



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 2462-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 23 de junio de 2022

APELANTE : MIGUEL CANAZA PEÑALOZA
TÍTULO : 175014-2022 del 19.1.2022
RECURSO : 311-2022 - H.T. N.º 1370 del 13.4.2022
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º XIII - SEDE TACNA
REGISTRO : DE PREDIOS DE JULIACA
ACTO : INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS
SUMILLAS :

Renuncia de área en independización de predio rural

La renuncia de área, a efectos de coincidir la descripción documental del predio con su cabida real, procede bajo instrumento público y que se acompañe la documentación técnica correspondiente, y siempre que el área de catastro determine su ubicación final dentro de los límites del polígono primigenio. Adicionalmente, la inscripción de la renuncia de área no debe afectar derechos de terceros.

Independización de un predio rural ubicado en zona no catastrada

Si de la partida vinculada o del título no se aprecia que el bien se ubica dentro de área urbana o de área urbanizable, entonces, estamos frente a la independización de predio rural ubicado en zona no catastrada que se regula por los alcances del artículo 64 literal b) del reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. En tal sentido, el verificador catastral es competente para evaluar la referida independización.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en apelación, se solicita la inscripción de la independización y consiguiente transferencia definitiva de dominio de los predios rústicos denominados “San Cristóbal” de 18.8216 hectáreas, y “Segna Chupapampa” de 4.5105 hectáreas, ambos ubicados en el sector Ayagachi, distrito de Cabana, provincia de San Román y departamento de Puno, que forman parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 05045715 del Registro de Predios de Juliaca, a favor de Pablo Saturnino Canaza Apaza y Teófila Silvia Peñaloza de Canaza; asimismo, se presenta renuncia de área en relación a los mismos predios objeto de transferencia.

Para tal efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de independización y consiguiente

RESOLUCIÓN N.º 2462-2022-SUNARP-TR

transferencia definitiva de dominio de terrenos rústicos del 05.2.2004, otorgada ante la notaria de Puno Eva Marina Centeno Zavala.

- Parte notarial de la escritura pública de renuncia de área del 05.2.2020, otorgada ante el notario de Juliaca Renee Rodolfo Rodríguez Zea.
- Dos memorias descriptivas y dos planos perimétricos - ubicación de los predios rurales “San Cristóbal” y “Segna Chupapampa”, todos suscritos por el verificador catastral Henry E. Pacompia Rosas.
- Dos certificados negativos de Zona Catastrada: n.º 01513-2021-D.T.C.R./DRA/GORE, de fecha 14.10.2021, y n.º 01676-2021-D.T.C.R./DRA/GORE, de fecha 09.12.2021, ambos emitidos por la Dirección de Titulación y Catastro Rural de Puno.
- Oficio N.º 319-2022-GR-PUNO/DRA/DTCR/D. de fecha 15.3.2022, emitido por la Dirección de Titulación y Catastro Rural de Puno.

Asimismo, forma parte del presente título el Informe Técnico N° 001720-2022 - Z.R.N° XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT del 02.02.2022, emitido por Urkenn Cotrado Aguilar, especialista en catastro de la zona registral n.º XIII – Sede Tacna.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado en dos oportunidades por la registradora pública Noelia Katherine Carbajal Valdez. Siendo materia de apelación la esquila de observación de fecha 22.3.2022, cuyo tenor es el siguiente:

II.- ANÁLISIS:

Vía reingreso se ha recepcionado el Oficio N° 319-2022-GR-PUNO/DRA/DTCR/D del 15/03/2022, confirmando la veracidad de los certificados negativos de catastro; sin embargo, subsisten las observaciones anteriores:

1.- Conforme al artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que indica: “El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador”, se procede a indicar los defectos advertidos por área de Catastro, según **Informe Técnico Nro. 001720-2022-Z.R.N°XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT:**

- Se informa que la evaluación y el contraste de datos técnicos de los predios en trámite se realizó con la escritura de Renuncia de Área N° 1028-2020, por cuanto dichos predios han sido materia de renuncia de área; asimismo, según las medidas perimétricas que se indican en la escritura primigenia N° 4430-2004, se infiere que el predio Segna Chupapampa se encuentra dentro de los linderos y/o perímetro del predio primigenio, los cuales se describen en la escritura N° 4430-2004. Sin embargo, la medida perimétrica del lado Oeste del Predio San Cristóbal excede la medida perimétrica total que se consigna en la escritura primigenia, por lo tanto, no es posible determinar en forma

RESOLUCIÓN N.º 2462-2022-SUNARP-TR

indubitable si es que dicho predio se encuentra o no dentro de los linderos del polígono primigenio. Al respecto se sugiere adjuntar los planos de los predios primigenios.

- Se informa, de acuerdo al plan de desarrollo urbano PDU de la ciudad de Juliaca 2016-2025, se hace notar que el predio San Cristóbal se ubica en una zona pre Urbana (PU).

2. El PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA aprobado en el CCXX PLENO del Tribunal Registral (Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2019) contempla:

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.

Teniendo en cuenta ello, se advierte que, el predio San Cristóbal se ubica en zona pre urbana, por lo cual, no es competente para este procedimiento el verificador catastral, debiendo por tanto presentar los requisitos para la independización de predios rústicos sin cambio de uso, con aprobación de la Municipalidad competente, contenidos en el artículo 62° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (documentación que deberá ser de fecha anterior al asiento de presentación de este título).

3. El artículo 59° del Decreto Ley N° 26002, publicado el 26 de diciembre de 1992 y vigente a la fecha de otorgamiento de las escrituras públicas presentadas (del 03/01/2001 y 09/10/2002) y antes de la modificación por el Artículo 1 de la Ley N° 28580, contemplaba:

“Artículo 59.- La conclusión de la escritura expresará:”

(...) j) La suscripción por los comparecientes y el notario, con la indicación de la fecha en que se concluye el proceso de firmas del instrumento.”

Sin embargo; de la calificación efectuada se advierte aprecia que no consta la fecha de conclusión del proceso de firmas del instrumento, en la escritura pública N° 4430 del 05/02/2004.

*Véase la Resolución N° 1227-2008-SUNARP-TR-L de 07/11/2008, expedida por el Tribunal Registral cuya sumilla es:

REQUISITOS DE LA CONCLUSIÓN DE UNA ESCRITURA PÚBLICA. Conforme a lo previsto por el literal j) del artículo 59 del Decreto Ley 26002, en la conclusión de la escritura pública debía expresarse, entre otros puntos, la indicación de la fecha en que firma cada uno de los otorgantes y de la conclusión del proceso de firmas. Por lo tanto, en el supuesto que el otorgamiento de la escritura pública y la firma de los comparecientes se haya efectuado en el mismo momento, dicha circunstancia deberá constar de manera expresa en la conclusión del instrumento.

RESOLUCIÓN N.º 2462-2022-SUNARP-TR

4. Efectuada la búsqueda en el Registro de Personas Jurídicas se ubicó la partida N° 07008121 (Puno), correspondiente a la Sociedad Agrícola de Interés Social Yanarico Limitada, no habiéndose ubicado facultades expresas para que los otorgantes adjudiquen los predios de propiedad de la persona jurídica.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Miguel Canaza Peñaloza interpuso recurso de apelación autorizado por el abogado Edwin Limahuaya Callata, cuyos argumentos se resumen a continuación:

- Respecto del primer punto de la observación: La registradora manifiesta la existencia de discrepancia en cuanto a medida perimétrica, hecho que el área de catastro no lo considera como una observación técnica, por encontrarse dentro del margen de tolerancia permisible y además que puede identificarse plenamente el predio materia de independización, por tal razón debe tenerse en cuenta lo establecido en el precedente de observancia obligatoria de identificación del bien.

Asimismo, se me requiere la presentación de planos primigenios, es decir, de los primeros titulares o inscripciones, hecho que es un imposible, además el Tribunal Registral en reiteradas resoluciones ha mencionado que no se le puede trasladar al interesado la deficiencia del registro, debiendo dar por levantado este punto de la observación.

- Respecto del segundo punto de la observación: La independización es admisible solo con el documento técnico suscrito por el verificador catastral, puesto que dicha declaración implica la declaración de carácter de zona no catastrada del predio a independizar.

Criterio adoptado en la Resolución N° 260-2022-Sunarp-TR de fecha 24/01/2022.

- Respecto del tercer punto de la observación: La escritura pública de fecha 05/02/2004, sí ha sido suscrita por la totalidad de los intervinientes y de la que da fe la notaria pública Eva Marina Centeno Zavala, la que es considerada como la conclusión de firmas.
- Respecto del cuarto punto de la observación: La Comisión Liquidadora de la SAIS Yanarico tiene facultades para ejercer la representación en todos los actos de la persona jurídica, no siendo necesario el otorgamiento de facultades expresas.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 05045715 del Registro de Predios de Juliaca

En esta partida consta inscrito el predio rústico denominado "Laripata Yanarico Ayagachi Angostura Phina Phina y Angostura o Sacacri Cataña", ubicado en el distrito de Vilque, Cabana, Cabanillas, Mañazo, provincia de

RESOLUCIÓN N.º 2462-2022-SUNARP-TR

San Román, departamento de Puno; cuya titularidad registral consta a favor de la SAIS Yanarico Ltda. Nro. 2.

En esta partida se han extendido diversas independizaciones, quedando reducido el predio a un área de 7,675.18 has.

Partida n.º 07008121 del Registro de Personas Jurídicas de Puno

En el tomo 1, foja 35, consta inscrita la Sociedad Agrícola de Interés Social Yanarico Limitada.

En el asiento 5 consta la inscripción de la Comisión Liquidadora.

En el asiento 7 consta inscrita la disolución y liquidación de la persona jurídica; asimismo, se publicita la autorización, vía regularización, para la transferencia de tierras, y demás bienes, que efectuó la SAIS Yanarico Ltda. N° 02, en cumplimiento de sus asambleas generales extraordinarias (título archivado n.º 2557 del 03.7.1995).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

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

- Si para que proceda la renuncia de área es necesario que la descripción última del predio (18.8216 has.) se halle dentro de los linderos del polígono primigenio cuya área se renuncia (19.2164 has.)
- ¿En qué supuestos es procedente la independización de un predio rural ubicado en zona no catastrada conforme a los alcances del artículo 64 literal b) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios?
- ¿La escritura pública de independización y consiguiente transferencia definitiva de dominio de terrenos rústicos del 05.2.2004 cumple con la formalidad establecida en el artículo 59 literal j) del Decreto Ley N.º 26002 - Ley del Notariado?
- Si la Comisión Liquidadora de la SAIS Yanarico Ltda. N.º 02 tiene facultades suficientes para transferir los terrenos rústicos que son materia de calificación registral.

VI. ANÁLISIS:

1. El artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) regula sobre los informes de las áreas de catastro de la Sunarp, estableciendo 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». Con relación a la labor que realiza esta área se señala que «verificará los

RESOLUCIÓN N.º 2462-2022-SUNARP-TR

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 hubiere. Dicho informe se realizará únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, bajo responsabilidad». Se agrega que el informe del área de catastro es vinculante para el registrador en lo referente a los aspectos netamente técnicos, siendo función de este último el pronunciarse sobre los aspectos jurídicos que sean consecuencia de este informe emitido.

2. Respecto al carácter vinculante del informe técnico, esta instancia en el X Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

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.¹

3. En el presente caso, mediante escritura pública del 05.2.2004 se transfirieron los predios rústicos denominados “San Cristóbal” de 19.2164 has, y “Segna Chupapampa” de 8.6664 has, ambos ubicados en el sector Ayagachi, distrito de Cabana, provincia de San Román y departamento de Puno, que forman parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 05045715 del registro de predios de Juliaca, a favor de Pablo Saturnino Canaza Apaza y Teófila Silvia Peñaloza de Canaza. Luego, mediante escritura pública del 05.2.2020 los adquirentes renunciaron a una fracción de área, quedando reducido el predio “San Cristóbal” a un área de 18.8216 has, y el predio “Segna Chupapampa” a un área de 4.5105 has.

Del contraste de ambas escrituras públicas, se obtienen los siguientes cuadros comparativos:

Predio rural “**San Cristóbal**”:

Linderos	Escritura Pública del 05.02.2004 (predio original)	Escritura Pública del 05.02.2020 (predio resultante de la renuncia)

¹ Publicado en el diario oficial «*El Peruano*» el 9.6.2005. Criterio adoptado en las resoluciones n.ºs 130-2004-SUNARP- TR-A del 5.8.2004, 165-2004-SUNARP-TR-A del 30.9.2004 y 017-2005-SUNARP-TR-A del 28.1.2005.

RESOLUCIÓN N.º 2462-2022-SUNARP-TR

Norte	236.00 ml	236.00 ml
Sur	236.00 ml	208.00 ml
Este	817.00 ml	805.55 ml
Oeste	817.00 ml	877.86 ml
ÁREA	19.2164 has.	18.8216 has.

Predio rural “Segna Chupapampa”:

Linderos	Escritura Pública del 05.02.2004 (predio original)	Escritura Pública del 05.02.2020 (predio resultante de la renuncia)
Norte	260.00 ml	211.88 ml
Sur	220.00 ml	186.26 ml
Este	350.00 ml	215.72 ml
Oeste	380.00 ml	274.57 ml
ÁREA	8.6664 has.	4.5105 has.

4. Es criterio reiterado de esta Sala que es posible extinguir un derecho real a través de su renuncia, causal no prevista en el artículo 968 del Código Civil, pero que tampoco nuestro sistema jurídico proscrib². La doctrina española, referente obligatorio de nuestro sistema registral, sí admite la renuncia como mecanismo extintivo de los derechos reales. Díez Picazo señala: «se denomina renuncia, abandono o también técnicamente derelicción a aquel acto de libre voluntad del propietario, por medio del cual, desamparando o desposeyéndose de una cosa, da por extinguido su derecho de dominio sobre ella». Albaladejo complementa la definición anterior, así: «La renuncia es una declaración de voluntad no recepticia ni solemne, en principio, que puede realizarse expresa o tácitamente, y constituye un negocio jurídico unilateral irrevocable»³.
5. Se trata la renuncia de propiedad de la abdicación o dejación voluntaria y consciente de un derecho que se tiene adquirido o reconocido. A diferencia de la cesión, que requiere la concurrencia de las voluntades del cedente y

² Conforme con el principio de libertad civil previsto en el literal a) del artículo 2.24 de la Constitución Política del Perú: «Nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe».

³ ALBALADEJO, Manuel. *Derecho Civil*. Tomo III. Volumen Primero. José María Bosch Editor S.A., 1994, p. 225.

RESOLUCIÓN N.º 2462-2022-SUNARP-TR

cesionario, para el perfeccionamiento de la renuncia basta la voluntad del renunciante. La renuncia se puede clasificar en abdicativa y traslativa. La primera es la dejación de un derecho sin designar sucesor. En este caso, se termina o extingue una situación jurídica con independencia entre el titular anterior y el que pueda recoger lo vacante o abandonado. En la traslativa o impropia, el titular deja un derecho o cosa para que vaya a poder de otra persona determinada⁴.

6. En la resolución n.º 054-2008-SUNARP-TR-T este Tribunal estableció que la inscripción de la modificación de un predio por renuncia de parte de su área tiene dos presupuestos: **i)** procede siempre que pueda establecerse que la ubicación espacial del predio -excluyendo el área renunciada- se halla dentro de los linderos del predio inscrito; y **ii)** que se presenten planos de ubicación y perimétricos visados por la autoridad competente, en aplicación analógica del inciso 2 del artículo 505 del Código Procesal Civil, que cumplan las exigencias técnicas prescritas por el RIRP. Adicionalmente, en el 109º Pleno del Tribunal Registral realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013 se aprobó como precedente de observancia obligatoria que **iii)** procedía la inscripción de la renuncia de área siempre que ello no afecte derechos de terceros⁵.
7. En el caso de autos, el área de catastro, mediante el Informe Técnico N° 001720-2022-Z.R.N°XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT del 02.2.2022, ha determinado lo siguiente:

[...]

Por otro lado, se informa que la evaluación y el contraste de datos técnicos de los predios en trámite se realizó con la escritura de Renuncia de Área N° 1028-2020, por cuanto dichos predios han sido materia de renuncia de área; asimismo, según las medidas perimétricas que se indican en la escritura primigenia N° 4430-2004, se infiere que el predio Segna Chupapampa se encuentra dentro de los linderos y/o perímetro del predio primigenio, los cuales se describen en la escritura N° 4430-2004. Sin embargo, la medida perimétrica del lado Oeste del Predio San Cristóbal excede la medida perimétrica total que se consigna en la escritura primigenia, por lo tanto, no es posible determinar en forma indubitable si es que dicho predio se encuentra o no dentro de los linderos del polígono primigenio. Al respecto se sugiere adjuntar los planos de los predios primigenios.

⁴ CABANELLAS, Guillermo. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Tomo VII, p. 139-141.

⁵ Dicho precedente fue publicado en el diario oficial «El Peruano» el 13 de setiembre de 2013, bajo el siguiente texto: «Extinción de inscripción por renuncia al derecho de propiedad: Es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derechos de terceros». Criterio adoptado en las resoluciones n.ºs 096-2007-SUNARP-TR-T del 2.5.2007 y 329-2013-SUNARP-TR-A del 18.7.2013.

RESOLUCIÓN N.º 2462-2022-SUNARP-TR

[...]

III. CONCLUSIONES:

- 3.1 Los predios en trámite se encuentran formando parte del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 05045715, y se adecúan a su antecedente.
- 3.2 El área, medidas perimétricas y perímetro graficado CORRESPONDE con lo consignado en la documentación adjunta.
- 3.3 La base gráfica registral se encuentra en constante actualización y la información que consta en el informe técnico corresponde a la fecha de la emisión del mismo.

De acuerdo a ello, en principio, podría decirse que el primer presupuesto de identificación del predio (señalado en el considerando 6 de este análisis) se encuentra satisfecho; sin embargo, un aspecto que también debe considerarse en el caso bajo análisis es que el predio resultante (luego de la renuncia) se ubique dentro de los linderos del predio primigenio (antes de la renuncia), requisito que se enmarca dentro del punto i) del considerando 6 de la presente resolución. Este dato es de vital importancia porque de esta manera se tendrá la certeza sobre el bien objeto de transferencia. Y, como se deduce del informe de catastro, no se ha establecido técnicamente que la descripción última del predio San Cristóbal (excluyendo el área renunciada), es decir, los 18.8216 hectáreas, se hallen dentro de los linderos del polígono primigenio cuya área se renuncia, es decir, dentro de los 19.2164 hectáreas, tal como lo ha advertido la primera instancia. En consecuencia, el primer presupuesto aludido, en este caso concreto, no se encuentra satisfecho plenamente.

8. Ahora bien, según se estableció en el considerando sexto de la presente resolución, la admisión de la renuncia a la propiedad de parte de un predio también exige la presentación de documentos gráficos que representen la poligonal del predio antes y después de la renuncia. Si bien es cierto, en el presente título ya obran las memorias descriptivas y los planos perimétricos - ubicación de las áreas a independizar, empero, dichos documentos resultan insuficientes para que el área de catastro pueda determinar si el polígono final (luego de la renuncia) se encuentra dentro del polígono inicial donde consta su derecho dominial, requisito que, como se ha explicado en el considerando anterior, en este caso concreto resulta imprescindible. Para ello es necesario que se presenten planos de ubicación y perimétrico correspondientes del polígono inicial de 19.2164 hectáreas. Si el área de catastro resuelve de forma positiva, los presupuestos de la renuncia se habrán cumplido plenamente. En consecuencia, **se confirma el numeral 1 de la observación** de la primera instancia, con la precisión señalada en este considerando.

RESOLUCIÓN N.º 2462-2022-SUNARP-TR

9. 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:

[...]

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 competente⁶ 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.

10. 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

⁶ 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 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 01 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.

RESOLUCIÓN N.º 2462-2022-SUNARP-TR

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° 29090⁷.

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 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

⁷ 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 N.º 2462-2022-SUNARP-TR

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 rústicos⁸ 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.
- 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.

11. 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

⁸ Regulado por el artículo 29 y 30 del DS 029-2019-VIVIENDA.

RESOLUCIÓN N.º 2462-2022-SUNARP-TR

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.

- 12.** En el presente caso, de la revisión de la partida del predio *submateria* (partida n.º 05045715) y de los certificados negativos de zona catastrada emitidos por la Dirección de Titulación y Catastro Rural de Puno, se puede desprender que la naturaleza de los predios “San Cristóbal” y “Segna Chupapampa” son rurales. Asimismo, de las escrituras públicas de fechas 05.02.2004 y 05.02.2020, de la memoria descriptiva y del plano perimétrico – ubicación no se aprecia que el predio San Cristóbal se ubique en una zona pre urbana o urbanizable, en consecuencia, no resulta aplicable el precedente de observancia obligatoria citado por la registradora pública. En ese sentido, **se revoca el numeral 2 de la observación** de la primera instancia.
- 13.** Por otra parte, el literal j) del artículo 59 del Decreto Ley N.º 26002 prescribía lo siguiente: «La conclusión de la escritura expresará: [...] j) La suscripción por los comparecientes y el notario, con la indicación de la fecha en que se concluye el proceso de firmas del instrumento». En el presente caso, la escritura pública de independización y consiguiente transferencia definitiva de dominio de terrenos rústicos del 05.02.2004 no señala expresamente cuándo terminó el proceso de firmas. Pues bien, en el CCII Pleno⁹ del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

Requisitos formales que no afectan la validez del instrumento

El requisito de la conclusión de la escritura pública contenido en el literal i) del art. 59 de la ley del notariado, referido a consignar el número de serie de la foja donde se inicia y la foja donde concluye el instrumento, es un requisito formal que no afecta la validez del instrumento, por lo que su omisión no deberá ser materia de denegatoria de inscripción.

De acuerdo con este criterio rector de interpretación registral, la omisión del requisito relativo a la constancia del número de serie de la foja donde se inicia y la foja donde concluye la escritura no afecta la validez del instrumento. Cabe resaltar que este precedente de observancia obligatoria fue aprobado sobre la base del criterio pro inscripción al cual debe estar orientado todo procedimiento registral, pues si bien existen requisitos formales exigidos por las leyes, corresponde analizar en cada caso si estos requisitos son esenciales; si no son sustanciales carece de fundamento exigirlos, como ocurre

⁹ Realizado el día 21 de diciembre de 2018.

RESOLUCIÓN N.º 2462-2022-SUNARP-TR

con la omisión de consignar en la escritura el número de serie de la foja donde se inicia y la foja donde concluye el instrumento.

14. Bajo esta perspectiva, la Sala considera que la omisión de la fecha en que se concluyó el proceso de firmas no vulnera un requisito formal de validez del instrumento público, es más, ni siquiera constituye un dato a tener en cuenta por las instancias registrales. En ese sentido, lo fundamental radica en conocer si las partes suscribieron o no el instrumento; entonces, de la revisión de la escritura pública de independización y consiguiente transferencia definitiva de dominio de terrenos rústicos del 05.02.2004 se aprecia que a continuación de la conclusión del instrumento público aparecen cuatro firmas y cuatro huellas, más la firma y sello del notario; sin embargo, en la introducción de dicha escritura pública se señala que comparecen: Mariano Cuentas Cuentas (presidente), Cesario Vilca Quispe (tesorero) y Nicolas Peñaloza Quispe (vocal), todos ellos en representación de la Comisión Liquidadora de la SAIS Yanarico Ltda. N.º 02 y, de la otra parte, Pablo Saturnino Canaza Apaza y Teófila Silvia Peñaloza de Canaza, es decir, intervienen cinco personas, en consecuencia, falta la suscripción de una persona en el referido instrumento público. En ese sentido, **se reformula el numeral 3 de la observación**, en el sentido de que no han suscrito todos los otorgantes de la escritura pública del 05.02.2004.

15. Finalmente, la registradora señala que no se han ubicado las facultades expresas para que los otorgantes adjudiquen los predios de propiedad de la persona jurídica. Sobre el tema, debe señalarse que uno de los aspectos que involucra la calificación registral es la verificación de la representación invocada por los otorgantes, por lo que resulte del título, de la partida registral 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, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros, tal como lo prevé el literal g) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Por lo tanto, corresponde evaluar si la Comisión Liquidadora de la SAIS Yanarico Ltda. N.º 02 tenía facultades suficientes para suscribir la escritura pública de transferencia del 05.02.2004.

De la revisión del título archivado n.º 2557 del **03.07.1995** se advierte que mediante la Resolución Directoral Regional n.º 046-95-DRA JCM/CR PETT del 06.04.199 **se declaró disuelta y liquidada la empresa**. Asimismo, en el artículo 2 de la citada resolución se señala lo siguiente: "Autorizar vía regularización, la transferencia de tierras, ganado, construcciones e

RESOLUCIÓN N.º 2462-2022-SUNARP-TR

instalaciones y demás bienes agrarios, que efectuó SAIS Yanarico Ltda. N.º 02, en cumplimiento de sus respectivas Asambleas Generales Extraordinarias. Las tierras según el siguiente resumen (...) El detalle de las parcelas transferidas a socios y trabajadores incluyendo nombres de beneficiarios y áreas, aparece en el anexo adjunto y que forma parte de la presente Resolución.” Si bien la citada resolución no lo señala expresamente, sin embargo, se deduce que la Comisión Liquidadora de la SAIS Yanarico Ltda. N.º 02 estaba autorizada para formalizar los contratos ya celebrados por la SAIS Yanarico Ltda. N.º 02 a favor de las personas que se mencionan en el anexo de la citada resolución, por ser los últimos representantes de la sociedad. Además, en la escritura pública del 05.02.2004 se inserta el acuerdo del acta de reunión extraordinaria de fecha 20.05.1994, en la que se acuerda transferir predios a favor de sus beneficiarios quedando facultados para suscribir y firmar las minutas y escrituras públicas de transferencia la Comisión Liquidadora de la SAIS Yanarico Ltda. N.º 02. En ese sentido, la Comisión Liquidadora de la SAIS Yanarico Ltda. N.º 02 sólo estaría autorizada para transferir las tierras que se encuentran comprendidas en la Resolución Directoral Regional n.º 046-95-DRA JCM/CR PETT del 06.04.1995 y a favor de las personas que figuran como beneficiarias en el anexo de la citada resolución. Ahora bien, de la revisión del anexo n.º 02 del cuadro de distribución de parcelas del sector Ayagachi, en el ítem 74 figura el nombre del señor Pablo Canaza Apaza como beneficiario, en consecuencia, corresponde **revocar el numeral 4 de la observación** formulada por la primera instancia.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. **RESOLUCIÓN:**

CONFIRMAR el numeral 1 de la observación; **REVOCAR** el numeral 2 de la observación; **REFORMULAR** el numeral 3 de la observación; y **REVOCAR** el numeral 4 de la observación, conforme a los fundamentos desarrollados en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

RESOLUCIÓN N.º 2462-2022-SUNARP-TR

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral