



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. 583-2023-SUNARP-TR****Lima, 10 de febrero de 2023**

APELANTE : **JOAQUÍN DOROTEO GONZALES**
TÍTULO SID : 1908091 del 1/7/2022.
RECURSO : H.T.D. 20370 del 16/11/2022
REGISTRO : Predios de Huánuco.
ACTOS : Parcelación e independización.
SUMILLA :

NATURALEZA DE PREDIO RURAL UBICADO EN ZONA NO CATASTRADA

Cuando se ha presentado certificado negativo de zona catastrada, que no es actual, la naturaleza rural del predio a independizar se evalúa de la intervención del verificador catastral y la descripción del predio obrante en la documentación técnica presentada, siempre que se trate de títulos presentados con anterioridad a la vigencia del Reglamento de la Ley 31145, aprobado por el Decreto Supremo 014-2022-MIDAGRI.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita inscribir la parcelación del predio inscrito en la partida electrónica 11157084 del Registro de Predios de Huánuco y la consecuente independización de las áreas resultantes.

A tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Escrito de manifestación voluntaria de la parcela 3 suscrita por Joaquín Doroteo Gonzales, con firma certificada por notario de Huánuco Alcides Lazo el 11/5/2021.
- Certificado negativo de zona catastrada 00070-2018-GR-DRA-HCO expedida por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Huánuco el 6/6/2018.
- Memoria descriptiva de la parcela 3-1 suscrita por el verificador catastral Ing. Luis Suárez Merino el 26/4/2021.
- Plano perimétrico del área a independizar (Lámina L1-5). Área: 10.000 has perímetro: 1631.68ml
- Plano perimétrico del área a independizar (Lámina L2-5). Área: 10.000 has perímetro: 1.421.98ml.
- Memoria descriptiva del 26/4/2021 suscrita por el verificador catastral Ing. Luis Suárez Merino. Área: 10.000 has perímetro: 1.421.98ml.
- Plano perimétrico del área a independizar (Lámina L3-5) Área: 10.000 has perímetro: 1,382.72ml.

RESOLUCIÓN No. 583-2023-SUNARP-TR

- Memoria descriptiva del 26/4/2021 suscrita por el verificador catastral Ing. Luis Suárez Merino. Área: 10.00 has perímetro: 1,382.72ml.
- Plano perimétrico del área a independizar (Lámina L4-5) Área: 5.3270 has perímetro: 1,338.73ml
- Memoria descriptiva del 26/4/2021 suscrita por el verificador catastral Ing. Luis Suárez Merino. Área: 5.3270 has perímetro: 1,338.73ml

Forma parte del expediente registral el informe técnico 01599-22-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT-ORHCO del 23/8/2022, suscrito por la arquitecta. Claudia Karen Huanca Herrera.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Huánuco Aydeé Saldívar Dávila formuló la siguiente observación:

1. Por calificado el título presentado, se advierte que el señor Joaquín Doroteo Gonzales actúa en representación del Comité de Independización, Parcelación y Adjudicación del Anexo del Predio Andabamba, en su condición de presidente del consejo directivo según P.E. N° 11008876 del Registro de Personas Jurídicas de esta Oficina Registral; a la fecha de la solicitud de inscripción de la parcelación 08/5/2021 no tenía las facultades para la disposición de los bienes de su representada, máxime que el estatuto tampoco le delega dichas facultades.- Sírvase realizar las aclaraciones correspondientes.

Nota: Se deja constancia que las facultades delegadas al presidente del comité referido (según el asiento D00009 del Registro de Personas Jurídicas), data de fecha 12/08/2021, fecha posterior a la solicitud de parcelación presentada, exigiendo que el comité ratifique los actos o contratos que suscribe su representante legal.

2. El acuerdo plenario 256 del 1/4/2022 sobre inmatriculación y modificación física de predios rurales ubicados en zona no catastrada, no desconocía aquellos casos en los que sí se hubiera presentado el certificado negativo de zona catastrada, porque ello demostraba que el Gobierno Regional lo estaba otorgando; como ha ocurrido en el presente caso, al haberse presentado el Certificado Negativo de Zona Catastrada N° 00070-2018-GR-DRA-HCO DEL 06.06.2018, respecto de la parcela 3 que formó parte del predio Andabamba del distrito de Pillco Marca, Provincia y Región De Huánuco, firmado por el Director Regional de la Dirección Regional de Agricultura, Weninger Gonzales Astoquilca, certificado en el que se dejó constancia que se expide en aplicación del artículo 89 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, en concordancia con los artículos pertinentes, respecto a la inmatriculación y modificación física de predios, prevista en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente.

El ámbito rural varía en el tiempo, por lo que debe tenerse la certeza de que actualmente los predios a independizar se ubican en zona rural.

La propia Ley N° 31145 establece en su artículo 3.2 que están excluidas de la aplicación de la ley, las tierras ocupadas con fines de vivienda o las que se encuentren en zonas urbanas y de expansión urbana, entre otras. Es necesario por ello, descartar que el predio se encuentra ubicado

RESOLUCIÓN No. 583-2023-SUNARP-TR

actualmente en zona de expansión urbana; por lo tanto, el certificado negativo de catastro debe ser presentado para el acto submateria, con data actualizada. Regularice.-

NOTA: se deja constancia que respecto de la resolución expedida por el Tribunal Registral adjunta al título, cuyo criterio no es vinculante para la primera instancia registral al no constituir precedente de observancia obligatoria conforme lo regulado en el artículo 158 del T.U.O. del Reglamento General De Los Registros Públicos.

CITA LEGAL: Art. 2011 del C. Civil, Decreto Legislativo N° 653, ART. VII del T.P. del Reglamento General De Los Registros Públicos, Art, 32, 40 DEL R.G.R.P. Res. N° 2304-2016-SUNARP-TR-L de 11/15/2016; Tribunal: Lima; Sede: Cañete; Gerencia: Personas Jurídicas:

Sumilla: otorgamiento de poderes para la inscripción de poderes especiales otorgados a favor de personas que además ostentan un cargo en el consejo directivo de la asociación, en el acuerdo deberán precisarse los datos que permitan identificar a los directivos destinados a ejercer las facultades conferidas, siendo insuficiente la sola referencia al cargo que ocupan.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante argumenta su recurso señalando lo siguiente:

- No es correcto que se observe que no se cuenta con facultades para parcelar cuando su actuación fue como presidente del consejo directivo del Comité de Independización, Parcelación y Adjudicación del Anexo Andabamba, en cumplimiento del objeto del Comité.
- En la jurisprudencia del Tribunal y en relación a las facultades de representación se ha establecido que cuando el estatuto atribuya facultades de representación a determinados directivos, se entiende que estas facultades están enmarcadas en el objeto social; por tal razón si el objeto es adjudicar a los asociados el bien que le corresponde, dichos directivos tienen la facultad de suscribir los instrumentos de titulación respectivos.
- El presidente cuenta con las funciones de representación legal y administrativa del comité y cuenta con la función de firmar toda la documentación relativa al comité (inciso A y C de las funciones del presidente).
- De acuerdo al estatuto, el objeto principal es realizar trabajos que permitan lograr que cada integrante del comité tenga la seguridad jurídica ante los Registros Públicos y la única forma de cumplir dicho objetivo es con la respectiva adjudicación e inscripción. Téngase en cuenta además que otro de los objetivos del comité es realizar los trámites que sean necesarios para concluir con el proceso de independización, parcelación y adjudicación del anexo Andabamba del cual forma parte la parcelación solicitada; dichos trámites comprenden la celebración de contratos, minutas, aclaraciones y escrituras públicas.

RESOLUCIÓN No. 583-2023-SUNARP-TR

- El presidente cuenta con facultades de representación y administración y no requiere de facultades específicas y/o expresas para realizar actos encaminados a lograr el objeto social. Al respecto solicita se tenga en cuenta las Resoluciones 476-2010, 135-2011, 572-2011, 654-2011-SUNARP-TR-T.
- El hecho de que la fecha del poder sea posterior a las facultades del presidente para realizar la parcelación de los predios del Comité; cabe indicar que ello es irrelevante porque la parcelación no varía el derecho de propiedad del titular registral y el que preexistía a la fecha del asiento de presentación. Asimismo, a la fecha de presentación del título: 1/7/2022 el presidente ya contaba con facultades para parcelar; por tal motivo se ratifica en su solicitud de parcelación del 8/5/2021 en base a las facultades recibidas y que constan en el asiento D00009 de la partida 11008876, por lo que procede a certificar su firma ante notario.
- El extremo 2 de la observación vulnera el principio de predictibilidad porque el plano fue elaborado por verificador catastral inscrito en el índice de verificadores de la Sunarp, profesional que es competente para determinar que el predio matriz es rural.
- Asimismo, de la lectura del plano de ubicación se deduce que las parcelas a independizar no se encuentran en zonas urbanas o de expansión urbana, ya que se ubican en cerros eriazos y cuentan una extensión de una hectárea.
- El Reglamento de la Ley 31145 entró en vigencia el 27/7/2022, fecha posterior a la presentación del presente título, por lo que sus efectos no deben considerarse en la presente calificación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. Partida registral 11157084 del Registro de Predios de Huánuco

Corresponde a la Parcela 3 del predio Andabamba del sector Andabamba, Pillco Marca, Huánuco.

Área: 35.3270 hectáreas.

Propietario: Comité de Independización, Parcelación y Adjudicación del Anexo del Predio Andabamba inscrito en la partida 11008876 del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco.

2. Partida registral 11008876 del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco

Corresponde al Comité de Independización, Parcelación y Adjudicación del Anexo Andabamba

En la partida constan —entre otras— las siguientes inscripciones:

Asiento 000001: Constitución.

RESOLUCIÓN No. 583-2023-SUNARP-TR

Asiento D00008: Elección de consejo directivo para el periodo 7/4/2018 al 7/4/2023 presidido por Joaquín Doroteo Gonzales, acordado en asamblea del 7/4/2018.

Asiento D00009: Otorgamiento de poder a favor del presidente del consejo directivo Joaquín Doroteo Gonzales, acordado en asamblea general del 12/8/2021, siendo las facultades:

1) Solicitará, iniciará, tramitará toda clase de saneamiento legal sobre los bienes inmuebles del Comité, específicamente de los bienes inmuebles inscritos en las partida electrónicas N° (...) 11157084, (...) del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huánuco, como son independizaciones, subdivisiones, parcelación, lotización, rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas y todo saneamiento físico legal que se requiera; para tal efecto podrá firmar solicitudes, formularios, declaraciones juradas, planos, memorias descriptivas, minutas, escrituras públicas y cualquier documento, sean públicos y/o privados de naturaleza técnico jurídica, que conlleven al saneamiento físico legal de los referidos bienes inmuebles; firmando, presentando y solicitando todos los documentos que se requieran para ello, en fin realizará todos los actos que fueran necesarios al respecto, incluso los de carácter aclaratorio y/o ratificatorio, así como subsanará y levantará observaciones (...).

2) El presidente tiene la facultad para que en representación del comité otorgue en adjudicación, en venta, donación, promesas de compraventa, opción de compra o de venta, arras, así como todo tipo de contratos preparatorios, en general transferir a título oneroso o gratuito y bajo cualquier modalidad contractual, los terrenos, parcelas, lotes o sublotos independizados que derivaron del saneamiento físico legal de los inmuebles descritos en el numeral 1 (...).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) Luis Dandy Esquivel León.

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

- ¿El representante cuenta con facultades suficientes para intervenir en nombre del Comité de Independización, Parcelación y Adjudicación del Anexo del predio Andabamba?
- ¿Cómo se evalúa la naturaleza rural del predio a independizar cuando el certificado negativo de zona catastrada presentado no es actual?

VI. ANÁLISIS

RESOLUCIÓN No. 583-2023-SUNARP-TR

1. En virtud del principio de legalidad consagrado en el artículo 2011 del Código Civil¹, 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.

En ese mismo sentido el artículo V del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

El artículo 32 del citado Reglamento precisa los aspectos de la calificación, entre los que se encuentra:

(...)

g) Verificar 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;

(...).

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

2. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la división del predio inscrito en la partida 11157084 del Registro de Predios de Huánuco y la consecuente independización de las parcelas resultantes.

De acuerdo a la documentación presentada, la Parcela 3 del área remanente del predio rural Andabamba inscrito en la partida antes mencionada, está siendo dividido a su vez en cuatro (4) parcelas:

¹ **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”.

RESOLUCIÓN No. 583-2023-SUNARP-TR

- Parcela 3-1 con 10 hectáreas.
- Parcela 3-2 con 10 hectáreas.
- Parcela 3-3 con 10 hectárea
- Parcela 3-4 con 5.3270 hectáreas.

La rogatoria se sustenta, entre otros documentos, en la solicitud suscrita por Joaquín Doroteo Gonzales quien interviene en representación del Comité de Independización, Parcelación y Adjudicación del Anexo del predio Andabamba inscrito en la partida electrónica 11008876 del Registro de Personas Jurídicas de Huánuco, la solicitud cuenta con firma certificada por el notario de Huánuco César Lazo Facundo.

3. El título ha sido objeto de observación, entre otros motivos, porque a criterio de la registradora el citado señor Joaquín Doroteo no cuenta con facultades para representar al propietario del predio, esto es al Comité de Independización, Parcelación y Adjudicación del Anexo del predio Andabamba

Respecto a dicho tema, cabe indicar que ya ha sido objeto de análisis por esta instancia en la Resolución 1329-2022-SUNARP-TR del 8 de abril de 2022, cuyos considerandos se reproducen a continuación:

[...]

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 583-2023-SUNARP-TR

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

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

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

Habiéndose ya concluido en un anterior pronunciamiento que Joaquín Doroteo Gonzales cuenta con facultades suficientes para intervenir en representación del Comité de Independización, Parcelación y Adjudicación del Anexo del predio Andabamba, **corresponde revocar el extremo 1 de la observación.**

4. De otro lado, es objeto de observación la falta de actualización del certificado negativo de zona catastrada presentado ya que data del año 2018, razón por la que a la actualidad —a criterio de la registradora— no quedaría acreditada la naturaleza rural del predio.

Al respecto, debe tenerse en cuenta que el 27/03/2021 se publicó en el diario Oficial El Peruano la Ley 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, cuyo objeto es establecer el marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal, formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional.

Este procedimiento de saneamiento se encuentra a cargo del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, como ente rector de las funciones técnicas y normativas en materia de saneamiento físico-legal y formalización de la propiedad agraria y de los Gobiernos Regionales como entes competentes y responsables para ejecutar los procedimientos de saneamiento físico-legal y la formalización de predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas existentes en su jurisdicción.

De acuerdo al artículo 2 su ámbito de aplicación es de alcance nacional y su implementación está a cargo de los gobiernos regionales.

Esta norma establece procedimientos² para el saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos como son la regularización del tracto sucesivo de las transferencias de dominio, la rectificación de áreas, linderos, medidas perimétricas, ubicación y otros datos físicos de predios

² Iniciados de oficio por los Gobiernos Regionales o a iniciativa de los particulares.

RESOLUCIÓN No. 583-2023-SUNARP-TR

inscritos. Así también se contempla la regularización de derechos posesorios en predios de propiedad del Estado y en predios rústicos de propiedad particular y procedimientos de regularización de tracto sucesivo de transferencia en predios rústicos.

A tal efecto se utilizan los formatos de títulos de propiedad y otros instrumentos aprobados por el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego mediante resolución ministerial y, una vez suscritos por el órgano del gobierno regional competente, tienen mérito inscribible ante el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

Se precisa además que el reglamento de la presente ley especifica los requisitos para el inicio y la tramitación de los procedimientos administrativos señalados; reglamento que a la fecha de presentación del título alzado no había sido expedido. En su Única Disposición Complementaria Derogatoria, la citada norma contempla lo siguiente:

Norma derogatoria: Derógase la Décima Disposición Transitoria, Complementaria y Final de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; el Decreto Legislativo 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales; y el Decreto Legislativo 667, Ley del Registro de Predios Rurales.

Como vemos, la Ley 31145 derogó expresamente el Decreto Legislativo 1089. Hasta la dación del Reglamento de la Ley 31145 que recién ha sido aprobado mediante el Decreto Supremo 014-2022-MIDAGRI, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27/07/2022 (fecha posterior al asiento de presentación del presente título), no estaba definido el procedimiento de independización de predios rurales, lo cual según lo regulado en el artículo 5.2 de la citada ley ha sido ahora definido en el reglamento indicado conforme se indica a continuación:

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.

5. Así, conforme a la Ley 31145 quedó derogado el Decreto Legislativo 1089, Decreto Legislativo que establecía el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, ente que asumió de manera temporal y excepcional, las competencias para la formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas; y en cuyo

RESOLUCIÓN No. 583-2023-SUNARP-TR

Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 032-2008- VIVIENDA se contemplaron los procedimientos a seguir y requisitos a presentar para la modificación física de los predios inscritos según su ubicación en zona catastrada (artículo 88) o en zona no catastrada (artículo 89), entre los que se encontraba la independización que establecía:

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

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

Para la expedición del certificado negativo de zona catastrada el solicitante debe adjuntar a su solicitud:

- 1) Una copia impresa del plano perimétrico y de la memoria descriptiva del área inscrita objeto de la certificación, en coordenadas UTM, con su respectivo cuadro de datos técnicos a escala, consignando el sistema de referencia (Datum) correspondiente, suscrito por verificador catastral inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP; y,
- 2) El archivo digital del plano perimétrico presentado en formato DWG.

6. Son éstas las normas que han servido de sustento para el establecimiento de requisitos exigidos para la independización de un predio rural, previstos en el artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:

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 el 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

RESOLUCIÓN No. 583-2023-SUNARP-TR

de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente". (Resaltado nuestro).

7. Frente a dicho panorama legislativo a la fecha de la presentación del título, esta instancia consideró que hasta la dación del reglamento de la Ley 31145 no estaba definido si para la inscripción de predio rural ubicado en zona no catastrada debía exigirse la presentación del certificado negativo de zona catastrada. Se señaló entonces que en tanto no sea publicado el reglamento, el Registro no puede dejar de atender las solicitudes de inscripción de independización de predios rurales, por lo que aprobó un acuerdo plenario³ para permitir temporalmente mientras aquello no ocurriera, se admita 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 independizar.

Cabe precisar que el acuerdo plenario no desconocía aquellos casos en los que sí se hubiera presentado el certificado negativo de zona catastrada, porque ello demostraba que el Gobierno Regional lo estaba otorgando; como ha ocurrido en el presente caso, al haberse presentado el certificado negativo de zona catastrada 070-2018-GR-DRA-HCO del 6/6/2018, respecto del predio objeto de rogatoria, firmado por el director Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Huánuco. Certificado en el que se dejó constancia que se expide en aplicación del artículo 89 del Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, en concordancia con los artículos pertinentes, respecto a la inmatriculación y modificación física de predios, prevista en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente.

8. Ahora bien, el certificado negativo de zona catastrada es del año 2018, por lo que no sería actual para acreditar la naturaleza rural del predio; sin embargo, tratándose de un título que ha sido ingresado al Registro el 1/7/2022, esto es, antes de la vigencia del Reglamento de la Ley 31145, aprobado por Decreto Supremo 014-92-MIDAGRI publicado en el diario oficial "El Peruano" el 27/7/2022, bastaría conforme al acuerdo plenario, la intervención del verificador catastral para acreditar la naturaleza del predio.

Siendo que obra en el título los planos perimétricos y sus correspondientes memorias de las parcelas a independizar, suscritas por el verificador catastral Ing. Luis Suárez Merino, los que tienen como fecha 26/4/2021, esto es, una fecha próxima a la actual; dichos documentos técnicos nos resultan útiles para acreditar la naturaleza del predio; y

³ ACUERDO DEL PLENO 256 DEL 1/4/2022 INMATRICULACIÓN Y MODIFICACIÓN FÍSICA DE PREDIOS RURALES UBICADOS EN ZONA NO CATASTRADA

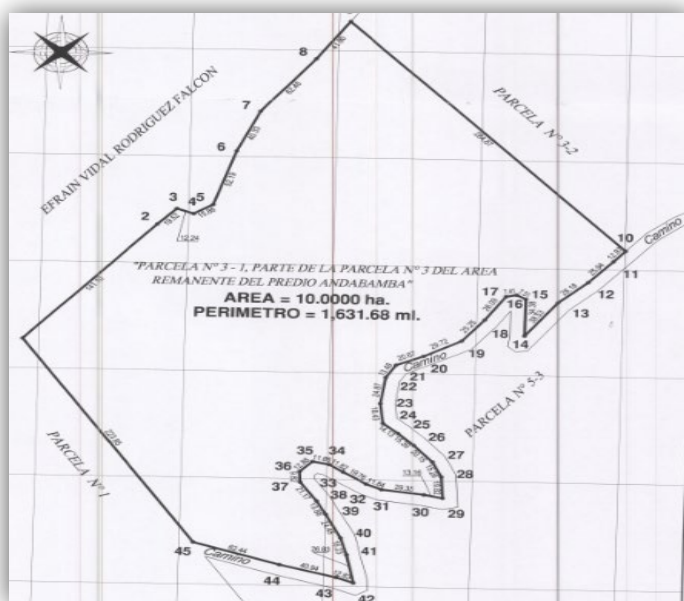
Mediante la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, se derogó el Decreto Legislativo N° 1089, y por ende su reglamento. En este sentido, en tanto no se apruebe la emisión del reglamento de la Ley, es admisible la inmatriculación 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.

RESOLUCIÓN No. 583-2023-SUNARP-TR

decimos útil porque revisada la descripción de los predios, no se advierte en ellos algún indicio de que su naturaleza no sea rural, conforme a continuación se verifica:

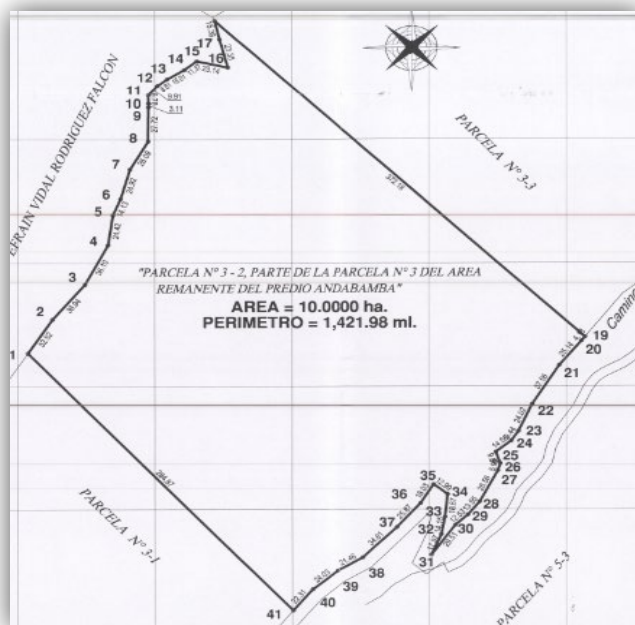
A) Parcela 3-1: Parte de la Parcela 3 del área Remanente del predio Andabamba:

Plano Perimétrico (Lámina L1-5):



B) Parcela 3-2: Parte de la Parcela 3 del área Remanente del predio Andabamba:

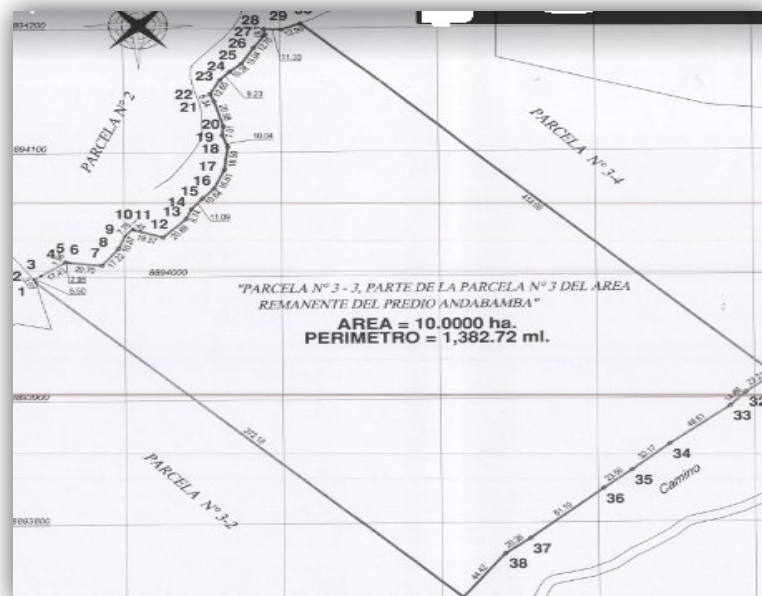
Plano Perimétrico (Lámina L2-5):



RESOLUCIÓN No. 583-2023-SUNARP-TR

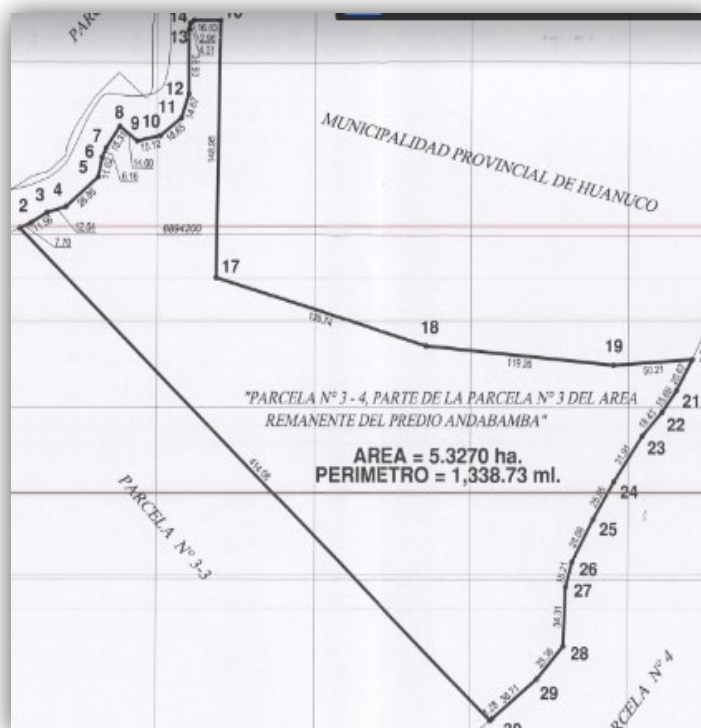
C) Parcela 3-5: Parte de la Parcela 3 del área Remanente del predio Andabamba:

Plano Perimétrico (Lámina L3-5):



D) Parcela 3-5: Parte de la Parcela 3 del área Remanente del predio Andabamba:

Plano Perimétrico (Lámina L4-5):



RESOLUCIÓN No. 583-2023-SUNARP-TR

De los planos expuestos, no se advierte que los predios a independizar se ubiquen en zonas urbanas o de expansión urbana, razón por la cual es suficiente para acoger la rogatoria la información técnica elaborada por el verificador catastral.

Consecuentemente, **se revoca el segundo extremo de la observación**, en tanto en esta se hace referencia al certificado negativo de zona catastrada.

Con la intervención de la vocal Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada según Resolución del presidente del Tribunal Registral 009-2023-SUNARP/PT del 16/01/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

/

REVOCAR las observaciones formuladas por la registradora del Registro de Predios de Huánuco al título referido en el encabezamiento de la presente resolución y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales que correspondan.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) del Tribunal Registral

P.bri.