y materialmente imposible.

Por lo que, corresponde determinar si en el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo regulada en el literal a) del artículo 13 de la Ley N° 27333, es necesario que intervengan todos los propietarios de los predios colindantes.

3. La Ley N° 27333 (Ley Complementaria a la Ley N° 26862, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones) establece en su artículo 13 lo siguiente:

"Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuran en la partida registral del predio, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos:

a) Por mutuo acuerdo:

Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.

b) Procedimiento Notarial:

Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los Artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida

Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada.

Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157.

c) Procedimiento Judicial:

Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los Artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, toda rectificación que suponga superposición de áreas o linderos, e cuando surja oposición de terceros.

13.2 Si, durante la tramitación de cualquiera de los procesos indicados en los incisos b) y c) precedentes, se produjera acuerdo entre los propietarios podrá otorgarse la escritura pública a la que se refiere el inciso a), dándose por concluido el proceso iniciado." (El subrayado es nuestra)

De lo que podemos inferir que el ordenamiento jurídico permite el saneamiento legal de las discrepancias de áreas, linderos y medidas

RESOLUCIÓN N° 044-2016-SUNARP-TR-A

perimétricas en el caso que sea necesario determinar la existencia física del predio o cuando existan discrepancias entre la extensión real y la inscrita, pudiéndose subsanar dicha deficiencia con cualquiera de los tres procedimientos que regula, es decir, por mutuo acuerdo, procedimiento notarial y procedimiento judicial.



4. Con relación al saneamiento por mutuo acuerdo, la ley en cuestión señala que procede siempre que exista título otorgado por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, donde los colindantes manifestarán su conformidad con el área y medidas perimétricas, no exigiendo otro requisito adicional que la voluntad de las partes de no afectar su derechos de propiedad con el saneamiento.

Resulta preciso señalar que esta vía de rectificación se basa en el mutuo acuerdo entre el propietario del predio a rectificar y los propietarios de los predios colindantes cuyas manifestaciones de voluntades son plasmadas en una escritura pública. Situación diferente a los procedimientos notarial y judicial en los que deben citarse a los colindantes del predio con la finalidad de garantizar su derecho a participar en los procedimientos y en el supuesto que se afecte su derecho, puedan oponerse y ejercer su defensa.

Así tenemos que la escritura pública de rectificación otorgada dentro del procedimiento de mutuo acuerdo, es otorgada por los colindantes y por el propietario, siendo que el notario interviene con la finalidad de formalizar esta manifestación de voluntad, mas no interviene para acreditar si la manifestación de las partes corresponde o no a las partes, ya que la documentación que se presenta no es valorada por el notario como si sucede en el procedimiento notarial de rectificación, ya que en este procedimiento el notario emite una declaración o constatación final fundada en el convencimiento de que todo lo actuado sin oposición tiene mérito suficiente para modificar determinada situación del predio.

5. De acuerdo a lo expuesto, la intervención de los propietarios de los predios colindantes tiene su fundamento en que la modificación que sufrirá el predio podría eventualmente afectar sus derechos. Sin embargo, la intervención de los colindantes debe comprenderse sólo de aquellos que pudieran ver afectado su derecho, en tal sentido, no se requerirá la intervención de la totalidad de los colindantes, ya que la rectificación no

RESOLUCIÓN N° 044-2016-SUNARP-TR-A

afectaría en nada los derechos de los propietarios de los predios colindantes cuya propiedad no es afectada.



En el presente caso, revisada la documentación adjuntada se advierte que en la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas intervienen la propietaria del predio y los propietarios de los predios colindantes por el Norte, Sur y Oeste, faltando la intervención según el Registrador del propietario colindante del Este, como es el Estado, ya que por dicho linderos colinda con la carretera Interoceánica Puerto Maldonado - Quince Mil.

6. El procedimiento por mutuo acuerdo previsto en el artículo 13° de la Ley 27333 supone la participación de todos los colindantes a fin de que manifiesten su conformidad con la rectificación planteada. Este mecanismo pretende eliminar cualquier posibilidad de perjuicio para quienes están directa e inmediatamente vinculados con la rectificación del área o los linderos del predio. En base a estos conceptos esta instancia concluyó que solo deben participar en el otorgamiento de la escritura aquellos colindantes que potencialmente se verán afectados con la rectificación; aquellos que no sufran ninguna afectación no tienen que manifestar su conformidad. También concluyó que no se requiere la intervención de la Municipalidad en calidad de colindante para salvaguardar el interés público de calles si es que el ante edil manifiesta su consentimiento a través de la visación de los planos del predio rectificado. En este caso la conformidad de la Municipalidad a la rectificación queda puesta de manifiesto a través del acto administrativo de la visación de planos.

7. Del contraste efectuado entre el título presentado y la partida registral se aprecia que con la rectificación solicitada se está disminuyendo el área de la Parcela N° 01 de 4.41 Has. a 0.5310 Has

Al respecto, el Área de Catastro ha señalado que no es posible determinar si el predio se encuentra inscrito y si se superpone con predios inscritos colindantes, y que los documentos adjuntados se encuentran conformes.

La imposibilidad del área de catastro en determinar la superposición del predio inscrito en la partida en la que se solicita la inscripción con predios

RESOLUCIÓN N° 044-2016-SUNARP-TR-A

inscritos colindantes, no constituye obstáculo para la inscripción del título cuando se deba a falta de información gráfica en los antecedentes registrales.



8. Sin perjuicio de lo anterior, bajo las premisas antes señaladas, definitivamente no es exigible en el presente caso la intervención en calidad de colindante de la Municipalidad para prestar su consentimiento a la rectificación formulada, en razón de que dicho ente a través de los planos visados acreditan la conformidad del inmueble con la realidad física; en ese sentido cabe señalar que respecto a la memoria descriptiva planos de ubicación catastral y perimétrico presentados, éstos no cuentan con la visación de la municipalidad competente; por lo que deberá presentarse además dicha documentación técnica con la debida formalidad exigida en la Directiva N° 03-2014-SUNARP-SN².

5.2 Requisitos Técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se adjuntan a los supuestos señalados en el numeral 5.1

Los requisitos técnicos de los planos y memoria descriptiva detallados a continuación solo serán exigibles a los actos mencionados en el ítem 5.1, exceptuando de dichos requerimientos a aquellos títulos que por norma especial no requiera la presentación de dichos documentos o dicha norma especifique otros requisitos técnicos.

a) El plano perimétrico y plano de ubicación deberán estar elaborados en una escala gráfica convencional (1/50, 1/100, 1/200, 1/500, 1/1.000, 1/5.000, 1/10.000 y otros) que permita la visualización y verificación de los datos técnicos, georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, debiendo graficarse el Norte, la cuadrícula, los vértices; las medidas perimétricas de cada tramo, el perímetro total, los colindantes y el área del predio.

b) El nombre del plano deberá contener la siguiente información: tipo de plano, escala, fecha, departamento(s), provincia(s) y distrito(s), nombre del profesional competente o verificador que elaboró el plano.

c) La Memoria Descriptiva, deberá de contener la descripción literal de los linderos, medidas perimétricas y área de los predios materia de inscripción, así como la fecha de elaboración de la misma.

Para el caso de la inscripción de predios, la memoria descriptiva deberá de contener los nombres de los propietarios y/o poseedores de los predios colindantes, la cual deberá estar firmada y sellada por el verificador o profesional responsable.

d) Los planos deberán estar firmados y sellados por el verificador o profesional responsable, debidamente visado por la autoridad municipal o administrativa respectiva, cuando corresponda.

e) Para el caso de inscripción deberá presentarse adicionalmente lo siguiente:

Si el predio corresponde a un lote urbano, deberá de presentarse el plano de ubicación, donde se indique el nombre de la calle, la numeración municipal actual y anterior de ser posible, debiendo graficar la posición del terreno, respecto de las calles adyacentes, indicando la distancia del predio a la esquina transversal más cercana, el área y perímetro del predio a evaluar, expresada en el sistema métrico decimal con una aproximación a dos decimales.

Si el predio, corresponde a un lote rústico, deberá de presentarse el plano de ubicación, donde se grafique referencias físicas y detalles topográficos no prescindibles que existieran en el lugar, tales como los tramos y toponimias de ríos, quebradas, acanillados, zonas arqueológicas, y otros que ayuden a determinar la ubicación del predio; asimismo el área del predio a evaluar deberá estar expresada en hectáreas y con una aproximación a cuatro decimales.

Los planos presentados podrán ser adjuntados en medios magnéticos (formato DXF, o DWG o SHAPFILE)

RESOLUCIÓN N° 044-2016-SUNARP-TR-A

En tal sentido, corresponde confirmar el punto 2 de la observación formulada por el Registrador, hasta que se presente la documentación técnica señalada.

9. Con respecto al punto 1 de la observación esta Sala mediante Resolución N° 288-2012-SUNARP-TR-A del 21.06.2012 ha señalado que: *"(...) la naturaleza urbana del predio es determinante para que el notario asuma competencia e intervenga en el saneamiento de la titulación promovida por el proponente. Esta situación se acreditará con la presentación de plano de ubicación y perimétrico visado por la municipalidad, además del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios y/o zonificación y uso del predio materia de formación de título superior y demás documentos que resulten necesarios para acreditar la naturaleza del predio materia de saneamiento."*

En el caso submatéria, se ha presentado con el título impugnado documentos que acreditan la calidad de urbano del predio como es el certificado de parámetros urbanísticos


Con respecto a los parámetros urbanísticos y edificatorios, El ítem 2.2 del artículo 2 del D.S. N° 032-2008-Vivienda lo define como *"Las disposiciones que determinan la normativa urbanística y los índices edificatorios regulados por los respectivos planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales. La normativa urbanística está referida a la clasificación del territorio urbano y de las áreas de actuación urbanística, a la zonificación, a los índices de usos compatibles y a las densidades; mientras que los índices edificatorios están referidos al coeficiente de edificación, las alturas, el porcentaje mínimo de área libre, los reciros y el índice de estacionamiento, entre otros."*

Es así, que de acuerdo al ítem 63.2 del artículo 63 del mismo cuerpo legal, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios contendrá la siguiente información:


- Área territorial u otra establecida.
- Área de Actuación Urbanística u otra establecida.
- Zonificación.
- Usos permisibles y compatibles.
- Densidad neta máxima.
- Área de lote normativo.
- Coeficientes máximos y mínimos de edificación.
- Porcentaje mínimo de área libre
- Alturas máxima y mínima permisibles.

RESOLUCIÓN N° 044-2016-SUNARP-TR-A


- Retiros.
- Alineamiento de fachada.
- Índice de espacios de estacionamiento.
- Otros particulares.
- Fecha de emisión y término de su vigencia.



Por su parte, el numeral 2. del artículo 14 de la Ley N° 29090 "Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones" define "El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento emitido por las municipalidades distritales y provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ámbito del Cercado, de sus respectivas jurisdicciones, donde se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano, y deberá contener los siguientes aspectos "



Asimismo, el Reglamento Nacional de Edificaciones en la Norma G.040 define a los parámetros urbanísticos y edificatorios como las "Disposiciones técnicas que establecen las características que debe tener un proyecto de edificación. Señala el uso del suelo, las dimensiones del lote normativo, el coeficiente de edificación, la densidad neta de habitantes por hectárea, la altura de la edificación, los retiros, el porcentaje de área libre, el número de estacionamientos y otras condiciones que deben ser respetadas por las personas que deseen efectuar una obra nueva sobre un lote determinado o modificar una modificación existente."



De lo señalado inferimos que el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios es aquel documento que permite dar a conocer a los administrados cual es la características que debe tener un proyecto de edificación, así como el área territorial u otra establecida, área de actuación urbanística u otra establecida, zonificación, usos permisibles y compatibles, densidad neta máxima, área de lote normativo, coeficientes máximos y mínimos de edificación, porcentaje mínimo de área libre, alturas máxima y mínima permisibles, retiros, alineamiento de fachada, índice de espacios de estacionamiento, etc.

Ahora bien, en el certificado de parámetros urbanísticos expedido por la Municipalidad Provincial de Lambopata – Madre de Dios, se ha consignado que el predio se encuentra en zona urbana y que tiene como zonificación residencial densidad baja. R-3

RESOLUCIÓN N° 044-2016-SUNARP-TR-A

En consecuencia, en vista que con el certificado de parámetros urbanísticos y edificaciónes se acredita la naturaleza urbana del predio, es que se revoca el punto 1 de la observación.

Lo señalado anteriormente no determina necesariamente el cambio de uso, es decir, no cambia la calidad del predio inscrito en el Registro, según lo señalado por este colegiado en la Resolución N° 004-2016-SUNARP-TR-A.

10. Con respecto al punto 3 de la observación debemos señalar que el área de catastro ha señalado que la documentación adjuntada se encuentra conforme. Por lo que, se revoca este extremo de la observación.
11. Mediante Res. 089-2011-SUNARP/SA publicada el 30/11/2011, se ha derogado la parte del artículo 156 del RGRP que establecía que el Tribunal Registral debía pronunciarse respecto a los derechos registrales. Por lo tanto, compete exclusivamente a la primera instancia registral determinar los derechos que correspondan.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del Vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado mediante Resolución N° 298-2015-SUNARP/TR del 28/12/2015.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales 1 y 3 de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Madre de Dios, **CONFIRMAR** el numeral 2 de la observación con la precisión señalada en el octavo considerando de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.



A large, stylized handwritten signature in black ink.

RAUL JIMMY DELGADO NIETO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

A handwritten signature in black ink.

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

A handwritten signature in black ink.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL
Vocal(s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral