

**PERÚ****Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos****Superintendencia Nacional
de Registros Públicos****TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 1329 -2022-SUNARP-TR****Lima, 08 de abril de 2022**

APELANTE : **JOAQUÍN DOROTEO GONZÁLES.**
TÍTULO : N° 2038633 del 3/8/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 2803 del 30/12/2021.
REGISTRO : Predios de Huánuco.
ACTO : Independización.
SUMILLA :

INMATRICULACIÓN Y MODIFICACIÓN FÍSICA DE PREDIOS RURALES UBICADOS EN ZONA NO CATASTRADA

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, en tanto no se apruebe la emisión del reglamento de la Ley, es admisible la inmatriculación y modificación física de predios rurales ubicados en zona no catastrada 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; sin perjuicio que se acompañe el certificado en caso se cuente con este documento.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la independización de las sub parcelas 1, 2 y 3 correspondientes al inmueble inscrito en la partida N° 11165813 del Registro de Predios de Huánuco.

Para dicho efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Documento denominado “Manifestación voluntaria de la parcela N° 5-3” del 8/5/2021 suscrito por Joaquín Doroteo Gonzáles en representación del Comité de Independización, Parcelación y Adjudicación del Anexo del predio Andabamba, cuya firma es certificada el 11/5/2021 por notario de Huánuco Alcides A. Lazo Facundo.
- Copia simple del certificado negativo de zona catastrada N° 00070-2018-GR-DRA-HCO del 6/6/2018 expedido por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Huánuco.

RESOLUCIÓN No. 1329 - 2022-SUNARP-TR

- Memorias descriptivas del 26/4/2021 correspondiente a las sub parcelas 1, 2 y 3 – remanente de Andabamba suscritas por verificador catastral ingeniero Luis E. Suárez Merino.
- Plano del área a independizar correspondiente a la sub parcela N° 1 del 26/4/2021 (Lámina L1-4) suscrito por verificador catastral ingeniero Luis E. Suárez Merino.
- Plano del área a independizar correspondiente a la sub parcela N° 2 del 26/4/2021 (Lámina L2-4) suscrito por verificador catastral ingeniero Luis E. Suárez Merino.
- Plano de área a independizar de la sub parcela N° 3 del 26/4/2021 (Lámina L3-4) suscrito por verificador catastral ingeniero Luis E. Suárez Merino.
- Plano de ubicación y localización de la parcela 5-3, parte de la parcela 3 del remanente del predio Andabamba del 26/4/2021 (Lámina L4-4) suscrito por (Lámina L3-4) suscrito por verificador catastral ingeniero Luis E. Suárez Merino.
- Plano de ubicación y localización de la parcela 5-3, parte de la parcela 3, del remanente del predio Andabamba del 26/4/2021 (Lámina L4-4) suscrito por verificador catastral ingeniero Luis E. Suárez Merino.

Forma parte del presente título el Informe Técnico N° 014114-21-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT-ORHCO del 29/9/2021 elaborado por arquitecta de la Unidad Registral de la Oficina Registral de Huánuco Claudia Karen Huanca Herrera.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Huánuco Luis A. Fernández Salinas formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

[Se numera para mejor resolver]

ESQUELA DE OBSERVACIÓN

[...]

1.- SE OBSERVA EL PRESENTE TRÁMITE YA QUE SE VERIFICA QUE SE SOLICITA LA INDEPENDIZACIÓN DEL PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA 11165813 DEL REGISTRO DE PREDIOS, DE LA OBSERVACIÓN DE FECHA 21.10.2021, SE HA ADVERTIDO QUE EL SEÑOR JOAQUÍN DOROTEO GONZÁLES ACTÚA EN REPRESENTACIÓN DEL COMITÉ DE INDEPENDIZACIÓN, PARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL ANEXO DE ANDABAMBA, COMO PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO, INSCRITO EN LA P.E. 11008876 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA O.R. HCO, DE LA PARTIDA EN REFERENCIA SE DESPRENDE QUE EL PRESIDENTE NO TIENE LAS FACULTADES PARA REALIZAR LA PARCELACIÓN DEL PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA 11165813, EN SU REINGRESO MANIFIESTA QUE EL PODER SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL ASIENTO D00009 DE LA PARTIDA DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS, Y QUE DICHA FACULTADES CORRESPONDE A LA PARTIDA MATRIZ (11157086). DEBE DE TENER EN CUENTA EL ADMINISTRADO QUE EL PODER DEBE DE IDENTIFICAR INDUBITABLEMENTE EL ACTO Y SOBRE

RESOLUCIÓN No. 1329 - 2022-SUNARP-TR

QUE PARTIDAS REALIZARA EL SANEAMIENTO Y O MODIFICACIÓN, ASIMISMO SE VERIFICA QUE DICHA TRÁMITE DE PARCELACIÓN FUE PRESENTADO CON FECHA 03.08.2021, FECHA QUE EL REFERIDO PRESIDENTE NO TENÍA LAS FACULTADES YA QUE DEL ASIENTO D00009 SE VERIFICA QUE EL OTORGAMIENTO DE DICHAS FACULTADES (no incluye a la Partida Electrónica N° 11165813), FUE EN ASAMBLEA GENERAL DE FECHA 12.08.2021 (fecha posterior a la presentación), EN CONSECUENCIA AL NO HABER TENIDO LAS FACULTADES EL PRESIDENTE A LA FECHA DE PRESENTACIÓN (03.08.2021), DEBE DE OTORGAR MEDIANTE DOCUMENTO PÚBLICO UN ACTO DE RATIFICACIÓN.

Nota: Se deberá de ampliar las facultades a favor del presidente e indicar las partidas independizadas de los predios a sanear.

[2] Debe de tener en cuenta el administrado que, el certificado presentado corresponde a un área matriz que no señala el antecedente registral y si corresponde dicho predio matriz a el área a independizar, con la finalidad que el área de catastro en su informe técnico determine fehacientemente que el predio a independizar corresponde a el área se debe de presentar el certificado negativo del área independizada con sus coordenadas definidas.

BASE LEGAL: ART. 2011 DEL CC ART. 32 DEL TUO DEL RGRP [...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- Requerir facultades específicas no es correcto ya que debe tener en consideración que la actuación del interviniente es como presidente del Consejo Directivo del Comité de Independización, Parcelación y Adjudicación del Anexo Andabamba en cumplimiento del objeto del comité.
- El Tribunal Registral ha señalado que cuando el estatuto atribuya las facultades de representación a determinados directivos, se entiende que estas facultades están enmarcadas en el objeto social, por tal razón, si el objeto de la asociación es adjudicar a los asociados el bien que le corresponde, dichos directivos tienen la facultad de suscribir los instrumentos de titulación respectivos.
- Las reiteradas jurisprudencias como la aludida anteriormente deben ser aplicadas en la calificación del título apelado, ello a fin de otorgar seguridad con la predictibilidad en la calificación de los títulos resueltos por el Tribunal Registral, ya que la adjudicación que se pretende registrar es otorgada por el presidente del consejo directivo del comité, quien según el estatuto registrado en la partida N° 11008876 del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco cuenta con las funciones de representación legal y administrativa del comité, asimismo, cuenta con la función de firmar toda documentación relativa al comité, conforme a los incisos a y c de las funciones del presidente.

RESOLUCIÓN No. 1329 - 2022-SUNARP-TR

- Asimismo, puede advertirse del estatuto del comité que el objeto principal es realizar trabajos que permitan lograr que cada integrante del comité tenga la seguridad jurídica ante los registros públicos, y la única forma de cumplir dicho objetivo es con la respectiva adjudicación e inscripción registral, conforme se solicita mediante el título que es materia de apelación. También se debe tener en consideración que otro los objetivos del comité es realizar todo trámite que sea necesario para concluir con el proceso de independización, parcelación y adjudicación del anexo Andabamba, del cual forma parte la parcelación solicitada hasta su inscripción registral, trámite que comprende la celebración de contratos, minutas, aclaraciones y escrituras públicas.

- Por lo referido, se concluye que según el estatuto del comité la función primordial del presidente del consejo directivo está encaminada a hacer efectivo el objetivo y finalidad del comité para el cual fue constituida, por lo que debe de tener en consideración que el presidente del comité cuenta con facultades de representación y administración, por lo tanto, no requiere de facultades especificadas y/o expresas para realizar actos que están encaminados a realizar o cumplir los objetivos del comité. Sostener lo contrario importaría reconocer una situación por demás absurda, que la persona jurídica pese a constituirse para una finalidad concreta no la pueda alcanzar en la medida que no autorice o faculte a su presidente para que encamine su actuación al logro de su finalidad.

- El registrador no aplica el criterio contenido en la Resolución N° 3050-2018-SUNARP-TR-L del 20/12/2018.

- No se está considerando que el predio cuya parcelación se solicita forma parte del predio matriz registrado en la partida N° 11157086, del cual se regularizó la facultad de parcelar y adjudicar según la inscripción realizada en el asiento D00009 de la partida N° 11008876 del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco, por lo que en todo caso mediante el presente se ratifica en su solicitud de parcelación en base a las facultades recibidas mediante la inscripción realizada en el referido asiento D00009.

- Señala que el Tribunal Registral en reiteradas resoluciones ha concluido que “Salvo los asuntos que la ley o el estatuto atribuyan a la asamblea general u otro órgano o excluyan expresamente de la competencia del consejo directivo de una persona jurídica no societaria, dicho órgano se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos e inclusive de disposición” (Resoluciones 476-2010, 135-2011, 572-2011, 654-2011-SUNARP-TR-T).

- Según las normas del derecho administrativo ninguna institución pública puede solicitar documentos que ya obran en su archivo institucional, por ello se adjuntó copia del certificado negativo de zona catastrada señalando el número de título archivado donde obra el original; sin embargo, el registrador señala que dicho certificado es del año 2018 y que a la fecha la naturaleza del predio puede haber variado de rural a urbano; sin embargo, los planos son otorgados por un verificador catastral que da

RESOLUCIÓN No. 1329 - 2022-SUNARP-TR

fe de que los predios materia de inscripción a la fecha son de naturaleza rural (cerros sin servicios básicos y fuera del plano director de la municipalidad), pero si existe duda por parte del despacho registral, les compete oficiar al Ministerio de Agricultura y/o Municipalidad para que confirmen la naturaleza actual del predio, conforme se pronunció el Tribunal Registral frente a una misma observación a través de la Resolución N° 1529-2021-SUNARP-TR-L del 31/8/2021.

- El registrador no cuenta con uniformidad y predictibilidad en la calificación de los títulos, ya que no aplica la jurisprudencia registral generada frente a las observaciones en otros casos realizadas por él mismo y en algunos títulos de parcelación del predio Andabamba de propiedad del comité, no observa sobre las facultades para peticionar la parcelación; así como en otros títulos de parcelación solicitados frente a la duda de la naturaleza del predio, sí oficia con carácter de urgencia a la Dirección Regional de Agricultura, por ejemplo, en los títulos 2021-2134600 del 11/8/2021, 2021-1411427 del 1/6/2021.

IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

Partida N° 11008876 del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco

En esta partida corre inscrita la persona jurídica denominada Comité de Independización, Parcelación y Adjudicación del Anexo Andabamba constituido mediante escritura pública del 14/5/2004 otorgada ante notario de Huánuco Alcides A. Lazo Facundo.

En el asiento D00008 se registró el nombramiento del consejo directivo del mencionado comité para el periodo del 7/4/2018 al 7/4/2023, siendo su presidente Joaquín Doroteo Gonzáles, en virtud de la asamblea del 7/4/2018.

En el asiento D00009 corren inscritas las facultades otorgadas al presidente para que en nombre y representación del comité realice diversos actos y acciones por el comité, en virtud de la asamblea general del 12/8/2021.

Partida N° 11165813 del Registro de Predios de Huánuco

En esta partida corre inscrito el inmueble denominado Parcela N° 5-3 que forma parte integrante de la parcela 5 del remanente del predio Andabamba (área no catastrada), ubicado en el distrito de Pillco Marca de la provincia y departamento de Huánuco.

En el asiento C00001 consta registrado que la independización de este inmueble se efectúa a favor del Comité de Independización, Parcelación y Adjudicación del Anexo del predio Andabamba inscrito en la partida N° 11008876 del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco.

RESOLUCIÓN No. 1329 - 2022-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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

- Si se requiere presentar el certificado negativo de zona catastrada para la independización de predios rurales ubicados en zona no catastrada.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹ concordado con el artículo 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos² (RGRP), los Registradores y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, 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.

En este mismo sentido, el segundo y tercer párrafo del artículo V del Título Preliminar del RGRP establece que la calificación comprende la verificación de lo siguiente: (i) Del cumplimiento de las formalidades propias del título; (ii) de la capacidad de los otorgantes; (iii) de la validez del acto contenido en el título que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; (iv) de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales; y, (v) de la condición de inscribible del acto o derecho.

Asimismo, de acuerdo con la mencionada disposición normativa, la calificación de los aspectos señalados se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, de manera complementaria, de los antecedentes que obran en el Registro.

¹ Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 24/7/2021.

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.

² Aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN publicada el 19/5/2012 en el diario oficial El Peruano.

RESOLUCIÓN No. 1329 - 2022-SUNARP-TR

2. De esta manera, el artículo 32 del RGRP regula los alcances de la calificación registral señalando que las instancias registrales, entre otros aspectos, deberán:

Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, la calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

[...]

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

[...].

Por lo tanto, uno de los aspectos que deben evaluarse en la calificación de los títulos presentados al Registro es la validez del acto o contrato (título sustancial), así como la formalidad de los documentos presentados (título formal), debiendo cumplir las disposiciones y requisitos legales establecidos para tal efecto.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la independización de las sub parcelas 1, 2 y 3 correspondientes al inmueble inscrito en la partida N° 11165813 del Registro de Predios de Huánuco.

El registrador formula observación señalando que Joaquín Doroteo Gonzáles que actúa en representación del Comité de Independización, Parcelación y Adjudicación del Anexo Andabamba como presidente del consejo directivo, no cuenta con facultades para realizar la parcelación del predio inscrito en la partida N° 11165813 (numeral 1) y que debe presentarse el certificado negativo de zona catastrada del área independizada con sus coordenadas definidas (numeral 2)

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

4. Cabe señalar que las instancias registrales, en aplicación del literal g) del artículo 32 del RGRP, como parte de la calificación de los títulos presentados deben verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida vinculada al acto materia de inscripción y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes si estuviera inscrita la representación.

Por lo antes expuesto, cuando en un título interviene el titular del derecho a través de su representante, la calificación registral implica la verificación de la suficiencia de la representación para la realización del acto de que se trate.

5. En este caso, se tiene que la solicitud de independización es suscrita por Joaquín Doroteo Gonzáles, quien señala que interviene en representación del Comité de Independización, Parcelación y

RESOLUCIÓN No. 1329 - 2022-SUNARP-TR

Adjudicación del Anexo del predio Andabamba.

Esta persona jurídica obra inscrita en la partida N° 11008876 del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco, pudiendo verse en su asiento de constitución que tiene dentro de sus objetivos y fines al señalado en el literal c) consistente en realizar todo trámite que sea necesario para concluir con el proceso de independización, parcelación y adjudicación del anexo Andabamba.

Asimismo, en el mismo asiento señalado consta que dentro de las funciones del presidente del consejo directivo se encuentran en los literales a) y c), la de representar legal y administrativamente al comité, así como de firmar toda la documentación relativa del comité.

Cabe señalar que el presidente vigente del Comité de Independización, Parcelación y Adjudicación del Anexo del predio Andabamba es Joaquín Doroteo Gonzáles, según consta en el asiento D00008 de la partida N° 11008876 del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco.

6. Ahora bien, la independización en el caso de personas jurídicas cuyo objeto social es precisamente la independización, parcelación y adjudicación, constituye el mecanismo utilizado por estas personas jurídicas para materializar o ejecutar su objeto social.

En ese sentido, siendo parte del objeto del mencionado comité la independización del anexo Andabamba, este no constituye un acto que exceda de su actividad ordinaria.

Por tal razón, dado que el presidente del consejo directivo es el representante legal del comité (de acuerdo con su estatuto), y que preside dicho órgano que se encarga de ejecutar los actos destinados al cumplimiento de la finalidad del comité, se concluye que cuenta con facultades suficientes para solicitar la independización, no siendo indispensable contar con facultades expresas para el acto concreto de independización.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada.

7. Por otro lado, es menester tener en cuenta que la independización se encuentra regulada en el Capítulo V del Título II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP).

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 desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

RESOLUCIÓN No. 1329 - 2022-SUNARP-TR

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.

8. Cuando se trata de la independización de un predio rural, el artículo 64 del RIRP establecía 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° 032-2008-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 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. (Resaltado nuestro).

Dicho artículo fue modificado mediante el Decreto Supremo N° 013-2016-MINAGRI, publicado el 22/7/2016 en el diario oficial "El Peruano", bajo el siguiente tenor:

Artículo 89.- Modificación física de predios inscritos, ubicados en zonas no catastradas

Los propietarios de predios inscritos ubicados en zonas no catastradas, en tanto el órgano competente no haya efectuado el levantamiento catastral de dichas zonas, pueden solicitar la inscripción de las modificaciones físicas de sus predios directamente al RdP, sin requerirse asignación de Código de Referencia Catastral ni visación de plano alguno. Para este efecto, además de los requisitos que solicite la Oficina Registral, se presenta el plano perimétrico y la memoria descriptiva del área inscrita materia de la modificación física, elaborados y visados por verificador catastral inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP y el certificado negativo de zona catastrada expedido por el órgano competente, en el cual se deja constancia que dicho documento en ningún caso constituye una visación o evaluación físico - legal del predio, ni de los derechos que pudieran existir sobre el mismo.

[...].

RESOLUCIÓN No. 1329 - 2022-SUNARP-TR

En la actualidad, el Decreto Legislativo N° 1089, y por ende su reglamento, han sido derogados por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de la Ley N° 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 27/3/2021.

9. Entonces, podemos afirmar que, hasta la dación del reglamento de la Ley N° 31145 no está definido el procedimiento de independización de predios rurales, lo cual será definido en el reglamento.

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

Así, respecto a la intervención del verificador catastral en los actos de independización 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:

- a. 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.
- b. En Zona Catastral el verificador catastral validará la información contenida en las fichas catastrales de conformidad a lo dispuesto en el literal b) del artículo 43 del Reglamento de la citada Ley.

Por consiguiente, se concluiría que en tanto no se haya publicado el reglamento que defina el procedimiento de independización de predios rurales a instancia de particulares, puede prescindirse de la exigencia del certificado negativo de catastro, bastando la intervención del verificador.

10. El tema antedicho fue objeto de debate en el Pleno del Tribunal Registral celebrado el 1/4/2022, habiéndose adoptado por los fundamentos antes señalados el siguiente **ACUERDO**:

INMATRICULACIÓN Y MODIFICACIÓN FÍSICA DE PREDIOS RURALES UBICADOS EN ZONA NO CATASTRADA

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, en tanto no se apruebe la emisión del reglamento de la Ley, es admisible la inmatriculación y modificación física de predios rurales ubicados en zona no catastrada con la presentación de documento

RESOLUCIÓN No. 1329 - 2022-SUNARP-TR

técnico suscrito por verificador catastral, puesto que dicha suscripción implica la declaración del carácter de zona no catastrada del predio a sanear; sin perjuicio que se acompañe el certificado en caso se cuente con este documento.

En consecuencia, corresponde **dejar sin efecto el numeral 2 de la observación** formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el numeral 1 y **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Huánuco, conforme al análisis de la presente resolución, **Y DISPONER SU INSCRIPCIÓN** previo pago de los derechos que correspondan.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

/FEC