TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 3543- 2022-SUNARP-TR

Lima, 08 de setiembre de 2022

APELANTE	**:**	**FLOR DE MARÍA TARMA FERNÁNDEZ.**
TÍTULO SID	**:**	Nº 1305349 del 5/5/2022.
RECURSO	**:**	H.T.D. N° 11829 del 1/8/2022.
REGISTRO	**:**	Predios de Jaén.
ACTO	**:**	Independización y otros.
SUMILLA	**:**	

INFORME DEL ÁREA DE CATASTRO

"El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe técnico de Catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que el informe de Catastro sólo debe dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa del lote a independizar 1 con 51.7006 ha, otorgada a favor de la sociedad conyugal conformada por Manuel Antonio Olano Coronel y Aida Virginia Guadalupe de Olano, y de Manuel Anjel Olano Guadalupe; así como la inscripción de la donación del lote a independizar 2 con 51.6929 ha, otorgada a favor de Milagros Medalith Santos Tarma y Flor de María Tarma Fernández; ambos lotes conformantes del predio de mayor extensión registrado en la partida electrónica N° 11028750 del Registro de Predios de Jaén. Asimismo, se solicita inscripción de la subdivisión e independización de los mencionados lotes 1 y 2.

Para tales efectos, se aprecia que con el ingreso del título se adjunta la documentación siguiente:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa de parcela agrícola del 5/2/2020 expedida por notario de Jaén Juan Abelardo Fernández Rojas.
- Certificado de Información Catastral del área remanente de 51.7007 ha con UC. 349179, expedido el 7/3/2022 por funcionarios del Gobierno Regional de Cajamarca.

- Parte notarial de la escritura pública de donación del 10/2/2020 expedida por notario de Jaén Juan Abelardo Fernández Rojas.
- Certificado de Información Catastral del lote a independizar N° 02 de 41.1481 ha con UC. 349177, expedido el 7/3/2022 por funcionarios del Gobierno Regional de Cajamarca.
- Certificado de Información Catastral del lote a independizar N° 03 de 10.5446 ha con UC. 349178, expedido el 7/3/2022 por funcionarios del Gobierno Regional de Cajamarca.
- Memoria descriptiva del lote a independizar N° 02 de 51.6929 ha, autorizada en febrero de 2020 por verificador catastral Oscar Iván Contreras Araujo.
- Plano perimétrico y ubicación del lote a independizar N° 02 de 51.6929 ha, autorizado en febrero de 2020 por verificador catastral Oscar Iván Contreras Araujo.
- Certificado de Información Catastral del lote a independizar N° 01 de 51.7102 ha con UC. 349176, expedido el 7/3/2022 por funcionarios del Gobierno Regional de Cajamarca.

Con el recurso de apelación se presentó solicitud de subdivisión de predio de rústico formulada por Flor de María Tarma Fernández y Milagros Medalith Santos Tarma, cuyas firmas son certificadas por notario de Jaén Elmer Bustamante Daza el 26/7/2022.

Asimismo, forma parte del presente título el Informe Técnico N° 010034-2022-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 27/5/2022 elaborado especialista de catastro Jeans Paúl Calle Zamora.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Jaén José Eleazar Yzaziga Ymán formuló la siguiente observación:

I. ACTO QUE SE SOLICITA INSCRIBIR:
Compraventa/Donación/Independización/Acumulación

II. PARTIDA ELECTRÓNICA VINCULADA:
Partida electrónica n.° 11028750 del Registro de Predios Rurales

III. CONTENIDO DEL ACTO MATERIA DE ANÁLISIS:
Se solicita inscribir las independizaciones de las áreas denominadas área a independizar 1 (51.7006 has), área a independizar 2 (51.6929 has) y área remanente de (51.7102 has); compraventa del área a independizar y la donación del área a independizar 2; adjuntando para tal fin escritura pública n.° 98-2020 de fecha 05/02/2020 y escritura pública n.° 114-2020 de fecha 10/02/2020; certificados catastrales, planos y memorias suscritos por el ingeniero Oscar Contreras Araujo.

IV.FUNDAMENTOS DE LA OBSERVACIÓN:

A) SUPUESTO NORMATIVO:
1 El artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN) señala que los títulos en virtud de los cuales se solicite la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación o modificación física de un predio contenido en el registro, deberá ser inscrito previo informe técnico del área de catastro; dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área mencionada; siendo a su vez vinculante para el registrador.

2. El artículo 67 del reglamento citado precisó en su momento que para acumular predios rurales ubicados en zona catastrada se deberá adjuntar (entre otros) 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 predio resultante como de los predios que se acumulan.

No obstante, cabe indicar que mediante ley n.° 31145 - Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, se derogó el decreto legislativo en mención y como consecuencia de ello su reglamento, por lo que el tribunal registral mediante CCLVI Pleno realizado el 1/4/2022, adoptó el siguiente acuerdo plenario

Inmatriculación y modificación física de predios rurales ubicados en zona no catastrada
Mediante la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, se derogó el Decreto Legislativo N° 1089, y por ende su reglamento. En este sentido, en tanto no se apruebe la emisión del reglamento de la Ley, <u>es admisible</u> la inmatriculación y <u>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</u>; sin perjuicio que se acompañe el certificado en caso se cuente con este documento.

Conforme se aprecia en el acuerdo citado, la admisión de documentos técnicos suscritos por verificador catastral resulta admisible sólo para aquellos predios rurales ubicados en zona no catastrada, puesto que la suscripción de estos documentos por el verificador implica declarar que el predio se ubica en área no catastrada. Por tanto, se concluye que esta disposición no resulta aplicable en aquellos casos en donde exista certeza que el inmueble se ubique en zona catastrada.

B) EL CASO:
1. El informe técnico n.° 010034-2022-Z.R. N° II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT, de fecha 27/05/2022, advierte que el predio

descrito en escritura n.° 114-2020 corresponde al área a independizar 2, descrita y graficada en memoria descriptiva y planos adjuntos, la cual resulta de la acumulación de las unidades catastrales n.° 349177 y 349178.

En base a lo indicado y considerando que existe certeza que las unidades catastrales que conforman el área a independizar 2 se encuentran en zona catastrada se deberá adjuntar el certificado de información catastral del predio acumulado (área a independizar 2).

V. RECOMENDACION:
1. Se deberá adjuntar certificado de información catastral del área a independizar 2 (resultante de la acumulación de las unidades catastrales n.° 349177 y 349178).

VI. DECISIÓN: OBSERVADO

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- La solicitud del título indica subdivisión de predio rural e inscripción compraventa y donación, para lo cual se adjuntó los certificados de información catastral: lote a independizar 01 con UC 349176; lote a independizar 02 con UC 349177; lote a independizar 03 con UC 349178 y área remanente con UC 349179. Asimismo, se presentó escritura pública N° 114-2020 otorgada el 10/2/2020, por la cual se transfiere el lote a independizar N° 2, memoria descriptiva y planos firmados por verificador catastral Oscar Contreras Araujo.

- Luego de la transferencia se solicitó a la Dirección de Titulación y Catastro Rural de Jaén – Cajamarca el otorgamiento de los respectivos certificados de información catastral y se presentó la propuesta de subdivisión, consignando 3 sub lotes: área a independizar N° 1, área a independizar N° 2 y área remanente N° 01, sin embargo después de la evaluación e inspección de campo se verificó que el área a independizar N° 2 es fraccionada por un camino carrozable (servidumbre), la misma que se indica en los certificados de información catastral N° 349177 y N° 349178. Es por tal motivo que la entidad no puede otorgar el respectivo certificado de información catastral del lote acumulado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida electrónica N° 11028750 del Registro de Predios de Jaén se encuentra inscrito el predio ubicado en el sector La Laguna, valle Chinchipe del distrito de Bellavista, provincia de Jaén y departamento de Cajamarca, que cuenta con un área de 155.1036 ha.

Según la partida en mención, el dominio corre registrado en favor de Percy Alberto Pérez Díaz.

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:

- ¿Qué aspectos del informe técnico de la Oficina de Catastro son vinculantes para el registrador?

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 IV[1] del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) y ahora también por el artículo 2017-A[2] 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.

---

[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 aquéllas 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.

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

En este capítulo se contemplan diversos supuestos de independización, así como los requisitos exigibles, dichos supuestos se encuentran en relación a la naturaleza del predio, es decir, atendiendo a si se trata de predios urbanos, rústicos, ubicados en área de expansión urbana o rurales, si la desmembración se produce por regularización de edificaciones o si la independización es de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad contemplados en la Ley Nº 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. Ahora bien, 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 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 Nº 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo Nº 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.
> (El 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 Nº 1089[3] y su Reglamento.

5. El mencionado Decreto Legislativo Nº 1089 declaró de interés público nacional la formalización de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas a nivel nacional.

Los artículos 88 y 89 del Reglamento del Decreto Legislativo Nº 1089, aprobado por D.S. Nº 032-2008-VIVIENDA, regularon los requisitos para la modificación física de predios inscritos ubicados en zonas catastradas y no catastradas, disponiendo lo siguiente sobre las zonas catastradas:

> **Artículo 88.- Modificación física de predios inscritos, ubicados en zonas catastradas**
> Los propietarios de predios inscritos en zonas catastradas deben solicitar al órgano competente la asignación del Código de Referencia Catastral y la expedición de los certificados de información catastral correspondientes, para sus trámites de fraccionamiento e independización, acumulación u otro que importe modificación física del predio. Para este efecto, el propietario debe presentar:
> 1) Solicitud indicando la ubicación del predio y el Código de Referencia Catastral.
> 2) Copia simple del documento que acredite la propiedad.
> 3) Plano y memoria descriptiva de independización o acumulación y del área remanente, cuando corresponda, firmado por el propietario y por ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado. Se admiten estos planos y memoria en formato digital.
> En las zonas formalizadas en mérito del Decreto Legislativo Nº 667 y por el presente Reglamento, los planos deben elaborarse sobre la base gráfica digital que ha servido para la formalización, debiendo el propietario presentarlos en formato digital.

6. En la actualidad, el Decreto Legislativo N° 1089 y su reglamento han sido derogados por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de la Ley N° 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 27/3/2021, siendo que dicha ley establece en su artículo 5.2 lo siguiente:

> **<u>Artículo 5</u>. Inicio de las acciones de saneamiento físico-legal**

[3] Derogado por la Última Disposición Complementaria de la Ley Nº 31145 publicada el 27/3/2021. Esta norma también deroga el Decreto Legislativo Nº 667.

> (…)
> 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° 31145, aprobado por Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, fue publicado en el diario oficial "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.
> 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. (…)".

Sin perjuicio de lo expuesto, se considera importante citar el numeral 91.2 del D.S. N° 014-2022-MIDAGRI que señala lo siguiente:

> "El RdP inscribe la primera inscripción de dominio o cualquier 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 derecho de terceros." (El resaltado es nuestro).

7. Corresponde atender la solicitud de inscripción de independización de predios rurales en virtud a la normatividad vigente; en tal sentido, en el CCLVI Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria modalidad virtual el 1/4/2022, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

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

> Mediante la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, se derogó el Decreto Legislativo N° 1089, y por ende su reglamento. En este sentido, en tanto no se apruebe la emisión del reglamento de la Ley, es admisible la inmatriculación y modificación física de predios rurales ubicados en zona no catastrada con la presentación de documento técnico suscrito por verificador catastral, puesto que dicha suscripción implica la declaración del carácter de zona no catastrada del predio a sanear; sin perjuicio que se acompañe el certificado en caso se cuente con este documento.

Cabe señalar que el precitado acuerdo plenario se refiere únicamente al supuesto de predios rurales ubicados en zona no catastrada, por lo que -*contrario sensu*- no se aplica a aquellos predios rurales ubicados en zona catastrada, en cuyo caso deben adjuntarse los documentos que contempla el literal a) del artículo 64 del RIRP, es decir, el certificado de información catastral del área remanente y del área a independizar.

8. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa del lote a independizar 1 con 51.7006 ha, otorgada a favor de la sociedad conyugal conformada por Manuel Antonio Olano Coronel y Aida Virginia Guadalupe de Olano, y de Manuel Anjel Olano Guadalupe, así como la inscripción de la donación del lote a independizar 2 con 51.6929 ha, otorgada a favor de Milagros Medalith Santos Tarma y Flor de María Tarma Fernández, ambos lotes conformantes del predio de mayor extensión registrado en la partida electrónica N° 11028750 del Registro de Predios de Jaén. Asimismo, se solicita inscripción de la subdivisión e independización de los mencionados lotes 1 y 2.

Para tal efecto, se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa de parcela agrícola del 5/2/2020 expedida por notario de Jaén Juan Abelardo Fernández Rojas.
- Parte notarial de la escritura pública de donación del 10/2/2020 expedida por notario de Jaén Juan Abelardo Fernández Rojas.
- Memoria descriptiva del lote a independizar N° 02 de 51.6929 ha, autorizada en febrero de 2020 por verificador catastral Oscar Iván Contreras Araujo.
- Plano perimétrico y ubicación del lote a independizar N° 02 de 51.6929 ha, autorizado en febrero de 2020 por verificador catastral Oscar Iván Contreras Araujo.
- Certificado de Información Catastral del lote a independizar N° 01 de 51.7102 ha con UC. 349176, expedido el 7/3/2022 por funcionarios del Gobierno Regional de Cajamarca.

- Certificado de Información Catastral del lote a independizar N° 02 de 41.1481 ha con UC. 349177, expedido el 7/3/2022 por funcionarios del Gobierno Regional de Cajamarca.
- Certificado de Información Catastral del lote a independizar N° 03 de 10.5446 ha con UC. 349178, expedido el 7/3/2022 por funcionarios del Gobierno Regional de Cajamarca.
- Certificado de Información Catastral del área remanente de 51.7007 ha con UC. 349179, expedido el 7/3/2022 por funcionarios del Gobierno Regional de Cajamarca.

El registrador formuló observación, sustentado en el informe técnico emitido por el área de Catastro, exigiendo la presentación del certificado de información catastral del predio acumulado que corresponde al área a independizar 2.

Por su parte, la apelante sostiene que se solicitó a la Dirección de Titulación y Catastro Rural de Jaén – Cajamarca el otorgamiento de los respectivos certificados de información catastral y se presentó la propuesta de subdivisión, consignando 3 sub lotes: área a independizar N° 1, área a independizar N° 2 y área remanente N° 01; sin embargo, después de la evaluación e inspección de campo se verificó que el área a independizar N° 2 es fraccionada por un camino carrozable (servidumbre), la misma que se indica en los certificados de información catastral N° 349177 y N° 349178. Es por tal motivo que la entidad no puede otorgar el respectivo certificado de información catastral del lote acumulado.

9. Es pertinente señalar que, el artículo 11 del RIRP sobre los informes técnicos de las Áreas de Catastro de la Sunarp, establece 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.

Asimismo, con relación a la labor que realiza el Área de Catastro se señala que verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los 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 este informe del área de Catastro es vinculante para el registrador.

10. Sobre el tema, en el Décimo Pleno celebrado por el Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9/6/2005, se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente texto:

> **ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO**
> "El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público".
> (Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 130- 2004-SUNARP-TR-A del 5/8/2004, Nº 165-2004-SUNARP-TR-A del 30/9/2004 y Nº 017-2005-SUNARP-TR-A del 28/1/2005).

De acuerdo al precedente en mención, los informes del Área de Catastro resultan vinculantes para el registrador, siempre que se refieran a aspectos estrictamente técnicos. En este sentido, el registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe técnico de Catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que el informe sólo debe dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción.

Sin embargo, esta norma, el precedente, así como las directivas que regulan la labor de las áreas técnicas (Directiva N° 004-2020-SUNARP-SCT-DTR) deben ser interpretadas bajo los alcances del artículo 2011 del Código Civil[4], modificado por Ley N° 31309[5], que reconoce el principio pro inscripción, determinando además que la labor del área técnica no puede sustituirse a la labor del registrador.

11. La norma propugna una labor más activa del registrador público en el Registro de Predios. Labor especial que ya se encuentra reconocida por la doctrina.

Al respecto, el hipotecarista español Pedro Fandos señala que la calificación registral tiene una vertiente gráfica, cuando el examen o

---

[4] Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.
En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.
La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales".

[5] Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 24/7/2021.

calificación registral se centra en la descripción registral de la finca con el material de localización geográfica aportado, que tendrá que confrontar con la descripción que resulta del contenido del Registro integrada con la herramienta auxiliar de calificación (...).

Dicho autor agrega que "el principio de especialidad resulta básico, al exigir la determinación del objeto sobre la que recae el derecho, es decir la finca registral, a lo que nos ayudará la implantación del sistema de bases gráficas registrales (...)"[6]. En este marco argumentativo, el autor defiende la tesis de la aplicación de los principios registrales como los de rogación, prioridad, tracto sucesivo y publicidad en sus vertientes gráficas cuando se trate de calificar actos referidos a la incorporación y modificación física del predio.

La función del área técnica es de apoyo que se sustentará en la base gráfica registral con la que cuentan las oficinas registrales, tal como se desprende de la Ley N° 31309.

Bajo estos fundamentos legales y doctrinarios este colegiado concluye que el informe del Área Técnica si bien es una herramienta de apoyo muy importante, también lo es que el registrador debe realizar una calificación activa y pro-inscripción tomando en cuenta sólo las observaciones técnicas relevantes que constituyan un obstáculo para la inscripción del acto rogado, labor que debe realizarse dentro del marco de la aplicación de los principios registrales y el debido procedimiento.

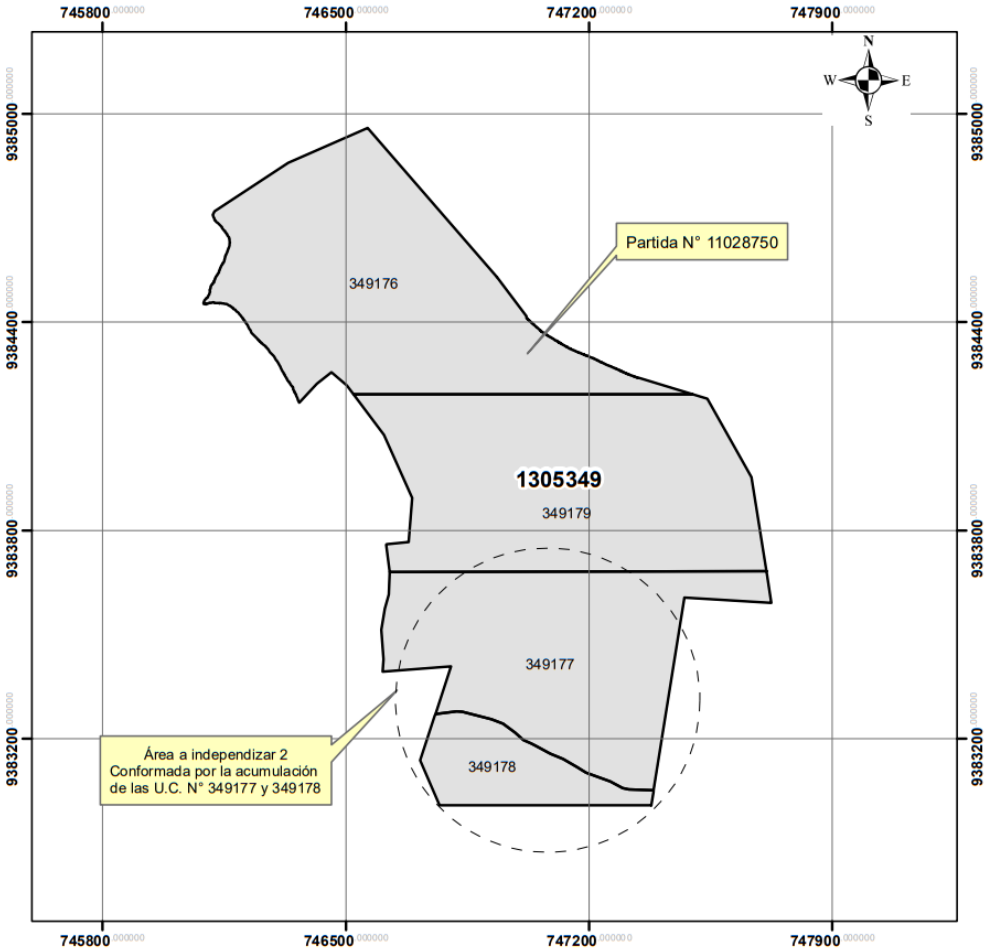
12. De la revisión del Informe Técnico N° 010034-2022-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 27/5/2022 elaborado especialista de catastro Jeans Paúl Calle Zamora, apreciamos que se indica lo siguiente:

> (…)
> III. CONCLUSIONES.
> 3.1. Según la evaluación técnica y la base gráfica registral se determinó que el predio materia de trámite se ubica de la siguiente manera:
> - Totalmente sobre su antecedente registral inscrito en la partida N° 11028750, con título archivado N° 2010-3550 del 12/04/2010.
> - Las características físicas (área, forma y medidas perimétricas) de los predios materia de trámite se adecúan a su antecedente registral.
> - Se deja constancia que el predio descrito en escritura N° 98-2020 corresponde a la unidad catastral N° 349179.
> - Asimismo **el predio descrito en escritura N° 114-2020 corresponde al área a independizar 2, descrita y graficada en memoria descriptiva y planos adjuntos, la cual resulta de la acumulación de las unidades catastrales N° 349177 y 349178, no obstante no se adjunta**

[6] FANDOS PONS, Pedro (2016) Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales. Tirant Lo Blanch. Valencia. España.

certificado de información catastral de dicho predio acumulado (área a independizar 2).
3.2. Las características físicas (área y medidas perimétricas) del predio graficado concuerdan con los documentos técnicos (plano y memoria descriptiva).
(…). (Resaltado agregado).

Adicionalmente, se acompaña el siguiente gráfico complementario:



13. A tenor de lo expuesto por el ente técnico, existe adecuación entre el título presentado y el antecedente registral del predio inscrito en la partida electrónica N° 11028750 del Registro de Predios de Jaén.

En relación al área a independizar 2, materia de observación, se indica que existe adecuación entre la descripción del bien que consta en la escritura pública N° 114-2020 del 10/2/2020 y la que fluye de los planos y memoria descriptiva que se adjuntan.

Asimismo, se precisa que el área a independizar 2 corresponde al resultado de la acumulación de las unidades catastrales 349177 y 349178,

del que no se ha presentado el respectivo certificado de información catastral, denominado “predio acumulado”.

Por su parte, en la gráfica adjunta se visualiza en el extremo inferior las unidades catastrales 349177 y 349178 que en su conjunto conforman el área a independizar 2.

14. Como se ha señalado precedentemente, el informe del área de Catastro es vinculante para el registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe técnico de Catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que el informe de Catastro sólo debe dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción.

Así, en el presente caso tenemos que, conforme al parte notarial de la escritura pública de donación del 10/2/2020 expedida por notario de Jaén Juan Abelardo Fernández Rojas, se ha otorgado la transferencia del lote a independizar 2 con un área de 51.6929 ha, siendo que dicha extensión ha sido representada en el plano y memoria descriptiva presentados.

Por su parte, se han presentado certificados de información catastral del predio signado con unidad catastral 349177 de un área de 41.1481 ha y del predio signado con unidad catastral 349178 de un área de 10.5446 ha, respecto de los cuales, el área de Catastro ha podido determinar que, en su conjunto, corresponden al lote a independizar 2.

En tal sentido, habiéndose identificado que los predios signados con unidades catastrales 349177 y 349178 corresponden al lote a independizar 2, no se requiere que adicionalmente se presente un certificado de información catastral que represente su integridad (denominado “predio acumulado”), lo que constituye una formalidad innecesaria, dado que resulta ser indiferente que se presente uno o más certificados de información catastral, siempre que pueda determinarse que representan al predio materia de independización.

Consecuentemente, esta instancia considera que lo señalado en el Informe Técnico N° 010034-2022-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT, en el sentido que: “no se adjunta certificado de información catastral de dicho predio acumulado (área a independizar 2)”, no constituye un aspecto técnico que amerite la denegatoria de inscripción.

Motivo por el cual, corresponde **revocar la observación** formulada.

15. De otro lado se aprecia que con el recurso de apelación se presentó escrito formulado por Flor de María Tarma Fernández y Milagros Medalith Santos Tarma, cuyas firmas son certificadas por notario de Jaén Elmer Bustamante Daza el 26/7/2022, mediante el cual solicitan la inscripción de la subdivisión e independización del lote a independizar 2 en el lote a independizar 2 con UC. 349177 que cuenta con un área de 41.1481 ha y el lote a independizar 3 con UC. 349178 que cuenta con un área de 10.2028 ha.

Como vemos, se pretende la inscripción de actos diferentes a los planteados inicialmente con la presentación del título, lo que se configura como una ampliación de rogatoria.

Sobre el particular, es pertinente señalar que mediante la rogatoria de inscripción de un título se determina la prioridad de los actos y derechos que se presentan al Registro, siendo que por regla general no se permite la modificación de la rogatoria.

Sin embargo, el segundo y tercer párrafo del artículo 40 del RGRP permite como excepción la ampliación de la rogatoria, al establecer lo siguiente:

> "(…)
> **Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción del acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo.** La sola presentación de los documentos que contienen el acto previo importa la ampliación tácita de la rogatoria.
> Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aun cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial". (Resaltado agregado).

De lo señalado en el artículo antes citado se pueden extraer tres presupuestos en los que procede la ampliación de la rogatoria: (i) que el título haya sido observado por existir un obstáculo que consiste en la falta de inscripción de acto previo; (ii) que en caso de existir título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, el instrumento inscribible que contiene el acto previo haya sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial, y (iii) que en caso de no existir título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, la inscripción procederá aun cuando el instrumento que contiene el acto previo no preexista a la fecha de la rogatoria inicial.

De la evaluación del título presentado, podemos colegir que **la ampliación que se plantea con el recurso de apelación no se adecúa al mencionado supuesto de excepción**, dado que la inscripción de la subdivisión e independización del lote a independizar 2 no se configura como acto previo, **por lo que no procede su admisión.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Jaén al título señalado en el encabezamiento, y disponer su inscripción previo pago de los derechos registrales que correspondan, de conformidad con los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal del Tribunal Registral
P.LA

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: SALVATIERRA VALDIVIA Gloria Amparo FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/09/2022 09:21:05-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALAMO HIDALGO Pedro FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/09/2022 10:46:09-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CRUZ PEÑAHERRERA Beatriz FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/09/2022 09:02:38-0500