



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 545 -2022-SUNARP-TR

Lima, 14 de febrero de 2022

APELANTE : **JUSTINA TACO ANCO**
TÍTULO : N° 2786693 del 7/10/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 000099 del 4/1/2022.
REGISTRO : Predios de Arequipa.
ACTO : Inmatriculación.

SUMILLA

INMATRICULACIÓN DE PREDIO UBICADO SOBRE QUEBRADAS

Por mandato del artículo 7 de la Ley 29338, Ley de Recursos Hídricos, las quebradas constituyen bienes de dominio público hidráulico, por lo que tratándose de la inmatriculación de bienes ubicados sobre quebradas, se requiere adjuntar la documentación expedida por la Autoridad Nacional del Agua, donde se indique que no se está afectando o alterando las características de los bienes por donde discurre el agua.

INMATRICULACIÓN DE PREDIO RURAL

Mediante la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, se derogó el Decreto Legislativo N° 1089, y por ende su reglamento. En este sentido, ya no se requiere el certificado negativo de zona catastrada. La inmatriculación es admisible con la presentación de documento técnico suscrito por verificador catastral, puesto que dicha suscripción implica la declaración del carácter de zona no catastrada del predio a sanear".

INMATRICULACIÓN DE PREDIOS UBICADOS EN ZONA NO CATASTRADA

Para efectos de la inmatriculación de predios urbanos o rurales ubicados en zonas no catastradas, la memoria descriptiva y los planos presentados no suplen las omisiones o discrepancias en la descripción del bien contenido en el título. En tal sentido, el área, linderos y medidas perimétricas del predio deben constar en el título de dominio.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación del predio denominado Pucara con un área de 120 hectáreas, ubicado en el Anexo Llapa Yanahuara, distrito de Callalli, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, a favor de la sociedad conyugal conformada por Justina Taco Anco y Víctor Daniel Panibra Condori.

Para tal efecto se presenta -entre otros- la siguiente documentación:

RESOLUCIÓN No. - 545 -2022-SUNARP-TR

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 22/10/2001 otorgada ante ex notario de Arequipa Javier de Taboada Vizcarra, expedido por el Archivo Regional de Arequipa el 17/9/2021.
- Memoria descriptiva de junio 2011, suscrita por ingeniero agrónomo Carlos Solís García.
- Plano perimétrico y de ubicación (lámina 01), suscrito por ingeniero agrónomo Carlos Solís García.
- Comprobante de pago - impuesto al valor del patrimonio predial del Consejo Distrital de Callalli.
- Declaración jurada del autoavaluo (HR) presentado ante la Municipalidad Distrital de Callalli el 20/10/2020.
- Declaración jurada del autoavaluo (PR) presentado ante la Municipalidad Distrital de Callalli el 20/10/2020.
- Declaración jurada del autoavaluo (PU) presentado ante la Municipalidad Distrital de Callalli el 20/10/2020.

Con el recurso de apelación se presentó los siguientes documentos:

- Constancia del 19/11/2021 expedida por Juzgado de Paz del distrito de Callalli.
- Copia de la constancia expedida por Exaltación Gonzales Quispe, Vicepresidente de Cuenca Llapa, legalizada por el Juzgado de Paz del distrito de Callalli el 24/11/2021.
- Oficio N° 075-2021-GRA-GRAG-SGRN del 20/1/2021, expedido por la Subgerencia de Recursos Naturales de la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa.

Forma parte del presente título el informe técnico N° 010611-2021-Z.R.N°XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT del 26/10/2021, expedido por Marco Antonio Rodríguez Rivera, Analista de Catastro de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Arequipa Arminda Chillitupa Valencia observó el título en los siguientes términos:

Señor: Víctor Panidra Condori

1.-DE LA ROGATORIA:

Se solicita la inscripción de inmatriculación de fundo Pucara, provincia de Caylloma, distrito Callalli con un área de 120.00 ha.

2.- ANÁLISIS

De la calificación Técnica - Informe Técnico N°10611-2021-ZRN°XII (Arq. Marco Rodríguez).-

2.1.- De la revisión de la carta nacional 32T y de la información del sector se aprecia que el polígono se encuentra en vías públicas y parcialmente sobre quebrada, se debe tener en cuenta las restricciones del caso de acuerdo a ley.

De la calificación Registral.-

RESOLUCIÓN No. - 545 -2022-SUNARP-TR

2.2.- Se hace presente que, por mandato del artículo 7 de la Ley 29338, Ley de Recursos Hídricos, las quebradas constituyen bienes de dominio público hidráulico, por lo que tratándose de la inmatriculación de bienes ubicados sobre quebradas, se requiere adjuntar la documentación expedida por la Autoridad Administrativa del Agua, donde se indique que no se está afectando o alterando las características de los bienes por donde discurre el agua.

2.3 Tratándose de la inscripción de una inmatriculación, conforme a lo establecido en el Art. 19° y 20° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en caso el predio se encuentre ubicado en Zona Catastrada, deberá adjuntar el plano catastral con los requisitos establecidos en el Decreto Supremo N°002-89-JUS; caso contrario, de encontrarse en Zona No Catastrada, deberá presentar el Certificado Negativo de Catastro emitido por entidad competente, adjuntando plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente y visado por la municipalidad Distrital correspondiente. Sírvase presentar los documentos técnicos con esta formalidad.

2.4 Se hace presente que, por mandato del artículo 7 de la Ley 29338, Ley de Recursos Hídricos, las quebradas constituyen bienes de dominio público hidráulico, por lo que tratándose de la inmatriculación de bienes ubicados sobre quebradas, se requiere adjuntar la documentación expedida por la Autoridad Administrativa del Agua, donde se indique que no se está afectando o alterando las características de los bienes por donde discurre el agua.

2.5 Los linderos y medidas perimétricas consignadas en la escritura pública difieren de los colocados en la memoria descriptiva, por lo que de ser necesario se deberá presentar escritura pública aclaratoria teniendo en cuenta el CLX Pleno del Tribunal Registral

(*) Se reserva el íntegro de la calificación.

3.- BASE LEGAL:

Se procede de conformidad con los Artículos 32° y 33° del Reglamento General de los Registros Públicos; Art. 2011 del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Si bien es cierto que el predio rústico denominado Pucara, cuenta con una pequeña quebrada cubierta de pastos naturales, así como pequeños caminos de herradura, no constituye bien público, constituyendo una propiedad privada que se encuentra garantizada mediante el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, no correspondiendo la aplicación de la Ley N° 29338 - Ley de Recursos Hídricos, que se indica en la esquila de observación.

- El predio rústico materia de inmatriculación se encuentra en zona no catastrada, es decir, que no está catastrada por la entidad competente, en tal sentido, con fines de obtener el documento descrito, con fecha 9/3/2020 se presentó una solicitud a la Gerencia Regional de Agricultura de Arequipa, con el objeto que se emita un certificado negativo catastral, siendo que mediante oficio N° 075-2021-GRA-GRAG-SGRN informó que los certificados negativos se expedirán en tanto Cofopri haya efectuado y

RESOLUCIÓN No. - 545 -2022-SUNARP-TR

concluido el levantamiento catastral en dichas zonas, por lo que declaran improcedente la solicitud de certificado negativo del predio rústico Pucara.

- En cuanto a los linderos y medidas perimétricas consignadas en la escritura pública, se encuentran detalladas en los respectivos planos perimétricos con coordenadas UTM siendo de aplicación en este caso los rangos de tolerancia catastral vigente.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

No existe por tratarse de una inmatriculación.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- Si la existencia de una quebrada sobre el predio impide la inmatriculación de éste.
- ¿Cuáles son los requisitos para la inmatriculación de predios rurales?
- Si es procedente la inmatriculación cuando se advierten discrepancias entre las características físicas del predio consignadas en la escritura pública y la descripción gráfica en la documentación técnica.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante la inmatriculación se produce la incorporación de un predio al Registro, siendo dicho acto el punto de inicio de su historial jurídico registral.

Como señala Roca Sastre, citado por Chico y Ortiz, la inmatriculación es “el ingreso de una finca en la vida registral realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenida por medios particulares y surte efectos específicos”¹.

La inmatriculación determina la apertura de una partida registral para un predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP)² y artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de

¹ CHICO Y ORTIZ, José María, *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Tomo I, Marcial Pons, Madrid, 1994, pág.744.

² **IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.
(...).

RESOLUCIÓN No. - 545 -2022-SUNARP-TR

Predios (RIRP)³, principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, permitiendo que en la partida correspondiente se organicen los derechos y actos que sobre dicha unidad inmobiliaria recaigan, determinando de ese modo su situación jurídica.

2. En ese sentido, según lo dispuesto por el artículo 16 del RIRP, “La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta.”

Al respecto, el artículo 2018 del Código Civil señala que “para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios”.

Sin embargo, además de la titulación, es requisito fundamental para inmatricular un bien que éste no se encuentre inscrito en el Registro, como tal o formando parte de otro de mayor extensión. La razón es evidente: la duplicidad de partidas atenta contra la certeza de la información registral, pues sobre un mismo bien se publicaría situaciones jurídicas similares o distintas, con nocivos efectos frente a los terceros que acuden al Registro.

Por tal motivo, es relevante el Informe de Catastro.

3. Mediante Resolución N° 178-2020-SUNARP-SN del 10/12/2020 se aprobó la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo registrales. En cuanto a los procedimientos de inscripción, precisa los actos que requieren informe previo del Área de Catastro, entre ellos, la inmatriculación, así como los requisitos técnicos generales y específicos de los documentos para su evaluación.

En esa misma línea, el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La norma añade que el Área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un

³ **Artículo 4.- Folio real**

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

RESOLUCIÓN No. - 545 -2022-SUNARP-TR

informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas o cualquier otra información relevante para la inscripción registral. La norma precisa que el informe es vinculante para el registrador.

4. Sobre el tema, en el Décimo Pleno celebrado por el Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005 y publicado en el diario oficial El Peruano el 9/6/2005, se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente texto:

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

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

(Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 130- 2004-SUNARP-TR-A del 5/8/2004, Nº 165-2004-SUNARP-TR-A del 30/9/2004 y Nº 017-2005-SUNARP-TR-A del 28/1/2005).

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

Este precedente y el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios deben ser concordados con la Ley 31309 que modifica el artículo 2011 del Código Civil:

Artículo 2011.- 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. Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro. **La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales”.**

(El resaltado es nuestro).

RESOLUCIÓN No. - 545 -2022-SUNARP-TR

En tal sentido, la vinculación referida en el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no debe implicar que el informe del área técnica sustituya la labor de las instancias registrales, quien ahora tendrá una labor más activa en la calificación de los actos de incorporación y modificación del Predio. Es por ello que, como ya lo ha indicado este tribunal en reiterada jurisprudencia, las instancias registrales deberán solicitar las aclaraciones y ampliaciones de los informes cuando estos resulten incompletos o poco claros o cuando exista una clara transgresión a los principios registrales y administrativos.

5. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación del predio denominado Pucara con un área de 120 hectáreas, ubicado en el Anexo Llapa Yanahuara, distrito de Callalli, provincia de Caylloma y departamento de Arequipa, a favor de la sociedad conyugal conformada por Justina Taco Anco y Víctor Daniel Panibra Condori.

El título fue remitido al área de catastro, expidiéndose el informe técnico N° 010611-2021-Z.R.N°XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT del 26/10/2021, en el que se indicó lo siguiente:

“(…)

II. Evaluación Técnica

(…)

2.4 Consultada la Base Gráfica Registral (BGR) con predios actualizados a la fecha el polígono con áreas de 120.0000 ha no se han detectado partidas actualizadas en el ámbito materia de inmatriculación.

2.5 De la revisión de la carta nacional 32T y de la información del sector se aprecia que el polígono se encuentra vías públicas y parcialmente sobre quebrada, se debe tener en cuenta las restricciones del caso de acuerdo a ley. Se adjunta gráfico.

2.6 Con relación a la escritura pública al ser un documento de índole legal no es materia de calificación técnica por lo que se ha considerado la información técnica contenida informando que la descripción del predio medidas y colindancias consignadas en dicho documento no corresponden con la documentación técnica.

(…)”

Del informe técnico transcrito se advierte que el área de catastro indica que el polígono se encuentra en vías públicas y parcialmente sobre quebrada.

6. Ahora bien, en mérito a lo señalado por el área de catastro es que la registradora formuló observación, señalando en el **numeral 2.1** que el polígono se encuentra en vías públicas y parcialmente sobre quebrada, por lo que se debe tener en cuenta las restricciones del caso de acuerdo a ley.

Asimismo, en los **numerales 2.2 y 2.4** la registradora indica que, por mandato del artículo 7 de la Ley 29338, Ley de Recursos Hídricos, las

RESOLUCIÓN No. - 545 -2022-SUNARP-TR

quebradas constituyen bienes de dominio público hidráulico, por lo que tratándose de la inmatriculación de bienes ubicados sobre quebradas, se requiere adjuntar la documentación expedida por la Autoridad Administrativa del Agua, donde se indique que no se está afectando o alterando las características de los bienes por donde discurre el agua.

7. Al respecto, la Ley 29338, Ley de Recursos Hídricos⁴, regula los bienes de dominio público hidráulico. Establece en el artículo 7 que constituyen bienes de dominio público hidráulico, sujetos a las disposiciones de esta ley, el agua enunciada en el artículo 5 y los bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del artículo 6. Los bienes asociados al agua pueden ser naturales o artificiales. Entre los bienes naturales, que se encuentran enumerados en el numeral 1 del artículo 6⁵, se encuentran (literal b) **quebradas**, (literal e) los estratos o depósitos por donde corre o se encuentra el agua subterránea.

Teniendo en cuenta lo señalado, los ríos, lagunas, quebradas y cualquier otro cuerpo de agua constituyen bienes de dominio público pertenecientes al Estado.

Ahora bien, en el artículo III del Título Preliminar de la Ley de Recursos Hídricos se enuncian los principios que rigen el uso y gestión integrada de los recursos hídricos. Entre ellos se encuentra el principio de descentralización de la gestión pública del agua y de autoridad única, según el cual para una efectiva gestión pública del agua, la conducción del Sistema Nacional de Gestión de los Recursos Hídricos es de responsabilidad de una autoridad única y desconcentrada. La gestión pública del agua comprende también la de sus bienes asociados, naturales o artificiales. El artículo 14, por su parte, establece que la Autoridad Nacional del Agua es el ente rector y la máxima autoridad técnico-normativa del Sistema Nacional de Gestión de los Recursos Hídricos.

El reglamento de la Ley de Recursos Hídricos, aprobado por D.S. 001-2010-AG, establece que la administración del agua y de sus bienes asociados la ejerce de manera exclusiva la Autoridad Nacional del Agua (ANA).

Por tanto, al constituir los ríos, lagunas, quebradas y cualquier otro cuerpo de agua bienes de dominio público pertenecientes al Estado, es la ANA la que ejerce, de manera exclusiva, su administración, de conformidad con el artículo 7 de la Ley 29338⁶.

⁴ Publicada en el diario oficial El Peruano el 31/3/2009.

⁵ **Artículo 6.- Bienes asociados al agua**

Son bienes asociados al agua los siguientes:

1. Bienes naturales:

(...)

b. los causes o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua, incluyendo las playas, barriales, restingas y bajiales, en el caso de la amazonía, así como la vegetación de protección; (...).

⁶ **Artículo 7.- Bienes de dominio hidráulico**

Constituyen bienes de dominio hidráulico, sujetos a las disposiciones de la presente Ley, el agua enunciada en el artículo 5 y los bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del

RESOLUCIÓN No. - 545 -2022-SUNARP-TR

No debemos olvidar que el artículo 923 del Código Civil prescribe que el derecho de propiedad autoriza al titular del bien a usar, disfrutar, disponer y reivindicarlo. Añade la norma que dicho poder se ejerce en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

8. Ahora, en el presente caso, tenemos que el Informe técnico emitido por el área de catastro señala que el polígono del predio a inmatricular se ubica parcialmente sobre quebradas; sin embargo, ello no implica que el polígono como tal no pueda acceder al Registro, por cuanto es viable que quebradas formen parte de los predios de propiedad de particulares, siempre que se cuente con el informe favorable de la Autoridad Nacional del Agua.

Así, en el presente caso y conforme a lo expuesto, si bien no existe impedimento de la para que las quebradas formen parte del predio, sin embargo, sí resulta necesario que se adjunte la documentación expedida por la Autoridad Nacional del Agua en a que se indique que no se está afectando o alterando las características de los bienes por donde discurre el agua, de conformidad con el artículo 7 de la Ley N° 29338.

Por consiguiente, corresponde **confirmar los numerales 2.2 y 2.4** de la observación formulada por la primera instancia.

9. En lo que respecta al **numeral 2.1** de la observación, cabe indicar que, conforme al artículo 73 de la Constitución Política del Perú, los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles.

En concordancia con ello, el artículo 3 del TUO de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Nacionales, aprobado Decreto Supremo N° 019-2019-Vivienda⁷, establece:

“Para los efectos de esta Ley, los bienes estatales se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento.”

10. Al respecto, en el ítem 3.3 del artículo 3 del D.S. 008-2021-VIVIENDA (Reglamento de la Ley N° 29151) se define como bienes de dominio público:

a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la

artículo 6. Toda intervención de los particulares que afecte o altere las características de estos bienes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Administrativa del Agua, con excepción del uso primario del agua y las referentes a la navegación.

⁷ Publicado en el diario oficial El Peruano el 10/7/2019.

RESOLUCIÓN No. - 545 -2022-SUNARP-TR

prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. (...).

Y como bien de dominio privado:

b) **Bienes de dominio privado estatal:** Aquellos bienes estatales que no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales el Estado o alguna entidad estatal ejercen, dentro de los límites que establece la legislación vigente, el derecho de propiedad con todos sus atributos. Los bienes de dominio privado del Estado comprenden a los predios de dominio privado estatal y a los inmuebles de dominio privado estatal. (...).

De acuerdo a lo reseñado, tenemos que los bienes del dominio público son aquellos bienes que están destinados al uso público o están afectados algún servicio público, es en razón de este carácter público que la ley prescribe que son inalienables e imprescriptibles ya que por su propia naturaleza son bienes que están destinados al servicio de la comunidad.

En este caso, se aprecia que el área de catastro señaló que el predio materia de inmatriculación se encuentra sobre vías públicas, lo cual es un aspecto estrictamente técnico que vincula al registrador.

Motivo por el cual, corresponde **confirmar el numeral 2.1** de la observación.

De otro lado, respecto de los documentos presentados por el recurrente (Constancia del 19/11/2021 expedida por Juzgado de Paz del distrito de Callalli y copia de la constancia expedida por Exaltación Gonzales Quispe, Vicepresidente de Cuenca Llapa), cabe indicar que dichos documentos no son idóneos para subsanar las observaciones que anteceden, pues no han sido expedidos por las entidades competentes.

11. En el **numeral 2.3** de la observación se señala que tratándose de la inscripción de una inmatriculación, conforme lo establecido en el Art. 19° y 20° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en caso el predio se encuentra ubicado en Zona Catastrada, deberá adjuntar el plano catastral con los requisitos establecidos en el Decreto Supremo N°002-89-JUS; caso contrario, de encontrarse en Zona No Catastrada, deberá presentar el Certificado Negativo de Catastro emitido por entidad competente, adjuntando plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente y visado por la municipalidad Distrital correspondiente.

RESOLUCIÓN No. - 545 -2022-SUNARP-TR

Sobre el tema, es pertinente indicar que con fecha 27.03.2021 se publicó en el diario Oficial El Peruano la Ley N° 31145 Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, cuyo objeto es establecer el marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal, formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional, a cargo del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, como ente rector de las funciones técnicas y normativas en materia de saneamiento físico-legal y formalización de la propiedad agraria y de los Gobiernos Regionales como entes competentes y responsables para ejecutar los procedimientos de saneamiento físico-legal y la formalización de predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas existentes en su jurisdicción.

Se precisó que el reglamento de la citada ley especificará los requisitos para el inicio y la tramitación de los procedimientos administrativos señalados; reglamento que hasta la fecha no ha sido expedido.

En su Única Disposición Complementaria Derogatoria, la citada norma derogó la Décima Disposición Transitoria, Complementaria y Final de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; el Decreto Legislativo 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales; y el Decreto Legislativo 667, Ley del Registro de Predios Rurales. Fue en el Reglamento del Decreto Legislativo 1089 aprobado por D.S. 032-2008-Vivienda que se contemplaron los procedimientos a seguir y requisitos que presentar para la inmatriculación de predios ubicados en zona catastrada (artículo 86) o en zona no catastrada (artículo 87).

Son éstas las normas que sustentaron el establecimiento de los requisitos previstos en el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el que señala:

“Artículo 20.- Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Nacional

Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral a que se refiere el Decreto Supremo N° 002-89- JUS, además de los requisitos específicos establecidos en el presente Reglamento, se presentará el plano catastral con los demás requisitos establecidos en dicho Decreto Supremo. Tratándose de predios ubicados en regiones no catastradas se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.

En el caso de predios rurales ubicados en zonas catastradas se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 86 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente.

RESOLUCIÓN No. - 545 -2022-SUNARP-TR

*Tratándose de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente, el plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva respectiva, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores.
(...)”.*

Estando a lo expuesto, el Decreto Legislativo 1089 y su Reglamento han quedado derogados, por lo que la norma registral que establece los requisitos para la inscripción sustentada en dichas normas se encontrarían también derogados, por lo que no podría el Registro exigir dichos requisitos en tanto la norma registral está derogada tácitamente al ser incompatible con la Ley N° 31145 ya que es esta última norma la que recoge actualmente el saneamiento físico y legal de los predios rurales, quedando derogadas las anteriores.

Entonces, podemos afirmar que, hasta la dación del reglamento de la Ley N° 31145 no está definido el procedimiento para la inmatriculación de predios rurales, lo cual a partir de lo regulado en el artículo 5.2 de la citada ley será definido en el reglamento.

**“Artículo 5. Inicio de las acciones de saneamiento físico-legal
(...)”**

5.2 Asimismo, los procedimientos regulados en la ley y su reglamento proceden a iniciativa de los particulares y previo pago de derechos de tramitación, en el caso de que se pretenda regularizar sus derechos posesorios o, tratándose de propietarios, para la regularización del tracto sucesivo de las transferencias de dominio y la rectificación de áreas, linderos, medidas perimétricas, ubicación y otros datos físicos de sus predios inscritos y de sus títulos archivados. El reglamento de la presente ley especifica los requisitos para el inicio y la tramitación de los procedimientos administrativos señalados.”

No obstante, en tanto sea publicado el citado reglamento, el Registro no puede dejar de atender las solicitudes de inscripción de inmatriculación de predios rurales.

Así, respecto a la intervención del verificador catastral en los actos de inmatriculación de predios rurales, corresponde remitirnos a lo establecido en la Directiva N° 01-2010-SNCP/CNC, Reglamento del Índice del Verificador Catastral, donde se señala que el verificador catastral ejercerá funciones en zonas no catastradas conforme lo establece el artículo 22 del Reglamento de la Ley N° 28294 y de la Resolución N° 01- 2010-SNCP/CNC y demás normas conexas.

“Artículo 5.- ÁMBITO GEOGRÁFICO: *El Verificador Catastral ejercerá sus funciones en el ámbito del territorio nacional; conforme a las especificaciones técnicas aprobadas por el Consejo Nacional de Catastro:*

*En Zona no Catastrada el verificador catastral participará a solicitud del titular catastral conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento de la Ley N° 28294 y de la Resolución N° 01-2010- SNCP/CNC y demás normas conexas.
En Zona Catastral el verificador catastral validará la información contenida en las*

RESOLUCIÓN No. - 545 -2022-SUNARP-TR

fichas catastrales de conformidad a lo dispuesto en el literal b) del artículo 43 del Reglamento de la citada Ley.”

Por consiguiente, podemos entender que en tanto no se haya publicado el reglamento que defina el procedimiento de inmatriculación de predios rurales a instancia de particulares, corresponde que se admita la documentación técnica suscrita por verificador catastral, sin la exigencia del certificado negativo de catastro, teniendo en cuenta que la suscripción formulada por el verificador engloba un estudio y levantamiento en campo del predio a inmatricular, implicando a su vez una declaración respecto al carácter de zona no catastrada del mismo predio

Sin embargo, en el presente caso, de la documentación técnica presentada, se aprecia que ha sido suscrita por el verificador común Ing. Carlos I. Solís García, quien no se encuentra inscrito en el Índice de Verificadores como verificador catastral.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 2.3** de la observación formulada, con las precisiones indicadas.

12. En el **numeral 2.5** de la observación, se indicó que los linderos y medidas perimétricas consignadas en la escritura pública difieren de los colocados en la memoria descriptiva, por lo que de ser necesario se deberá presentar escritura pública aclaratoria teniendo en cuenta el CLX Pleno del Tribunal Registral.

En el presente caso, tenemos que la inmatriculación rogada se encuentra sustentada en la escritura pública de compraventa del 22/10/2001 otorgada ante ex notario de Arequipa Javier de Taboada Vizcarra, expedido por el Archivo Regional de Arequipa el 17/9/2021, apreciándose que en relación a la descripción del bien se ha señalado lo siguiente:

“(…)

PRIMERO: LOS VENEDORES SON PROPIETARIOS DE UN INMUEBLE FUNDO PUCARA PROVINCIA DE CAYLLOMA DISTRITO DE CALLALI EL MISMO QUE TIENE UNA EXTENSIÓN DE 120.00 HECTAREAS CON LOS SIGUIENTES COLINDANTES:

POR EL ESTE CON ISABEL TACO

POR EL OESTE CASIANO TACO

POR EL SUR DOMINGO ANCCO

POR EL NORTE ELISA TACO

LINDEROS: PUNTO DE PARTIDA COBREMINAS LOMA SGUIENDO POR LA LOMADA HASTA MOJON DEL SR. CASIANO TACO BAJANDO HASTA COCHAPATA CCASA SIGUIENDO EN LINEA RECTA HASTA PUCARA CANCHA, LUEGO SUBE A PUCARAPUNTA EN LINEA RECTA BAJANDO A CCACCAHUASI MAYO CONTINUA DE SUBIDA CCACCAHUASI LOMA, LUEGO EN LINEA RECTA CCALAMOCCO PUNTA CONTINUANDO POR LA LOMADA HASTA PELANAYOC MOCCO, FINALMENTE AL PUNTO DE PARTIDA MINAS LOMA.

(…)”

RESOLUCIÓN No. - 545 -2022-SUNARP-TR

Asimismo, en la memoria descriptiva, plano perimétrico y ubicación (lámina 01) adjuntos, se indica que el predio a inmatricular se denomina “Pucara” y tiene un área de 120.0000 hectáreas, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

POR EL NORTE:

Con el Fundo: Lacaypampa, propiedad de Leoncio Taco Valero, y Fundo: Salccaña, propiedad de Cecilia Libia Ancco Quispe y Simón Victor Taco Apaza, en línea quebrada de 4 tramos: 88.87, 92.84, 210.93 y 609.42 metros lineales, entre los vértices A-B-C-D-E.

POR EL SUR:

Con Fundo: Cancha Cancha, propiedad de Lucía Elisa Taco Ancco y esposo, en línea recta de 423.21 ml., entre los vértices: I-J.

POR EL ESTE:

Con Fundo: Hanan Cancha Cancha, propiedad de Isabel Taco Anco, y Fundo: Cancha Cancha, propiedad de Lucía Elisa Taco Ancco y esposo, en línea quebrada de 4 tramos: 200.22, 552.73, 106.38 y 581.52 metros lineales, entre los vértices: E-F-G-H-I.

POR EL OESTE:

Con Fundo: Pampahuasi, propiedad de Caciano Taco Quispe y Concepción Valero de Taco y otro, en línea quebrada de 20 tramos: 25.66, 148.09, 121.85, 101.63, 7.30, 69.86, 119.31, 43.94, 177.01, 31.01, 5.44, 65.06, 34.25, 138.07, 47.69, 101.25, 68.56, 99.99, 47.50 y 87.99 metros lineales, entre los vértices: J-KL-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-Z-Y-Z-A1-B1-C1-A.

13. De lo expuesto, podemos apreciar que en la escritura pública de compraventa no constan las medidas perimétricas del predio a inmatricular; asimismo, los linderos difieren con lo señalado en el plano y memoria descriptiva.

Ahora bien, esta instancia se ha pronunciado sobre el tema de la individualización del predio para efectos de su inmatriculación.

Al respecto, el CVI Pleno del Tribunal Registral realizado el 24 de mayo de 2013 aprobó el siguiente acuerdo plenario:

INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO PARA EFECTOS DE SU INMATRICULACIÓN

“La individualización del predio en el título de adquisición para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, en base a distintos elementos.

No es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro”.

Este acuerdo luego fue precisado en el CIX Pleno del Tribunal Registral realizado el 28 de agosto de 2013, señalando que:

“En todos los títulos que se presenten relativos a la inmatriculación de predios urbanos o rurales, deberá constar en el título de adquisición el área, linderos y medidas perimétricas del predio, a no ser o salvo que se adjunte documentación técnica emitida por ente generador de catastro, **requisito**”

RESOLUCIÓN No. - 545 -2022-SUNARP-TR

que solo podría cumplirse para los predios situados en regiones catastradas.”

El Pleno del Tribunal Registral concluyó que para los predios, tanto urbanos como **rurales, ubicados en zonas no catastradas tendría que constar de manera obligatoria el área, linderos y medidas perimétricas del predio en el título de dominio, salvo rectificación o determinación de áreas linderos y medidas perimétricas en virtud al procedimiento respectivo**, en atención a que en estos casos es necesario que antes de su ingreso al Registro el predio tiene que ser previamente determinado, por exigencia del principio de especialidad.

14. En el presente caso se adjunta -entre otros documentos- el Oficio N° 075-2021-GRA-GRAG-SGRN del 20/1/2021, expedido por la Subgerencia de Recursos Naturales de la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa, en el cual se declara improcedente la solicitud de certificado negativo de zona catastrada respecto el predio denominado “Pucara”, lo que nos permite concluir que no se ha presentado la documentación que acredite que el predio se encuentra en zona catastrada o en zona no catastrada.

En tal sentido, en el supuesto de que el predio se encuentre en zona no catastrada, según la precisión acordada en el acuerdo del CIX Pleno del Tribunal Registral citado en el considerando que antecede -en el título de dominio constituido por la escritura pública de compraventa del 22/10/2001- tendría que constar de manera obligatoria el área, linderos y medidas perimétricas del predio a inmatricular, a fin de individualizarlo respecto de otros predios.

Sin embargo, en dicho instrumento público solo se señala su área, describiendo sus linderos, pero no se señala medidas perimétricas, situación que contraviene el criterio plasmado en el Acuerdo Plenario; advirtiéndose además que dichos linderos discrepan con lo indicado en la información técnica adjunta; circunstancia que descarta toda certeza para comprobar que estamos frente al mismo predio.

Ante la omisión de las medidas perimétricas en el título de dominio y la discrepancia con la documentación técnica adjunta, correspondería que el interesado acompañe instrumento público aclaratorio o modificatorio, el cual deberá contar con la antigüedad de cinco años para su inmatriculación, según el criterio plasmado en el Acuerdo Plenario aprobado en el CLXXVII Pleno del Tribunal Registral.

En el CLXXVII Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo en sesión del 31 de agosto y 01 de setiembre de 2017, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

**INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A INSTRUMENTOS
ACLARATORIOS Y/O MODIFICATORIOS**

RESOLUCIÓN No. - 545 -2022-SUNARP-TR

La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas.

Este criterio se sustenta en que la aclaración respecto a la identificación del predio es esencial por exigencias del principio de especialidad y, por tanto, tratándose de una inmatriculación, esta identificación debe encontrarse en el título inmatriculador, esto es en un título que cuenta con 5 años de antigüedad.

Sin perjuicio de lo señalado, cabe agregar que en caso el predio a inmatricular se encuentre en zona catastrada no será indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunte provenga de ente generador de Catastro, conforme se ha señalado en el considerando 13 del presente análisis.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 2.5** de la observación formulada por la primera instancia, **con la precisión señalada en el párrafo anterior.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR todos los extremos de la observación la formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Arequipa al título referido en el encabezamiento, con las precisiones señaladas en los considerandos 11 y 14 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2022/2786693-2021

E.Veliz