



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1501 -2022-SUNARP-TR

Lima, 21 de abril de 2022

APELANTE : **ELSA SUSANA CARRASCO LEÓN.**
TÍTULO : N° 3246119 del 19/11/2021.
RECURSO : Escrito presentado al Registro el 22/3/2022.
REGISTRO : Predios de Huancayo.
ACTO (s) : Adjudicación e independización de predio rural.
SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DE INDEPENDIZACIÓN DE UN PREDIO RURAL UBICADO EN ZONA NO CATASTRADA

No procede la inscripción de la independización de un predio rural en zona no catastrada, por falta de competencia del verificador catastral, cuando de la partida vinculada o del título se aprecie que el bien se ubica dentro de área urbana o de área urbanizable, así como cuando del diseño de las unidades inmobiliarias resultantes se evidencie razonablemente el encubrimiento de una parcelación de terrenos rústicos o habilitación urbana reguladas por la Ley N° 29090.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación e independización del predio de 109.99 m², denominado "Anta I", ubicado en el jirón Huallaga S/N, barrio Santa Rosa, distrito de San Jerónimo de Tunan, provincia de Huancayo, departamento de Junín, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 02009710 del Registro de Predios de Huancayo, otorgada por la Comunidad Campesina de San Jerónimo de Tunan a favor de Elsa Susana Carrasco León.

Para tal efecto, se adjuntó la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública del 27/3/2019 otorgada ante notario de Huancayo Víctor Rojas Pozo.
- Plano de ubicación y localización (lámina P-01) elaborado por el verificador catastral ingeniero Tito Miguel Pérez Torres.
- Plano perimétrico elaborado por el verificador catastral ingeniero Tito Miguel Pérez Torres.

RESOLUCIÓN No. -1501 -2022-SUNARP-TR

- Memoria descriptiva del predio elaborada por el verificador catastral ingeniero Tito Miguel Pérez Torres.
- Certificado negativo de zona catastrada N° 00337-2019-GRJ-DRA del 20/6/2019 expedido por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Junín.
- Carta N° 01123-2019-GRJ-DRA/DTTCR del 25/6/2019 expedida por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Junín.

Forma parte del título, el Informe Técnico N° 001958-2022-Z.R.N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 4/2/2022, emitido por el Especialista de Catastro de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo Widmer Aldo Carhuancho León.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público (e) del Registro de Predios de Huancayo Alfonso Chagua Ricaldi denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

“Señor(es): Elsa Susana Carrasco León.-

1.- ACTO SOLICITADO: Adjudicación e independización.

Antecedente Registral: P.E. N° 02009710 del Registro de Predios.

2.- RAZONES DENEGATORIAS:

Según el Precedente de Observancia Obligatoria, aprobado en el CCXX Pleno del Tribunal Registral, se ha establecido lo siguiente: Improcedencia de independización de un predio rural ubicado en zona no catastrada: No procede la inscripción de la independización de un predio rural en zona no catastrada, por falta de competencia del verificador catastral, cuando de la partida vinculada o del título se aprecie que el bien se ubica dentro de área urbana o de área urbanizable, así como cuando del diseño de las unidades inmobiliarias resultantes se evidencie razonablemente el encubrimiento de una parcelación de terrenos rústicos o habilitación urbana reguladas por la Ley N° 29090.

En el presente caso se solicita la independización del lote "Anta - I" indicando su naturaleza rural; sin embargo, del diseño de los planos se grafica al predio resultante aproximado con (Calles y Jirones) y de su forma se advierten elementos y/o características propias de los predios urbanos o predios ubicados en zonas de expansión urbanas, cuya regulación es por la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

Hay que tener presente que la finalidad del procedimiento de independización de predio rural es la desmembración del predio matriz sin que esto conlleve a una modificación de su naturaleza, es decir, deberá conservar su calidad de terreno rural; en este caso, sucede lo contrario, puesto que lo que se pretende es eludir el procedimiento regular dispuesto por la Ley N° 29090. En consecuencia, no resulta procedente la solicitud de independización del título, porque el verificador catastral que suscribe la

RESOLUCIÓN No. -1501 -2022-SUNARP-TR

documentación técnica (memoria descriptiva y planos) no es competente para autorizar dicho procedimiento.

Por lo expuesto, se recomienda al usuario seguir el procedimiento regular de Habilitación Urbana, toda vez que el verificador Catastral no es competente para autorizar dicho procedimiento, debido a que el predio materia de independización, se ubica en zona urbana y/o contiene una configuración urbana con proyección de vías de trazado y lotización que evidencian un uso distinto al rural; salvo que se adjunte certificación pertinente expedida por la Municipalidad correspondiente, debiendo entenderse por dicha certificación, toda documentación expedida por la Municipalidad en la que conste en forma indubitable que el predio no cuenta con zonificación urbana; en efecto, que no es urbano sino rural.

Nota:

- Se deja Constancia que verificado la partida matriz en ella se advierte la independización de múltiples predios en mérito a habilitación urbana.
- Se deja constancia que el área de catastro, mediante el Informe Técnico N° 1958-2022- ZR N° VIII-SEDE HUANCAYO/UREG-CAT, ha dado conformidad.

Fundamento legal:

Artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos y los indicados”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta el recurso señalando, entre otros, lo siguiente:

- Mediante título N° 1237289 del 14/5/2021 se solicitó anteriormente la independización y adjudicación en mérito al parte notarial de fecha 27/3/2019, adjuntando planos y memoria descriptiva elaborada por verificador catastral. Sin embargo, el título fue liquidado con fecha 3/8/2021, no teniendo tiempo para efectuar el pago correspondiente, produciéndose por tanto la tacha procesal del título.
- Como se puede apreciar, la calificación del título antes referido fue positiva, es decir no tuvo ningún tipo de observación en la parte legal ni técnica. Por lo que, el registrador a cargo de la calificación del título materia de grado debió ceñirse a lo señalado por el inciso a.1 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos.
- En ese sentido, en una nueva presentación del mismo título o uno con las mismas características, que haya sido tachado por haber vencido el asiento de presentación, el registrador no podrá formular nuevas observaciones a las ya planteadas con anterioridad.
- Por tanto, en atención al principio de predictibilidad o de confianza legítima recogido en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS, que rige el procedimiento registral, el registrador debe sujetarse al criterio ya

RESOLUCIÓN No. -1501 -2022-SUNARP-TR

establecido con anterioridad, no correspondiendo por tanto, emitir un nuevo pronunciamiento, por cuanto no se ha presentado documento adicional, sino los mismos documentos presentados en el título anterior.
- Por todo lo expuesto, debe revocarse la observación formulada al título y disponerse su inscripción.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Predios

Partida electrónica N° 02009710 del Registro de Predios de Huancayo.

En la partida electrónica N° 02009710 del Registro de Predios de Huancayo corre inscrito el predio rural ubicado en distrito de San Jerónimo de Tunan, provincia de Huancayo, departamento de Junín, contando primigeniamente con un área de extensión de 2,269.22 hectáreas, siendo su titular registral la Comunidad Campesina de San Jerónimo de Tunan.

En los asientos posteriores corren inscritas diversas independizaciones efectuadas sobre el predio, no constando asiento de área remanente.

Registro de Personas Jurídicas

Partida electrónica N° 11008322 del Registro de Personas Jurídicas de Huancayo.

En la citada partida se encuentra inscrita la “Comunidad Campesina de San Jerónimo de Tunan”.

En el asiento A00090 corre registrada el acta de asamblea general extraordinaria del 7/12/2018, en virtud del cual se acordó -entre otros- la desmembración del territorio de la Comunidad Campesina en adjudicación a título gratuito en favor de Elsa Susana Carrasco León (N° 1.10, página 192); asimismo, para tal efecto, se otorgó poder en favor de Víctor Raúl Torpoco Filio.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- ¿Procede la inscripción de la independización de un predio rural en zona no catastrada cuando de la partida vinculada o del título se aprecie que el

RESOLUCIÓN No. -1501 -2022-SUNARP-TR

bien se ubica dentro de área urbana o de área urbanizable, así como cuando del diseño de las unidades inmobiliarias resultantes se evidencie razonablemente el encubrimiento de una parcelación de terrenos rústicos o habilitación urbana reguladas por la Ley N° 29090?

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado, se solicita la inscripción de la adjudicación e independización del predio de 109.99 m², denominado "Anta I" ubicado en el jirón Huallaga S/N, barrio Santa Rosa, distrito de San Jerónimo de Tunan, provincia de Huancayo, departamento de Junín, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 02009710 del Registro de Predios de Huancayo, otorgada por la Comunidad Campesina de San Jerónimo de Tunan a favor de Elsa Susana Carrasco León.

El registrador deniega la inscripción señalando que, la naturaleza del predio vinculado en este título es rústica, tal como fluye de su partida respectiva y del certificado negativo de zona catastrada emitido por la Dirección Regional de Agricultura Junín. Sin embargo, del diseño de los planos se grafica que el predio resultante colinda con calles y jirones, elementos y/o características propias de los predios urbanos o predios ubicados en zonas de expansión urbanas, cuya regulación es por la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

En consecuencia, concluye que no resulta procedente la solicitud de independización del título, porque el verificador catastral que suscribe la documentación técnica (memoria descriptiva y planos) no es competente para autorizar dicho procedimiento, debido a que el predio materia de independización se ubica en zona urbana y/o contiene una configuración urbana con proyección de vías de trazado y lotización que evidencian un uso distinto al rural; salvo que se adjunte certificación pertinente expedida por la Municipalidad correspondiente, debiendo entenderse por dicha certificación toda documentación expedida por la Municipalidad en la que conste en forma indubitable que el predio no cuenta con zonificación urbana, sino rural.

Por su parte, la apelante señala que en atención al principio de predictibilidad o de confianza legítima, que rige el procedimiento registral, el registrador debe sujetarse al criterio ya establecido con anterioridad (en la calificación del título N° 1237289 del 14/5/2021), no correspondiendo, por tanto, emitir un nuevo pronunciamiento, por cuanto no se ha presentado documento adicional, sino los mismos documentos presentados en el título anterior.

2. De lo expuesto tenemos que, el punto en controversia radica en el hecho de determinar si con el presente título se procura independizar un

RESOLUCIÓN No. -1501 -2022-SUNARP-TR

predio rural graficado en términos técnicos como urbano por parte de un verificador catastral a efectos de eludir la sujeción a los procedimientos administrativos de parcelación de terrenos rústicos o de habilitación urbana previstos en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo TUO ha sido aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, o si por el contrario efectivamente se trata de un predio rural ubicado en zona no catastrada que corresponde ser independizado en mérito a los requisitos establecidos para independización de predios rurales, en el Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios (RIRP).

3. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Los alcances de la calificación registral se encuentran precisados en el artículo 32¹ del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), el que establece que el Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán, entre otros aspectos:

“(…)

¹ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 26/3/2021.

RESOLUCIÓN No. -1501 -2022-SUNARP-TR

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;** (...)"

Estando a dicho marco general sobre la calificación registral, ahora veremos el marco legal aplicable al presente caso.

4. Uno de los principios que rige el procedimiento registral y por ende al Registro de Predios, es el principio de especialidad o determinación, por el cual 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.

El acto de independizar consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

En el artículo 59 del RIRP se señala 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.

Dependiendo de la unidad inmobiliaria que se independiza, el RIRP ha contemplado diferentes requisitos para efectos que la independización acceda al Registro. Así, se establecen requisitos según se trate de la independización de un predio rural, de un predio rústico en área de expansión urbana, de un predio urbano (con autorización municipal), de un predio urbano por regularización de edificaciones, de las unidades exclusivas sujetas a alguno de los regímenes previstos en la Ley N° 27157 y de la independización como consecuencia de una habilitación urbana.

5. En cuanto a la independización de predios rurales, esta puede ser de 2 clases, según se trate de un predio ubicado en zona catastrada o no catastrada. En cuanto a la segunda, esta se encuentra regulada en el artículo 64 literal b) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual señala 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:

RESOLUCIÓN No. -1501 -2022-SUNARP-TR

(...)

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 competente² 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.

6. Sobre el particular, en el CCXX Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2019, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

IMPROCEDENCIA DE INDEPENDIZACIÓN DE UN PREDIO RURAL UBICADO EN ZONA NO CATASTRADA

No procede la inscripción de la independización de un predio rural en zona no catastrada, por falta de competencia del verificador catastral, cuando de la partida vinculada o del título se aprecie que el bien se ubica dentro de área urbana o de área urbanizable, así como cuando del diseño de las unidades inmobiliarias resultantes se evidencie razonablemente el encubrimiento de una parcelación de terrenos rústicos o habilitación urbana reguladas por la Ley N° 29090³.

Entre los fundamentos del precedente se encuentran los siguientes:

- Los predios rurales son áreas destinadas a un determinado fin (agrícola, pecuaria o afines) y están considerados dentro de zonas no urbanizables. Por su propia naturaleza, no solo son áreas excluidas del ámbito urbano, sino que además no le pueden ser aplicables las normas urbanísticas pues lo que se busca es conservar la naturaleza productiva y agrícola del suelo. (Ver considerando 9 de Resolución N° 2815-2018-SUNARP-TR-L). Así, los predios rurales tienen su propia normativa para lograr independizarse. En

² A la fecha, ya no constituye requisito para la independización el certificado negativo de zona catastrada, por cuanto el mismo tenía sustento en el artículo 89 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 – Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 013-2016-MINAGRI. Sin embargo, el citado Decreto Legislativo ha quedado derogado con la Ley N° 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, publicada el 27/3/2021 en el diario oficial “El Peruano”, y cuya Única Disposición Complementaria Derogatoria dispuso la derogación mencionada.

Asimismo, en el CCLVI Pleno del Tribunal Registral, realizado el 1 de abril de este año, se aprobó el acuerdo plenario que refiere que 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.

³ Criterio sustentado en la Resolución N° 2815-2018-SUNARP-TR-L del 23/11/2018 y N° 725-2019-SUNARP-TR-T del 30/9/2019.

RESOLUCIÓN No. -1501 -2022-SUNARP-TR

ese sentido no se les podría aplicar las normas del reglamento nacional de edificaciones.

- No resulta procedente la adopción de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana, recepción de obras de habilitación urbana establecidos en la Ley 29090 a los predios rurales, pues esta Ley fue concebida especialmente para lograr la conversión de un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía, etc. Los procedimientos de la Ley 29090 no están destinados para que los inmuebles sigan siendo rurales, se recalca que la finalidad de dicha Ley es convertirlos en urbanos o que tengan esta aptitud.

- Sin embargo, a fin de determinar la naturaleza del predio inscrito y por ende establecer cuáles son los requisitos que se debe presentar al Registro según el supuesto de independización al que se encuadre, es necesario evaluar la documentación presentada en el título y verificar la partida vinculada del inmueble. (ver considerando 9 de la Resolución N° 943-2019-SUNARP-TR-L - concordancia).

- Conforme al artículo 2.1. Ley 29090, el verificador catastral no es competente para participar en la aprobación de habilitaciones urbanas u otros procedimientos complementarios como en la parcelación de terrenos rústicos. Sin embargo, sí es competente en los supuestos de independización de predios rurales en zonas no catastradas. Así, cuando el predio está situado en zona no catastrada, el D. Leg. 1089 ha delegado la facultad de evaluar la independización al verificador. Vale decir, por mandato legal, el verificador es el llamado a actuar y su trabajo no puede ser controvertido por el Registro.

- En consecuencia, ante un caso de independización de predio rural en zona no catastrada debe previamente determinarse la naturaleza del predio inscrito, es decir, si efectivamente es rural o si no lo es. Para ello las instancias registrales deben evaluar el título y los antecedentes registrales. De concluirse que es un predio rural, el verificador catastral es indiscutiblemente el competente, no pudiendo el Registro cuestionar su actuación.

- Empero, a pesar que de la partida figure el predio como rural, si del título de independización se evidencia del diseño o trama de las unidades inmobiliarias, que resulten de la independización del predio rural ubicado en zona no catastrada, una parcelación de terrenos rústicos⁴ o habilitación urbana conforme a la Ley N° 29090, estaríamos ante el supuesto de predio rústico ubicado dentro del área urbana o del área urbanizable, por ende, el verificador catastral no sería competente sino la Municipalidad respectiva.

⁴ Regulado por el artículo 29 y 30 del D.S. 029-2019-VIVIENDA.

RESOLUCIÓN No. -1501 -2022-SUNARP-TR

- Se debe aplicar el principio de razonabilidad contenido en la Ley N° 27444, que establece: *“Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido”*. A efectos de que en el supuesto del párrafo anterior se determine razonablemente si estamos ante el encubrimiento de una parcelación de predio rústico o habilitación urbana conforme la Ley 29090.

7. Como podemos apreciar, el criterio en mención se fundamenta en que es imperativa la aplicación de los procedimientos administrativos de independización de predios rústicos en área de expansión urbana, subdivisión de lotes y habilitación urbana establecidos en la Ley N° 29090, cuando los predios han dejado de ser rurales, en cuyo caso pierde competencia para realizar la independización, el verificador catastral, por cuanto ya no estamos frente a un predio rural.

Asimismo, es importante señalar que ninguna persona o entidad, aparte de las descritas en la referida ley –básicamente se refiere a los gobiernos locales– podrá participar, directa o indirectamente, en la aprobación y ejecución de independización de predios rústicos en área de expansión urbana, subdivisión de lotes y habilitación urbana, por lo que el verificador catastral no es competente para autorizar dicho procedimiento.

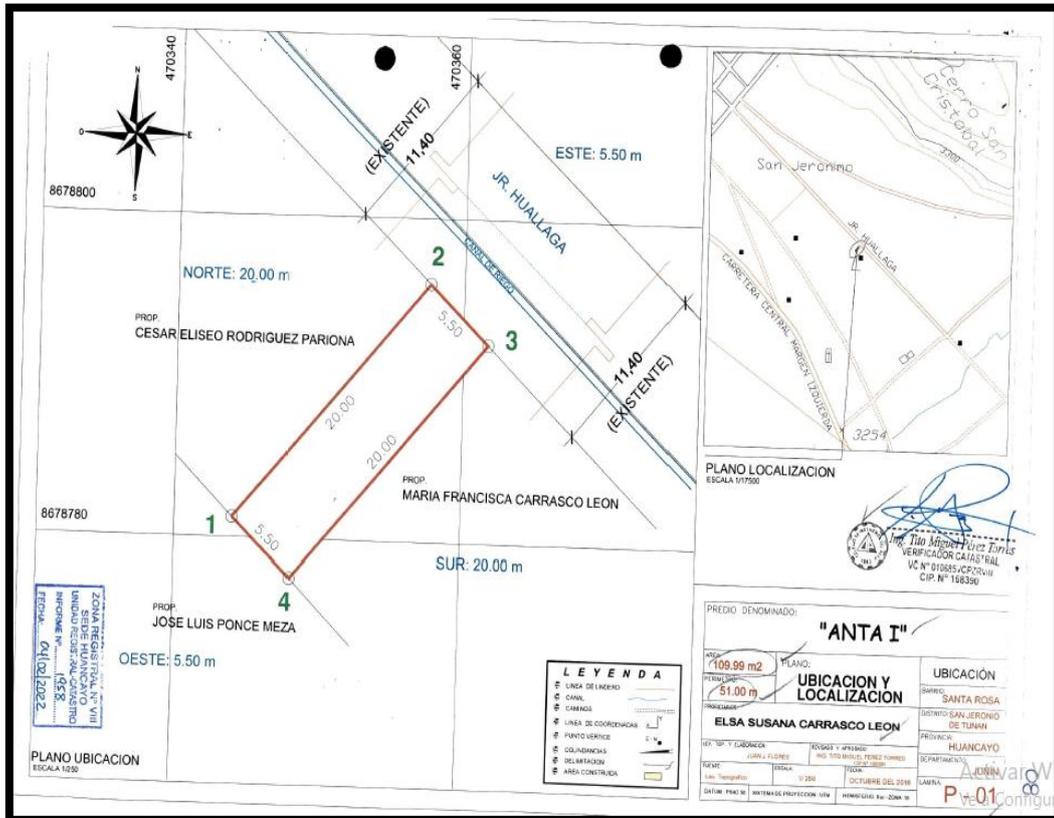
8. Ahora, para comprobar si con la independización contenida en esta rogatoria se procura encubrir la desmembración de un predio urbano, sin haber transitado por alguno de los procedimientos regulados en la Ley N° 29090, es preciso atender a los datos descriptivos del bien objeto de transferencia que emanan de la escritura pública y de la documentación técnica conformantes del título alzado.

Así, de la escritura pública del 27/3/2019, del plano y memoria descriptiva suscritos por verificador catastral, se aprecia que el área que se pretende independizar se ubica en el jirón Huallaga S/N, barrio Santa Rosa, distrito de San Jerónimo de Tunan, provincia de Huancayo, departamento de Junín, cuya descripción es como sigue:

Área	109.99 m ²
Medidas perimétricas y linderos	<ul style="list-style-type: none"> - Por el norte: Con la propiedad de César Eliseo Rodríguez Pariona, con 20.00 ml. - Por el sur: Con la propiedad de María Francisca Carrasco León, con 20.00 ml. - Por el este: Con el Jirón Huallaga, con 5.50 ml. - Por el oeste: Con la propiedad de José Luis Ponce León, con 5.50 ml.

RESOLUCIÓN No. -1501 -2022-SUNARP-TR

Asimismo, en el plano de ubicación y localización (lámina P-01) se visualiza el siguiente gráfico:



9. Para la primera instancia, los mencionados elementos [colindancia con calles y jirones (vía pública), inmueble de dimensiones regulares] demuestran que estamos frente a la independización de un predio urbano y, por tanto, dentro del ámbito de aplicación del precedente antes expuesto.

Este Colegiado considera, conforme a los fundamentos antes indicados, que la finalidad del procedimiento de independización de predio rural es la desmembración del predio matriz sin que esto conlleve a una modificación de su naturaleza, es decir, deberá conservar su calidad de terreno rústico; en el presente caso, sucede lo contrario, toda vez que la propuesta de independización en realidad encubre una habilitación urbana, tal como se desprende de los gráficos contenidos en los planos bajo estudio; ello transmite que se pretende eludir el procedimiento regular dispuesto por la Ley N° 29090, circunstancia que este Colegiado no debe avalar, tanto más si se trata de un hecho evidente que se verifica de la propia documentación adjuntada por el administrado.

En consecuencia, no resulta procedente la solicitud de independización del título alzado, porque el verificador catastral que suscribe la

RESOLUCIÓN No. -1501 -2022-SUNARP-TR

documentación técnica (memoria descriptiva y planos) no es competente para autorizar dicho procedimiento, pues del diseño del predio resultante se evidencia el encubrimiento de una habilitación urbana.

Por lo tanto, corresponde **confirmar la denegatoria de inscripción** formulada por la primera instancia.

10. Sin perjuicio de ello, se debe señalar que el administrado podrá presentar a efectos de acreditar que el área a independizar se encuentra en una zona rural, la certificación pertinente emitida por la Municipalidad correspondiente, debiendo entenderse por dicha certificación toda documentación expedida por la Municipalidad en la que conste en forma indubitable que el predio *submateria* corresponde a una zona rural, y que a la fecha no cuenta con zonificación urbana.

11. Por otra parte, la recurrente señala en su escrito de apelación que el registrador a cargo del título materia de grado debió sujetarse a las reglas de calificación descritas en literal a.1 del artículo 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Al respecto, se debe señalar que bajo estos parámetros, en la nueva presentación del mismo título o uno con las mismas características, título que en una anterior presentación fue materia de observación o liquidación y tachado por haber vencido el asiento de presentación, el registrador no podrá formular nuevas observaciones a las ya planteadas o de ser el caso podrá dejarlas sin efecto. Es decir, si en una primera presentación el registrador observa el título y al no subsanarse los defectos advertidos tacha el título por haber vencido el asiento de presentación, en la nueva presentación del título el registrador no podría emitir nuevas observaciones que las ya advertidas en la primera presentación.

Sin embargo, debe precisarse que, si bien el registrador tiene que acatar las reglas señaladas en el considerando anterior, es cierto también que, en el caso de títulos anteriores tachados por haber vencido el asiento de presentación, estas reglas se aplicarán cuando el nuevo título es presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la esquila de tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título.

En ese sentido, si el registrador tacha el título anterior por haber vencido el asiento de presentación, sólo podrá acatar las reglas de calificación en la nueva presentación siempre que no se hayan retirado los documentos y se haya presentado el título dentro de los seis meses; en el caso que el presentante retire la documentación del Registro, el registrador procederá a evaluar el título nuevamente y formular las observaciones que considere son defectos subsanables, las cuales pueden ser las mismas que el título anterior u otras, ello en razón de que la documentación ingresada con el

RESOLUCIÓN No. -1501 -2022-SUNARP-TR

nuevo título no crea certeza respecto de si se ha agregado algún documento que no ha formado parte de la calificación anterior.

En el caso materia de análisis, efectuado el seguimiento respectivo a través del Sistema de Consulta Registral al título N° 1237289 del 14/5/2021, se advierte que fue tachado por caducidad del asiento de presentación con fecha 4/10/2021, y la documentación presentada fue retirada por el usuario el 12/10/2021. Por lo que, no es de aplicación en el presente caso las reglas de calificación alegadas por la recurrente.

12. Finalmente, verificada la partida electrónica N° 02009710 del Registro de Predios de Huancayo, se aprecia que el registrador no ha anotado el recurso de apelación interpuesto. Por lo que corresponde que realice dicha anotación en la partida correspondiente.

Por tal motivo, corresponde disponer que el registrador (e) extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto en la partida electrónica N° 02009710 del Registro de Predios de Huancayo.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por el registrador público (e) el Registro de Predios de Huancayo al título referido en el encabezamiento, y **SEÑALAR** que el título adolece del defecto indicado en el considerando 10, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

2. DISPONER que el registrador público (e) del Registro de Predios de Huancayo extienda la anotación del recurso de apelación, interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, en la partida electrónica N° 02009710 del Registro de Predios de Huancayo, conforme a lo dispuesto en el último considerando 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

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA