



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 3277-2022-SUNARP-TR**

Lima, 18 de agosto de 2022

APELANTE : **BENEDICTO HUAMÁN CONDORHUANCA Y OTROS.**
TÍTULO : N° 1149380 del 21/04/2022.
RECURSO : Escrito ingresado al Registro el 08/07/2022.
REGISTRO : Predios del Cusco.
ACTO : Adjudicación e independización

SUMILLA :

PREVALENCIA DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL EMITIDA POR LOS GOBIERNOS REGIONALES

Los supuestos de prevalencia desarrollados en el D. S. 014-2022-MIDAGRI, se aplican a las discrepancias de área advertidas en los títulos que aún no acceden al Registro. Ello en aplicación del principio de aplicación inmediata de la norma y el principio proinscripción previsto en la Ley 31309, siempre que no se encuentren dentro de los supuestos de exclusión regulados en la única disposición complementaria del D.S. 014-2022-MIDAGRI.

La circunstancia de que en el título archivado no cuente con información técnica, implica la prevalencia de la información emitida por el gobierno regional en aplicación del artículo 91 del D.S. 014-2022-MIDAGRI, el cual resulta aplicable también a las certificaciones emitidas con anterioridad.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de adjudicación e independización de la parcela 30-A, que forma parte de la parcelación inscrita en el asiento 38 de la partida 02023485 del Registro de Predios de Cusco, que corresponde al predio de mayor extensión denominado “Angostura”, ubicado en el sector Angostura, valle Huatanay, distrito de Sylla, provincia y departamento de Cusco.

Para tal efecto, se adjunta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública del 15/12/2020, extendida por el notario de Urcos Olger Centellas Machaca.
- Parte notarial de la escritura pública del 29/03/2022, extendida por el

RESOLUCIÓN N° 3277-2022-SUNARP-TR

notario de Urubamba Abad Olaguibel Olivera.

- Solicitud de independización suscrita por Roberto Tito Altamirano y Augusto Ccalla Ahuati con sus firmas certificadas por la notaria de Cusco Martha Delgado Escobedo con fecha 20/12/2021.
- Carta N° 1610-2021- GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA del 02/02/2021 expedida por el subgerente de la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Cuzco, Abog. Raúl Ventura Arizabal.
- Certificado de Información Catastral del 16/11/2021 expedido por el subgerente de la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Cuzco, Abog. Raúl Ventura Arizabal.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios del Cuzco, Mery Miguelina Huilca Cursi, decretó la observación del título conforme a los siguientes fundamentos:

Se reenumera para mejor resolver

“(…)

ANTECEDENTES

Solicita la inscripción de adjudicación e independización de la PARCELA 30-A con U.C. N° 19622 del predio inscrito en la PE. N° 02023485 del Registro de Predios de esta oficina Registral.

IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS

[1] 1.-EXISTENCIA DE DEFECTOS U OMISIONES.- Revisada la Escritura pública de fecha 15/12/2020, otorgada ante Notario Olger Centella Machaca se solicita la adjudicación de la parcela 30-A, con un área de **9.2946 Has.** A favor de Carlos Huamán Condorhuamán y otros. Revisado el antecedente registral, se advierte en el asiento 38 consta la inscripción de una parcelación, donde la parcela 30-A, signada con U.C. N° 19622, tiene un área de **10.20 Has.**

[2] Respecto a la independización solicitada, al tratarse de una parcelación inscrita en el antecedente registral, correspondería realizar la misma a mérito de título archivado, ello conforme a lo dispuesto por la Séptima disposición transitoria del RIRP, para lo cual es menester que el título archivado deba contener los planos que indiquen el área, linderos y medidas perimétricas del mismo, situación que no se cumple en el presente caso; por tanto, no resulta procedente la independización de la parcela 30-A a mérito del título archivado.

[3] Revisada la documentación presentada por el administrado (CERTIFICADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL), se peticiona la independización de dicha parcela 30-A a cuyo efecto adjunta certificado de información catastral otorgado por la entidad competente del que se desprende un área distinta al antecedente; esto es, 9.2946 Has. la misma que se encuentra fuera de las tolerancias catastrales; por tanto,

RESOLUCIÓN N° 3277-2022-SUNARP-TR

conforme a lo dispuesto por el ítem 7.1 de Resolución de Secretaría General N° 008-2011-COFOPRISG: "...la inscripción de un acto o derecho que por su naturaleza importe la modificación física del predio y que exceda el rango de tolerancia registral permisible, **previamente serán materia del procedimiento de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas...**"

En consecuencia, el administrado debe promover la rectificación de área conforme a los procedimientos previstos en la Normativa vigente, tal como aparece de los argumentos citados en la resolución N° 578-2019-SUNARP/TR/A.

Por otro lado, se deja constancia que la escritura pública de fecha 29/03/2022 sobre renuncia de área, no coadyuva a la determinación de la prevalencia de la información emitida por la Dirección Regional de Agricultura y Riego de Cusco, por lo que no ha sido considerado en la presente calificación. Nótese que tal acto ha sido previsto por la jurisprudencia registral para la inmatriculación. (...).

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- DISPA – Agricultura como entidad generadora de catastro ha emitido el certificado de información catastral y el polígono del predio materia de adjudicación e independización, donde está debidamente individualizado y no afecta predios colindantes. Asimismo, determina que el polígono existe dentro de la parcelación inscrito en el asiento 38 de la partida N° 02023485 del Registro de Predios del Cuzco; debiendo proceder a la inscripción de la rogatoria solicitada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La partida directamente vinculada con el presente título es la número 02023485 (antes ficha 18138) del Registro de Predios de Cusco, que corresponde al predio rústico denominado "Angostura", ubicado en el sector Angostura, valle Huatanay, distrito de Sylla, provincia y departamento de Cusco. La titularidad registral del predio le corresponde a la Cooperativa Agraria de Usuarios "Mariscal Ramón Castilla" Ltda. N° 003-B-VIII.

En el asiento 38 de la citada ficha se registró la ampliación de parcelación del predio matriz. Dentro de dicha parcelación encontramos a la parcela 30-A, con un área de 11.00 hectáreas.

RESOLUCIÓN N° 3277-2022-SUNARP-TR

En el asiento B00041 de la precitada partida consta registrado el cambio de jurisdicción de la parcela 30-A, entre otras, al distrito de Saylla.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- Si la discrepancia de área de la parcela catastrada es un obstáculo para la independización.

VI. ANÁLISIS

1. La independización es el acto registral consistente en la apertura de una nueva partida registral como consecuencia de la desmembración de una porción de terreno de un área de mayor extensión, proceso que se realiza en mérito al Principio de Especialidad, recogido en el artículo IV¹ del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) y ahora también por el artículo 2017-A² del Código Civil.

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

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

¹ IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

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

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

² Principio de especialidad

Artículo 2017-A.- Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

RESOLUCIÓN N° 3277-2022-SUNARP-TR

En este capítulo se contemplan diversos supuestos de independización, así como los requisitos exigibles, dichos supuestos se encuentran en relación a la naturaleza del predio, es decir, atendiendo a si se trata de predios urbanos, rústicos, ubicados en área de expansión urbana o rurales, si la desmembración se produce por regularización de edificaciones o si la independización es de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad contemplados en la Ley N° 27157.

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

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

4. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de adjudicación e independización de la parcela 30-A, que forma parte de la parcelación inscrita en el asiento 38 de la partida 02023485 del Registro de Predios de Cusco, que corresponde al predio de mayor extensión denominado “Angostura”, ubicado en el sector Angostura, valle Huatanay, distrito de Sylla, provincia y departamento de Cusco.

La registradora advierte que existe discrepancia entre la parcela materia de rogatoria y el antecedente registral. Asimismo señala que la revisión del título archivado no existe información que permita aplicar lo dispuesto en la Séptima Disposición Transitoria del RIRP, la cual regula la independización en mérito a título archivado.

Por su parte, 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.

5. Cuando se trata de la independización de un predio rural, el artículo 64 del RIRP establece lo siguiente:

Artículo 64.- Independización de predio rural

La independización de predios rurales se realiza en mérito a

RESOLUCIÓN N° 3277-2022-SUNARP-TR

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).

Cabe indicar que el mencionado artículo 64 del RIRP hace referencia a la expedición del **certificado de información catastral** o certificado negativo de zona catastrada por las autoridades competentes, por lo que debe analizarse ello, teniendo en cuenta que la mencionada disposición reglamentaria se reguló en virtud de lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1089 y su Reglamento. A su vez esta norma fue dictada en concordancia con la Ley N° 27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales – que establece como función de los Gobiernos Regionales, en el inciso n) de su artículo 51 el promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria, con la participación de actores involucrados

6. Al respecto, la Resolución Ministerial N°0085-2020-MINAGRI³, **aprueba los lineamientos para ejecución de los procedimientos administrativos derivados de la actividad catastral** previstos en el Anexo 1 de la Resolución Ministerial N°196-2016-MINAGRI, que aprueba a su vez la relación de procedimientos administrativos y servicios derivados de la actividad catastral, a cargo de las Direcciones Regionales de Agricultura o del órgano responsable de las acciones de saneamiento físico legal de la propiedad agraria de los Gobiernos Regionales (órgano competente).

³ Publicada en el diario oficial El Peruano el 7/3/2020

RESOLUCIÓN N° 3277-2022-SUNARP-TR

Los referidos lineamientos, que conforme al artículo 2 de la Resolución Ministerial N°0085-2020-MINAGRI, tienen alcance nacional y de cumplimiento obligatorio por parte de los órganos competentes de los gobiernos regionales a cargo de los procedimientos y servicios catastrales, en el acápite 6.3.1 del numeral 6.3 de su artículo 6, respecto a lo que los interesados deben adjuntar a su solicitud cuando tramitan la asignación del código de referencia catastral y el certificado de información catastral.

7. En la actualidad se encuentra vigente 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, siendo que dicha ley establece en su artículo 5.2 lo siguiente:

Artículo 5. Inicio de las acciones de saneamiento físico-legal [...]

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

El reglamento de la Ley N° 31145⁴ aprobado por D.S. 014-2022-MIDAGRI fue publicado en el diario oficial el “El Peruano”, el 27/7/2022 disponiendo en la Única disposición complementaria transitoria lo siguiente:

Artículo 1. Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos administrativos iniciados en el marco del Decreto Legislativo N° 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-Vivienda que no hubieran concluido a la fecha de la entrada en vigencia del presente Reglamento, se adecúan a las disposiciones establecidas en el presente reglamento dentro de los seis (06) meses computados desde su entrada en vigencia.

⁴ Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI

RESOLUCIÓN N° 3277-2022-SUNARP-TR

La presente disposición no aplica en los siguientes casos:

- a) Si se ha expedido acto o resolución administrativa que reconozca derechos a los administrados **o este se encuentre en trámite de inscripción registral. (...)**
- b) Si se ha emitido acto o resolución administrativa que disponga la expedición del título o instrumento de formalización de la propiedad rural o prestación del servicio prestado en exclusividad y este se encuentre pendiente de inscripción registral.
- c) Si ha vencido el plazo para la formulación de oposiciones encontrándose expedito el trámite para la emisión del instrumento de formalización de la propiedad rural.

En principio, la Ley 31145 no es aplicable a los actos administrativos resueltos dentro de los procesos de formalización llevados a cabo bajo los alcances del D. Leg 1089, el cual regulaba un régimen temporal de formalización y titulación de predios rurales, cuyo procedimiento estaba normado en forma detallada en el título III del D.S. 032-2008-VIVIENDA. En este procedimiento si se busca reconocer derechos a los administrados, y tiene por finalidad expedir títulos o instrumentos de propiedad.

8. En el presente caso, tenemos que existe discrepancia de área entre lo señalado en el certificado de información catastral y el antecedente registral. No se trata de la inscripción de un título de propiedad otorgado dentro de un proceso de formalización, por lo que no se encuentra dentro de las exclusiones del D.S 014-2022-MIDAGRI.

Dada la discrepancia de áreas del certificado catastral debería aplicarse la prevalencia catastral, sin embargo, el registrador sostiene que tal discrepancia excede los rangos de tolerancia.

Al respecto, el artículo 90 del reglamento de la Ley 31145, regula lo que ya se había previsto en forma genérica en el D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, que es la prevalencia de la información del catastro rural, siendo que la actual norma lo regula con mayor detalle:

Artículo 90.- De la prevalencia de la información catastral elaborada por el Ente de Formalización Regional

90.1 . La información gráfica del Ente de Formalización Regional prevalece y sustituye a la que obra en el RdP siempre que no exista información técnica suficiente y esta se encuentre desfasada e inexacta; pudiendo el registrador extender el asiento rectificatorio cuando exceda

RESOLUCIÓN N° 3277-2022-SUNARP-TR

o no los rangos de tolerancia registral permisible y de acuerdo con lo regulado en el presente Título.

90.2. Se entiende que no existe información técnica suficiente, cuando en la partida registral, en sus antecedentes registrales y/o en el título archivado, no obran los datos técnicos que permitan la georreferenciación o determinación del perímetro del predio inscrito o este se encuentre inscrito en un sistema distinto al métrico decimal.

Tenemos entonces que la actual norma, precisa los supuestos de prevalencia de la información del catastro rural, que no estaban regulados en el D. Leg 1089 y otras normas del catastro rural como la Resolución Ministerial N°0085-2020-MINAGRI.

9. La prevalencia catastral es un concepto que se viene manejando legislativamente desde la dación de la Ley 28294⁵, que reconoce la prevalencia de la información de los entes generadores de catastro. Este concepto va aunado con otro concepto que es la tolerancia catastral. Ambos conceptos se dan dentro del marco del reconocimiento de las limitaciones de la información registral a través de la Base Gráfica Registral.

Como lo admite el área técnica en sus diversos informes, la Base Gráfica Registral, se encuentra incompleta y no refleja la realidad catastral del país por cuanto existen muchos predios que no cuentan con planos o cuentan con planos sin especificaciones técnicas. Es por ello, que muchos predios fueron incorporados a la base gráfica registral, de manera referencial o con coordenadas inexactas o arbitrarias⁶.

Frente a ello, diversas leyes de saneamiento como la Ley 30230, el D. Leg. 1192, la Ley 29159 y la Ley 29151 han establecido que la información catastral de los bienes inmuebles estatales levantados para efectuar la primera inscripción de dominio y cualquier acto de saneamiento físico legal, prevalece sobre la información existente de la base gráfica registral del Registro de Predios. De igual manera la Ley 31309 ha previsto la prevalencia de la información emanada de los entes generadores de

⁵ Ver la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC

⁶ Terminología usada en la Ley 30230

Artículo 45. Valor referencial de la información proporcionada por SUNARP

La información proporcionada por SUNARP tendrá valor referencial cuando SUNARP señale que la información del catastro registral corresponda a planos sin georreferenciación **o coordenadas arbitrarias**, o adolece de las especificaciones técnicas del área y/o perímetro y/o linderos u otro dato técnico, o cuyos polígonos han sido reconstruidos sin mediar planos en los títulos archivados para determinar la ubicación física definitiva del predio.

RESOLUCIÓN N° 3277-2022-SUNARP-TR

catastro. Esta misma norma también ha regulado el denominado principio de proinscripción: “En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro”.

10. Ahora bien, la aplicación inmediata de una norma es la que se realiza respecto de los hechos, relaciones y situaciones jurídicas que ocurren mientras tiene vigencia; es decir, entre el momento en que entra en vigencia y aquel en que es derogada o modificada. Es así que la Ley 31145 y su reglamento se encuentra en la actualidad vigente, sin embargo, tratándose de un título ingresado estando vigente la Ley 31145 y anterior a la dación del Reglamento, queda la duda si efectivamente le resulta aplicable al presente caso, en lo que corresponde a los supuestos de prevalencia regulados en el Reglamento de la Ley 31145.

Al respecto, teniendo en cuenta que la prevalencia regulada en la Ley es un acto que se verifica durante la calificación de un título, siendo además un concepto que favorece la inscripción, no habiendo sido excluido de la aplicación del D.S. 014-2022-MIDAGRI, consideramos que le resulta aplicable los supuestos de prevalencia a los títulos que se encuentran en trámite de inscripción.

De esta manera el registrador no puede denegar la inscripción por discrepancias del predio rural catastrado con el antecedente registral, pues previamente debe determinar si es que estamos ante un supuesto de prevalencia, por lo que debe revocarse el extremo 1 de la observación.

11. En efecto, el D.S. 014-2022-MIDAGRI regula los supuestos de prevalencia de la siguiente manera:

Artículo 91 .- Supuestos de aplicación de la prevalencia de la información catastral elaborada por el Ente de Formalización Regional

91 . 1 . Los supuestos de aplicación de la prevalencia de la información catastral sobre la registral son los siguientes:

1. Cuando en el RdP no exista plano en el título archivado que dio mérito a la inscripción del predio.

2. Cuando en el RdP exista plano en el título archivado que dio mérito a la inscripción del predio, pero se advierte alguna de las siguientes deficiencias:

2.1 No consigna el área y/o medidas perimétricas y/o linderos.

2.2 No tiene coordenadas o éstas se encuentran dadas por ángulos y distancias o se encuentren desplazadas o no se encuentran georreferenciado según las especificaciones técnicas del SNCP y/o del

RESOLUCIÓN N° 3277-2022-SUNARP-TR

IGN.

2.3 No cuenta con un sistema de referencia que permita su correcta reconstrucción.

2.4 Cuando el área del predio se encuentra inscrita en un sistema distinto al métrico decimal y/o el cálculo del área obedece a un sistema de coordenadas distinto al cartesiano.

2.5 Cuando el plano que fue elaborado con el Datum PSAD56 como consecuencia de la conversión al Datum WGS84 genera superposición gráfica y no física.

91.2. El RdP inscribe la primera inscripción de dominio o cualquier otro acto de saneamiento físico legal de un predio rural por el solo mérito de la resolución emitida por el órgano de formalización regional, en la cual debe constar la aplicación de la prevalencia de la información catastral, acompañada del certificado de información catastral y la documentación legal requerida en la que se deje constancia expresa que no se afecta derechos de terceros.

91.3. Las disposiciones establecidas sobre prevalencia de la información catastral generada por el Ente de Formalización Regional, previstas en este Capítulo, no son aplicables al territorio de las Comunidades Campesinas y Comunidades Nativas.

La norma añade que:

Artículo 93.- Discrepancia de información catastral

Las discrepancias entre la información registral de la SUNARP y la que emita el Ente de Formalización Regional, que excedan el margen de tolerancia registral permisible, son corregidas de manera directa por prevalencia de la información catastral.

12. En cuanto a la imposibilidad de rectificar en mérito a título archivado, cabe señalar que según los fundamentos vertidos, en caso de que en los antecedentes registrales no existe información técnica suficiente o no exista plano en el título archivado que dio mérito a la inscripción del predio.

Así en el presente caso, si bien el título archivado 6558-1997 contiene plano de la parcelación, este no contiene los linderos y medidas perimétricas. En tal situación el área técnica ha evaluado el plano presentado conforme consta del informe técnico:

1.2. Documentación registral evaluada

- Base Gráfica Registral de la Oficina Registral -Cusco.

- P.E. N° 02023485 As. 38, T.A. N° 6558 – fecha: 02/06/1997 (con plano).

RESOLUCIÓN N° 3277-2022-SUNARP-TR

Sin embargo el registrador advierte la falta de linderos y medidas perimétricas, pero esta situación no puede dar lugar a una observación sino que corresponde la aplicación de la prevalencia debiendo inscribirse la independización de la parcela 30-A de acuerdo a la descripción puesta en el certificado de información catastral, siempre que se encuentre dentro de los supuestos regulados en el mencionado reglamento de la Ley 31145.

Por lo tanto debe revocarse el extremo 2 de la observación.

13. La registradora considera que la discrepancia se encuentra fuera de las tolerancias catastrales, por lo que se debe tramitar la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.

Tal como lo hemos señalado, la prevalencia es aplicable a los predios rurales ubicados en zonas catastradas, pudiendo el registrador extender el asiento rectificatorio **cuando exceda o no los rangos** de tolerancia registral permisible y de acuerdo con lo regulado en el Título V del Reglamento de la Ley. En el artículo 95.1 señala que cuando las áreas de los predios rurales inscritos en el Registro de Predios **excedan los rangos de tolerancia catastral y registral permisible y existan discrepancias en los linderos**, perímetro, ubicación y demás datos físicos inscritos, los propietarios de los predios pueden solicitar su rectificación ante el Ente de Formalización Regional, reemplazando los datos con la información procedente del levantamiento catastral.

En tal sentido, el solo exceso del rango de tolerancia no es suficiente para iniciar el proceso de rectificación, sino que debe acreditarse que el predio ha sufrido tales variaciones que conlleven a determinar que ya no se trata del mismo predio.

14. Los rangos de tolerancia están previstas en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC⁷, denominada “Tolerancias Catastrales - Registrales”, la cual establece los siguientes rangos para los predios de naturaleza rural:

NATURALEZA RURAL	
Rango de área (Ha)	Tolerancia (%)
Menores de 1	7.5
de 1 a 5	6.3
Mayores a 5	3

En el presente caso, de acuerdo a la parcelación inscrita en el asiento 38

⁷ Aprobada mediante la Resolución N° 03-2008-SNCP-CNC del 28/8/2008.

RESOLUCIÓN N° 3277-2022-SUNARP-TR

de la partida registral 02023485 del Registro de Predios de Cusco, la parcela 30-A consta con un área de 10.20 ha, mientras que la información proveniente del Gobierno Regional del Cusco da cuenta que dicha parcela tiene un área de 9.2946 ha. Es decir, existe una diferencia para menos de área de 9,054 m² ha, sin embargo no existe información detallada en el título archivado, para corroborar si efectivamente han variado los linderos y medidas perimétricas, para determinar que se trata del mismo predio.

Al respecto, el informe técnico concluyó lo siguiente:

“(…)

III. Evaluación Técnica

2.1 Ubicación literal del predio en estudio

Según información indicada en la documentación técnica adjunta por el usuario el predio signado como Angostura Parcela N° 30-A, ubicado en el Distrito de Saylla, Provincia y Departamento de Cusco.

(…)

2.4 Contrastación de la base gráfica registral (BGR)

De la contrastación del área en estudio, en la base gráfica registral (BGR). El área en estudio, se encuentra relacionada con:

- P.E. N° 02023485 As. 38, T.A. N° 6588 – fecha: 02/06/1997 (con plano), ubicado y digitalizado según su plano de parcelación.

(…)

III. Conclusiones

3.1. El área en estudio:

- El área en estudio se encuentra inscrito en la P.E N° 02023485 As. 38 signado como parcela N° 30-A con un área de 10.20 ha.

- El área en estudio no se superpone con predios colindantes inscritos.

(…)”

Como puede apreciarse, la oficina de Catastro, ha concluido que el área en estudio (correspondiente al área de 9.2946, conforme al certificado de información catastral emitido por el ente competente) corresponde a la parcelación inscrita en el asiento 38 de la partida registral 0202348, como parte de la parcela 30-A, concluyendo que se trata del mismo predio. Asimismo, indica que el área en estudio no se superpone con predio colindantes por lo que corresponde, **revocar el numeral 3** de la denegatoria de inscripción.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales 1, 2 y 3 de la observación formulada por la primera instancia al título referido en el encabezamiento, y disponer su

RESOLUCIÓN N° 3277-2022-SUNARP-TR

inscripción conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral