



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°642-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 21 de febrero de 2022.

APELANTE : **AQUILES SAENZ RODRÍGUEZ**
TÍTULO : **N.° 1876321 DEL 16.07.2021**
RECURSO : **N.° 000114 DEL 11.01.2022**
REGISTRO : **PREDIOS - IQUITOS**
ACTO : **INDEPENDIZACIÓN**
SUMILLA :

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RURAL UBICADO EN ZONA NO CATASTRADA

“Si del diseño de las unidades inmobiliarias no se evidencia razonablemente el encubrimiento de una habilitación urbana o parcelación de terrenos rústicos reguladas por la Ley N.° 29090, entonces, sí procede la desmembración por tratarse de una independización de predio rural ubicado en zona no catastrada.”

ÁREA REMANENTE

“Es el Área de Catastro, la competente para determinar la imposibilidad de establecer el área remanente y en consecuencia, para determinar la procedencia de la aplicación de la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que faculta al interesado a omitir la presentación de la documentación técnica relativa al área remanente.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de independización respecto del predio rústico inscrito en la partida registral N.° 04017181 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- 1.1** Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- 1.2** Escrito de solicitud de independización de predio rústico, suscrito por John Anthony Soregui Novoa, con firma certificada del 15.07.2021 por notario público de Loreto, Marco Antonio Vela Marroquín.
- 1.3** Certificado Negativo de Zona Catastrada N° 012-2021-DISAFILPA del 14.06.2021 emitida por la Dirección Regional Agraria de Loreto.

RESOLUCIÓN N° 2022-SUNARP-TR

- 1.4** Memoria descriptiva del área matriz suscrita por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina de fecha abril 2021.
- 1.5** Plano de ubicación y localización (Lámina UL-01), elaborado por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.6** Plano perimétrico (Lámina PM-02), elaborado por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.7** Memoria descriptiva del área remanente suscrito por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina de fecha abril 2021.
- 1.8** Memoria descriptiva del Lote 8 suscrito por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina de fecha abril 2021.
- 1.9** Plano del Lote 8 - independizado (Lámina PI-11), elaborado por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.10** Memoria descriptiva del Lote 9 suscrito por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina de fecha abril 2021.
- 1.11** Plano del Lote 9 - independizado (Lámina PI-11), elaborado por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.12** Memoria descriptiva del Lote 17 suscrito por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina de fecha abril 2021.
- 1.13** Plano del Lote 17 - independizado (Lámina PI-19), elaborado por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.14** Memoria descriptiva del Lote 18 suscrito por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina de fecha abril 2021.
- 1.15** Plano del Lote 18 - independizado (Lámina PI-20), elaborado por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.16** Memoria descriptiva del Lote 26 suscrito por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina de fecha abril 2021.
- 1.17** Plano del Lote 26 - independizado (Lámina PI-28), elaborado por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.18** Memoria descriptiva del Lote 27 suscrito por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina de fecha abril 2021.
- 1.19** Plano del Lote 27 - independizado (Lámina PI-29), elaborado por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.20** Plano perimétrico - remanente (Lámina PR-03), elaborado por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.

Mediante reingreso del 06.10.2021 se acompañan los siguientes documentos:

RESOLUCIÓN N° 2022-SUNARP-TR

- 1.21** Escrito denominado documento de aclaración de inscripción de independización de predio rústico con firma certificada por Notario Marco Vela Marroquín.
- 1.22** Memoria descriptiva del Lote 01 suscrito por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.23** Memoria descriptiva del Lote 02 suscrito por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.24** Memoria descriptiva del Lote 03 suscrito por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.25** Memoria descriptiva del Lote 04 suscrito por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.26** Memoria descriptiva del Lote 05 suscrito por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.27** Memoria descriptiva del Lote 06 suscrito por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.28** Plano del Lote 06 - independizado (Lámina PI-09), elaborado por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.29** Plano del Lote 05 - independizado (Lámina PI-08), elaborado por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.30** Plano del Lote 04 - independizado (Lámina PI-07), elaborado por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.31** Plano del Lote 03 - independizado (Lámina PI-06), elaborado por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.32** Plano del Lote 02 - independizado (Lámina PI-05), elaborado por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.33** Plano del Lote 01 - independizado (Lámina PI-04), elaborado por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.
- 1.34** Plano perimétrico remanente (Lámina PR-03), elaborado por el verificador catastral, Miguel Gustavo Valdivia de Pina.

Mediante reingreso del 16.11.2021 se acompaña el siguiente documento:

- 1.35** Escrito de subsanación mediante el cual se solicita la recalificación del título.
- 1.36** Escrito que contiene el recurso de apelación.

También forman parte del título:

RESOLUCIÓN N° 2022-SUNARP-TR

1.37 Informe técnico N° 001114-2021-Z.R.N°IV-SEDE-IQUITOS/UREG/CAT del 27.07.2021, elaborado por la Oficina de Catastro.

1.38 Informe técnico N° 01557-2021-Z.R.N°IV-SEDE-IQUITOS/UREG/CAT del 07.10.2021, elaborado por la Oficina de Catastro.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Teresa Mariel Vásquez Gil, en los siguientes términos:

Se reenumera para mejor resolver:

“A) ANTECEDENTE

ACTO: SUBDIVISION

PARTIDA: 04017181

B) IDENTIFICACION DE DEFECTOS:

Del reingreso de fecha 04.01.2022, se advierte que no se subsanaron las observaciones advertidas, por lo que la misma subsiste en todos sus extremos, la que describo a continuación:

Del reingreso de fecha 16.11.2021, se presentó solicitud de recalificación, indicando que en la esquila de fecha 27.10.2021, se realizaron nuevas observaciones, distintas a las advertidas en esquila de fecha 30.09.2021; ante ello, es preciso señalar que en aplicación del literal c.2 y a.1 del artículo 33, el Registrador que conozca un título que previamente haya sido observado por otro Registrador, no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados, salvo se configure lo dispuesto en el literal C, y el literal c.1 establece: “Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita”, dispositivo legal que se adecúa a este caso, puesto que no se advirtieron requisitos contemplados en normas legales; es por ello, que las observaciones subsisten como se describe a continuación:

1. De los documentos presentados, se puede evidenciar que se trataría de una parcelación de predio rústico, en tal sentido, dicho procedimiento deberá realizarse ante la Municipalidad correspondiente, no siendo competente el respectivo verificador catastral, asimismo, es preciso señalar que las

RESOLUCIÓN N° 2022-SUNARP-TR

independizaciones de predios rústicos en zonas urbanas o urbanizables, las áreas no deben ser menores a 1 hectárea, de conformidad con la RESOLUCIÓN MINISTERIAL N°029-2021-VIVIENDA.

2. Sin perjuicio de lo antes señalado, se advierte lo siguiente:

La oficina de Catastro mediante Informe N° 1557-2021-Z.R.N°IV-SEDE-IQUITOS/UREG/CAT, del 07.10.2021, señala que no es posible contrastar las medidas, ubicación, forma geométrica e información gráfica de los planos presentados, por no existir plano archivado; en tal sentido, tampoco es posible determinar el área remanente, es por ello que el usuario deberá acogerse a la 4 Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por lo que no se consignará linderos y medidas perimétricas del área remanente.

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- De acuerdo al punto 1 y 2 de la observación formulada por el Registrador, la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista, la cual es ente competente del predio rústico materia de subdivisión por encontrarse dentro de su jurisdicción, declaró improcedente la solicitud de subdivisión en base a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por no cumplir con lo indicado en el Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA, del predio rústico “Apoyo” inscrito en la partida registral N° 04017181, mediante la Carta N° 063-2021-SGATyC-GODUR-MDSJB de fecha 01.12.2021.
- De acuerdo al Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA: La visación de plano procede cuando son: Visación de Planos para trámite de Prescripción Adquisitiva, Título Supletorio y Rectificación de Área.
- Cabe indicar, que según el reglamento de inscripciones, para efectos de la Cuarta.- Supuesto excepcional de independización, “Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de este. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda.

RESOLUCIÓN N° 2022-SUNARP-TR

Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior.”

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N.° 04017181** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, obra inscrito el predio rústico ubicado en el margen izquierdo del río Itaya Finca Rústica denominada Apoyo, del distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, departamento de Loreto.
- ❖ En el Asiento 1 corre inscrita la primera de dominio del inmueble, en el cual se indican sus colindantes, con una extensión superficial de 33 hectáreas con 7750 m².
- ❖ En el Asiento C00006 corre inscrito el último dominio a favor de Juan Soregui Vargas, quien adquiere el inmueble en mérito a la donación efectuada por su anterior propietaria.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Roberto Carlos Luna Chambi.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si se ha cumplido con acompañar los requisitos que exige el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios para proceder con la independización de los predios solicitados.
- Si en el presente caso se puede aplicar la excepción establecida en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la independización de 6 predios rurales que forman parte de uno de mayor extensión inscrito en la partida N.° 04017181 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas. Para tal efecto se presenta

RESOLUCIÓN N° 2022-SUNARP-TR

el documento privado que contiene la solicitud de independización con firma legalizada por notario, certificado negativo de zona catastrada, memoria descriptiva de cada uno de los inmuebles a independizar y los respectivos planos de ubicación e independización.

Frente a ello, la Registradora formula observación en el sentido que el acto solicitado debe realizarse previamente ante la Municipalidad correspondiente, asimismo el área de un predio rústico a independizar ubicado en zona urbana o urbanizable, no debe ser menor a 1 hectárea, de conformidad con la Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA.

Por lo que se debe establecer si los documentos presentados se ajustan al ordenamiento legal vigente, para la inscripción del acto solicitado.

2. La independización es el acto registral consistente en la apertura de una nueva partida registral como consecuencia de la desmembración de una porción de terreno de un área de mayor extensión, proceso que se realiza en mérito al principio de especialidad, recogido en el artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP).

Dicho principio de especialidad, que se sustenta en el sistema de folio real, nos informa que por cada predio se debe abrir una partida registral, en la que se deben plasmar los datos y medidas perimétricas, así como también las titularidades y demás derechos reales y derechos personales inscribibles.

La independización se encuentra regulada en el Capítulo V del Título II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP).

En este capítulo se contemplan diversos supuestos de independización, así como los requisitos exigibles, dichos supuestos se encuentran en relación a la naturaleza del predio, es decir, atendiendo a si se trata de predios urbanos, rústicos, ubicados en área de expansión urbana o rurales, si la desmembración se produce por regularización de edificaciones o si la independización es de unidades

RESOLUCIÓN N° 2022-SUNARP-TR

inmobiliarias sujetas a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad contemplados en la Ley N°27157.

En el caso concreto de la independización de un predio, el artículo 59 del RIRP establece que todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Estos requisitos tienen por finalidad publicitar de manera completa las dimensiones del predio sobre el cual recae el derecho de propiedad y otros derechos reales, de manera que tanto el titular como los propietarios de los predios colindantes tengan conocimiento de la extensión material de los predios.

Los datos relativos al área, linderos y medidas perimétricas de un determinado predio pueden extraerse del contenido del título, de la partida matriz o del respectivo título archivado.

3. En el caso específico de la independización de predios rurales, el artículo 64 del RIRP, establece lo siguiente:

“Artículo 64.- Independización de predio rural

La independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 59, en lo que sea pertinente, acompañado de los certificados o planos según los casos siguientes:

- a) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 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° 032-200B-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente;*
- b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su*

RESOLUCIÓN N° 2022-SUNARP-TR

respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente.”

Este es el marco legal que rige el fraccionamiento de predios rurales, es decir, dependiendo de si el predio materia de independización se encuentra situado en zona catastrada o no catastrada, en cualquiera de los supuestos deberá adjuntarse el documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que se precisarán el área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas.

4. Ahora bien, a fin de resolver la observación planteada por la Registradora procederemos a revisar la documentación adjuntada, como son:

- Documento privado aclaratorio con firma legalizada del 05.10.2021 por notario público de Loreto, Marco Antonio Vela Marroquín.
- Certificado negativo de zona catastrada emitido por el Gobierno Regional de Loreto.
- Plano ubicación y localización, plano perimétrico y memoria descriptiva del área matriz, firmados por verificador catastral.
- Memoria descriptiva de los lotes a independizar, con sus respectivos planos de independización firmados por verificador catastral.

Como vemos, el solicitante ha cumplido con adjuntar la documentación requerida para el acto solicitado contenido en el artículo 64 del RIRP, desarrollado en el considerando anterior, encontrándose sujeto a lo indicado en el inciso b), debido a que el inmueble se encuentra ubicado en zona no catastrada. Asimismo, se puede apreciar, de los documentos presentados, que no se trata de una lotización encubierta. Por lo tanto, al tratarse de un predio rural, tampoco corresponde invocar la Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA, por lo tanto **se revoca el numeral 1 de la observación** formulada por la Registradora.

5. Sobre el segundo numeral de la observación, referido a la aplicación

RESOLUCIÓN N° 2022-SUNARP-TR

de la Cuarta Disposición Complementaria y Final del RIRP, tenemos que se establece un supuesto excepcional de independización en los términos siguientes:

“Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda. Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior.”

La citada norma tiene como fundamento el reconocimiento del Registro respecto a la falta de implementación del Área de Catastro. El Registro existió antes del Catastro, por ello es lógico que la institución no cuente con toda la información gráfica de los predios inscritos. Sin embargo, esta situación no puede ser un obstáculo para que el usuario pueda solicitar la inscripción de su título, pues no está en sus posibilidades solucionar las carencias del Registro.

Así, la exigencia de que se presente documentación técnica del área remanente, se encuentra referida a las situaciones normales, pero si el área remanente es imposible de ser determinada es válido aplicar la Cuarta Disposición Complementaria y Final del RIRP.

6. Siendo que en el caso de la aplicación de la Cuarta Disposición Complementaria y Final del RIRP corresponde al Área de Catastro determinar la imposibilidad de establecer el área remanente, conviene señalar que el informe de la evaluación técnica realizado por aquella debe ceñirse a la verificación de los datos que constan en el antecedente registral así como de los presentados en el título materia de calificación, tal como lo establece el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios¹.

¹ Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la Sunarp

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 Sunarp podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo 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

RESOLUCIÓN N° 2022-SUNARP-TR

Esta disposición del RIRP ratifica el precedente aprobado por el Tribunal Registral en el X Pleno, llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005, cuyo tenor es el siguiente:

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 N° 130-2004-SUNARP-TR-A del 5/8/2004, N° 165-2004-SUNARP-TR-A del 30/9/2004 y N° 017-2005- SUNARP-TR-A del 28/1/2005).

De acuerdo con el precedente en mención, los informes técnicos 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 del Área de Catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que dicho informe sólo debe dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción.

7. Ahora bien, en aplicación de lo señalado, **corresponde al Área de Catastro determinar la imposibilidad de establecer el área remanente**, sin embargo en el presente caso, de los informes de catastro emitidos, no se advierte pronunciamiento respecto a si es posible acogerse a lo dispuesto en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del RIRP, por lo que en ejecución de la presente resolución, el Registrador deberá remitir el título al área de catastro a fin de que emita el informe técnico respectivo, sin necesidad de que el administrado tenga que acogerse expresamente a referida

hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la eschuela de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior. Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

RESOLUCIÓN N° 2022-SUNARP-TR

disposición.

En consecuencia, **dejar sin efecto la observación contenida en el numeral 2**, formulada por la registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del Vocal suplente Jesús David Vásquez Vidal autorizado por Resolución N°036-2022-SUNARP/SN de fecha 08.02.2022.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el numeral 1 y **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2 de la observación formulada al título apelado conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución y **DISPONER** que en ejecución de la presente, el título sea remitido al Área de Catastro, conforme al numeral 7 de la resolución.

Regístrese y comuníquese

FDO.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL

Vocal(s) del Tribunal Registral