



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 4725 -2022-SUNARP-TR

Lima, 25 de noviembre de 2022.

**APELANTE** : **ARCELIA ALEXIA HUAYHUA MACHACA**  
**TÍTULO** : N° 1851284 del 27/6/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 26494 del 29/9/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Arequipa.  
**ACTO** : Anotación preventiva de saneamiento de propiedad estatal.

#### SUMILLA

#### REQUISITOS DE LA DECLARACIÓN JURADA EN EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE PREDIOS ESTATALES

Los requisitos de la declaración jurada en el procedimiento especial de saneamiento de predios estatales se encuentran contemplados en el literal a) del artículo 249 del Reglamento de la Ley 29151, debiendo mencionar el título (propiedad o posesión) en el que se sustenta el saneamiento, la ausencia de cuestionamiento judicial de la propiedad, que se cumplió con efectuar la comunicación al posible afectado con el saneamiento y, la aplicación de la prevalencia de la información catastral, en caso corresponda.

#### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, al amparo del procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios estatales, la anotación preventiva de independización con cambio de titularidad a favor del Estado representado por Ministerio del Interior – Policía Nacional del Perú, respecto del predio Comisaría PNP San Camilo, Centro de Servicios del Asentamiento 6, Irrigación San Camilo, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, que cuenta con un área de 558.42 m<sup>2</sup>, y forma parte del terreno de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 4001385 del Registro de Predios de Arequipa. Asimismo, solicita la calificación del título en custodia N° 2747645 del 5/10/2021.

Para dicho efecto, se presentan los siguientes documentos:

Oficio N° 319-2021-IX MACREPOL AREQUIPA/UNIADM-AREABAS del 31/8/2021 suscrito por el Jefe de la IX Macro Región Policial Arequipa General PNP Víctor José Zanabria Angulo.

## RESOLUCIÓN No. 4725- 2022-SUNARP-TR

- Carta poder suscrita por Ronald David Ismael Paz García, con firma certificada el 10/5/2022 por notario de Arequipa Miguel Villavicencio Cárdenas.
- Copia certificada de la Resolución de la Oficina de Administración N° 0060-2016-GRA/GRAG-OA-UA-AP del 23/3/2016, expedida el 28/2/2022 por fedatario del Gobierno Regional de Arequipa Luis Segundo Guevara Salinas.
- Carta poder suscrita por Abel Gonzalo Coaguila Pumainca, con firma certificada el 14/9/2021 por notario de Arequipa Rubén Bolívar Callata.
- Declaración jurada del 31/8/2021 suscrita por el Jefe de la IX Macro Región Policial Arequipa General PNP Víctor José Zanabria Angulo.
- Declaración jurada del 30/7/2021 suscrita por el arquitecto Ronald David Ismael Paz García.
- Memoria descriptiva de independización de julio de 2021 suscrita por el arquitecto Ronald David Ismael Paz García.
- Plano perimétrico a independizar (Lámina P1) de noviembre de 2019 suscrito por verificador común arquitecto Ronald David Ismael Paz García.
- Memoria descriptiva de declaratoria de edificación de julio de 2021 suscrita por el arquitecto Ronald David Ismael Paz García.
- Plano de ubicación y localización (Lámina U1) de noviembre de 2019 suscrito por verificador común arquitecto Ronald David Ismael Paz García.
- Plano de arquitectura (Lámina A1) de noviembre de 2019 suscrito por verificador común arquitecto Ronald David Ismael Paz García.
- Oficio N° 002-2022-IX MACREPOL AREQUIPA/UNIADM-AREABAS-OCP del 17/1/2021 suscrito por el Jefe de la Unidad de Administración Coronel PNP Luis Alberto Cancela Roggero.
- Oficio N° 012-2022-IX MACREPOL AREQUIPA/UNIADM-AREABAS del 24/1/2022 suscrito por el Jefe (e) de la de la Unidad de Administración IX MACREPOL Arequipa Comandante PNP Néstor Wilfredo Delgado Alarcón.
- Copia certificada de la Resolución Directoral N° 1330-2016-DIRGEN/EMG-PNP del 9/12/2016, expedida el 20/1/2022 por fedataria de la IX MACREPOL Arequipa Delia Karina Arapa Narizo; entre otros documentos que se acompañan en copia simple.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Arequipa Karol Luque Cárdenas formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

**(Se reenumera para mejor resolver)**

DE LA ROGATORIA:

Se solicita la inscripción de anotación preventiva de independización con cambio de titularidad, respecto del predio inscrito en la Partida N° 4001385 del Registro de Predios.

## RESOLUCIÓN No. 4725- 2022-SUNARP-TR

### ANÁLISIS

#### De la calificación registral.-

Teniendo en cuenta que, el artículo 33 inciso c.2) del Reglamento General de los Registros Públicos, señala que c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita. Teniendo en cuenta ello, se hace presente que:

**1)** Revisada Resolución N° 060-2016-GRA-GRAG-OA-UA-AP se indica el artículo 1 resuelve: "autorizar la afectación en uso del bien patrimonial en el tercer párrafo de los considerandos"; sin embargo revisados los considerandos de dicha Resolución no se precisa a cuál bien se refiere. Sírvase aclarar.

**2)** Respecto de la Resolución Directoral N°1330-2016-DIRGEN/EMG-PNP el interesado indica que "no es el documento de fecha cierta y que es el documento de creación de la comisaria, que se adjunta para una mejor calificación". Respecto de ello, se hace presente que, para que sea materia de calificación este deberá ser aclarado respecto de la discrepancia en los números de partidas, o en todo caso desistirse de su presentación con la formalidad respectiva.

**3)** Se reitera el punto 2.2 de la observación anterior que indicaba "De la documentación presentada, se adjunta copia simple del oficio 330-2021-IX MACREPOL AREQUIPA declaración jurada; verificados los citados documentos se observa que respecto al oficio al constituir copia simple no da mérito a calificación registral" En tanto no ha sido subsanado.

**4)** Se reitera el punto 2.2 de la observación anterior que indicaba "respecto a la declaración jurada se observa que de conformidad con el Art. 252.1 del D.S. 008-2021-Vivienda, se requiere su presentación en la anotación preventiva y no al momento de la inscripción definitiva como se indica en el oficio N° 012-2022 presentado vía subsanación. Así mismo se observa que la declaración jurada no contiene las exigencias descritas en el Art. 249 de la norma citada específicamente referido al punto a.4) que exige declarar: a.4) Que cumplió con efectuar la notificación personal o publicación, según corresponda." Se hace presente que la declaración jurada presentada es sobre la declaración que este predio no se encuentra en proceso judicial alguno, en que se cuestione su titularidad, mas no sobre la notificación al titular registral.

**5)** Se hace presente que se adjuntan copias simples de la Resolución de la Oficina de Administración N° 060-2016-GRA/GRAG-OA-UA-AP y Certificado Catastral. Respecto de ellas se observa que las copias simples no tienen mérito registral de acuerdo a lo señalado en el Art. 7° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos." Respecto de ello, se

## RESOLUCIÓN No. 4725- 2022-SUNARP-TR

hace presente que, para que sea materia de calificación este deberá ser aclarado respecto de la discrepancia en los números de partidas, o en todo caso desistirse de su presentación con la formalidad respectiva.

Habiéndose acogido a la cuarta disposición complementaria y final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para su conformidad se remitió el título a la oficina de catastro, de la calificación técnica - Informe Técnico N° 1010-2022-ZRN°XII (Arq. María Luisa Ojeda).-

**6)** Se hace notar que se consigna como área remanente 156.9520ha., al respecto se informa que vista la partida 4001385 del Registro de Predios, se encuentran inscritas sucesivas independizaciones en las que no se ha determina en el rubro "B" el área matemática remanente, asimismo en el rubro B asiento 0064 se inscribió la rectificación de área del denominado "Asentamiento 6", con un área total de 872.8011has, sin embargo vistas las siguientes independizaciones:

Sector II 11.6293 has  
Sector III 5.5356 has  
predio 30 A 1.3155 has  
predio 30 B 5.0040 has  
predio 35 A 1.2535 has  
predio 35 B 5.0006 has  
predio 111 A 1.2500 has  
predio 111 B 5.0000 has  
predio 91 Chiquita 1.2438 has  
predio 91 grande 5.0028 has  
área materia de independización 0.0558 has  
TOTAL 42.2909 has.

El área consignada como remanente de 156.9520has, no guarda relación con las independizaciones registradas, por lo que al parecer no guarda relación con su antecedente registral.

### BASE LEGAL:

Se procede de conformidad con los artículos 32° y 33° del Reglamento General de los Registros Públicos, Art. 2011° del Código Civil.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta el recurso señalando lo siguiente:

- La presentación del título solicitando el saneamiento físico legal del predio obra pública Comisaria PNP, se ha realizado en sujeción al Reglamento de la Ley N° 29151.

## RESOLUCIÓN No. 4725- 2022-SUNARP-TR

- La referida norma, en su artículo 243 establece los actos materia de saneamiento físico legal del procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios e inmuebles estatales que se solicitan. En ese sentido, se solicita dar por apelada las observaciones y disponer la inscripción del acto rogado.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 11860 que continúa en la partida electrónica N° 04001385 del Registro de Predios de Arequipa se encuentra inscrito el predio rústico denominado "Asentamiento 6", sector San Camilo, ubicado en el distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa.

En el asiento c-1 de la ficha se registró el dominio en favor de la ex – Dirección General de Reforma Agraria y A.R., Dirección Regional de Agricultura Arequipa y Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural.

En el asiento b-2 rectificado en el asiento b-3 de la ficha consta inscrita la lotización del predio, sobre un área replanteada de 882.6100 ha y distribuida en 116 parcelas agrícolas grandes de 580.1530 ha, 116 parcelas agrícolas chicas de 145.4491 ha y de uso no agrícola (vías, centro de servicios y otros) de 157.0079 ha.

En el asiento b-4 de la ficha corre registrada la sectorización del predio distribuido en: sector I con 8,654.451.15 m<sup>2</sup>, sector II (mediterráneo) con 116,292.76 m<sup>2</sup> y sector III (mediterráneo) con 55,356.09 m<sup>2</sup>. Seguidamente, obra la anotación de independización de los sectores II y III en las fichas 301633 y 301634, respectivamente.

Asimismo, sobre la partida en mención, se han extendido diversas rectificaciones de áreas y linderos de lotes.

En el asiento B00064 corre la rectificación de área y linderos del Asentamiento 6, de 865.4451 ha a 872.8011 ha, conformado por 116 parcelas agrícolas grandes de 583.0811 ha, 116 parcelas agrícolas chicas de 145.7793 ha y uso no agrícola (vías, centro de servicio, otros) de 143.9407 ha.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

## RESOLUCIÓN No. 4725- 2022-SUNARP-TR

- ¿Cuáles son los requisitos de la declaración jurada en el saneamiento de predios estatales?

### VI. ANÁLISIS

1. El saneamiento de la propiedad, tanto de los derechos que se tienen sobre los predios como de su situación física, es una cuestión que interesa por igual a las personas (naturales y jurídicas) y al Estado, debido a los beneficios que proporciona un derecho debidamente saneado, entendiendo por saneamiento al hecho que la información que consta en los Registros Públicos refleje la realidad.

En este sentido, en el caso de la propiedad estatal a lo largo de los años se han emitido diversas disposiciones normativas orientadas a facilitar el saneamiento de los bienes de propiedad estatal, como es el caso del artículo 35 del Reglamento de Inscripciones, el Decreto de Urgencia N° 071-2001, la Ley N° 26512<sup>1</sup>, ampliada a todos los organismos e instituciones del sector público con la Ley N° 27493<sup>2</sup> y el Decreto Supremo N° 130-2001-EF<sup>3</sup>.

2. No obstante, los referidos dispositivos normativos fueron derogados<sup>4</sup> por el Decreto Legislativo N° 1358<sup>5</sup> que -entre otros- reguló el procedimiento especial de saneamiento físico legal de inmuebles estatales en sus artículos 17-D y siguientes, actualmente consolidados en los artículos 21 y siguientes del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA<sup>6</sup> (en adelante, TUO de la Ley N° 29151).

Los referidos dispositivos derogados se aplicaron transitoriamente de forma ultractiva en todo lo que no contravenía a las nuevas disposiciones<sup>7</sup> del procedimiento especial, estando condicionada esta ultraactividad a la adecuación del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado con el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA en lo que respecta a las disposiciones incorporadas por el Decreto Legislativo N° 1358.

---

<sup>1</sup> Ley que declaró de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los bienes inmuebles de propiedad del Sector Educación y del Sector Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, publicada el 28/7/1995 en el diario oficial El Peruano.

<sup>2</sup> Publicada el 2/7/2001 en el diario oficial El Peruano.

<sup>3</sup> Publicado el 4/7/2001 en el diario oficial El Peruano.

<sup>4</sup> Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1358 Única.- Derogación

Deróganse el artículo 4 del Decreto de Urgencia N° 071-2001, la Ley N° 26512 y la Ley N° 27493.

<sup>5</sup> Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, para optimizar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales y facilitar la inversión pública y privada, publicado el 21/7/2018 en el diario oficial El Peruano.

<sup>6</sup> Publicado el 10 de julio de 2019 en el diario oficial El Peruano.

<sup>7</sup> Conforme a la Única Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1358.

## RESOLUCIÓN No. 4725- 2022-SUNARP-TR

3. Esta adecuación se ha efectuado con la publicación del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA<sup>8</sup> que aprueba el nuevo Reglamento de la Ley N° 29151 (en adelante, Reglamento de la Ley N° 29151), estando actualmente derogados el anterior reglamento y las normas que regulaban el procedimiento especial de saneamiento de predios estatales, como el Decreto Supremo N° 130-2001-EF<sup>9</sup>.

Con estas disposiciones especiales, el Estado busca proporcionar un marco favorable que permita el saneamiento de sus predios debido a que los mismos se encuentran permanentemente vinculados al cumplimiento de los fines institucionales de las entidades que lo conforman<sup>10</sup>, y por ello orientados a la realización de los deberes que el ordenamiento jurídico impone.

4. En cuanto a la titularidad, la entidad que promueve este procedimiento puede ser propietaria o poseedora del predio materia de saneamiento, estableciéndose consecuencias jurídicas diferenciadas dependiendo de la situación jurídica que ostente, las cuales han sido claramente establecidas en el artículo 23 del TUO de la Ley N° 29151 y se esquematizan para una mejor comprensión en el siguiente cuadro:

Supuesto de hecho	Consecuencia jurídica
Con título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta.	Inscripción del dominio directamente a favor de la entidad.
No cuenta con título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta, pero sí con posesión para el cumplimiento de sus funciones y el predio es de propiedad estatal.	Inscripción del dominio a favor del Estado y como carga se inscribe automáticamente la afectación en uso a favor de la entidad que promueve el saneamiento.

Fuente: Artículo 23 del TUO de la Ley N° 29151

5. Cumplido el presupuesto descrito, la entidad titular de la propiedad o la posesión de un predio puede recurrir al procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios estatales, para lo cual, sus etapas y requisitos se encuentran regulados en el artículo 245 y siguientes del Reglamento de la Ley N° 29151, siendo las siguientes:

<sup>8</sup> Publicado el 11/4/2021 en el diario oficial El Peruano.

<sup>9</sup> El numeral 3 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA deroga expresamente el Decreto Supremo N° 130-2001-EF.

<sup>10</sup> Como ha señalado el Tribunal Constitucional en el décimo cuarto considerando de la sentencia recaída en el expediente N° 0014-2015-PI/TC, "Todos los bienes del Estado deben estar destinados al bien común por ser uno de sus deberes conforme al artículo 44 de la Constitución., lo cual es concordante con el artículo 1 de la Constitución. Es la utilidad de estos bienes para cumplir dicho objetivo lo que justifica que sean de propiedad del Estado".

## RESOLUCIÓN No. 4725- 2022-SUNARP-TR

(i) Diagnóstico físico legal del predio o inmueble materia de saneamiento físico legal: En esta etapa se recopila información de diversas entidades para determinar las acciones de saneamiento que correspondan ejecutar (artículos 246 y 247).

(ii) Elaboración de documentos: En esta etapa se elaboran los documentos pertinentes para el tipo de acto que será materia de saneamiento (artículo 249).

(iii) Notificación: En aquellos casos que no cabe la inscripción definitiva de forma directa se debe notificar a quien se considere afectado con el acto de saneamiento, salvo que no pueda identificarse, en cuyo caso se recurre a las publicaciones (artículo 251.1).

(iv) Anotación preventiva de los actos de saneamiento físico legal: Los actos que no implican cambio de titularidad y no afecten potencialmente a terceros no requieren anotación preventiva (artículo 250.1), mientras que los demás actos deberán anotarse dentro del plazo máximo de 30 días de efectuada la notificación o publicación, la cual tiene una vigencia de 6 meses, prorrogables por igual término y por única vez (artículo 252.4).

(v) Oposición en los actos de saneamiento físico legal: Las entidades o particulares cuentan con un plazo de 30 días computados a partir de la notificación o publicación para oponerse al saneamiento, acreditando el derecho real que se vería afectado con este procedimiento especial (artículo 254).

(vi) Inscripción registral definitiva: Los actos que no implican cambio de titularidad y no afecten potencialmente a terceros se inscriben directamente en forma definitiva, mientras que los actos que se anotan preventivamente se convierten en inscripciones definitivas transcurrido el plazo de oposición sin que se hubiera formulado alguna (artículo 257).

(vii) Actualización del SINABIP: Extendida la inscripción definitiva el registrador comunica a la SBN la inscripción efectuada (artículo 259).

**6.** De lo señalado, puede desprenderse que el procedimiento especial de saneamiento de predios estatales cuenta con dos actos concretos que tienen como propósito brindar el nivel de publicidad idónea para evitar una posible afectación al derecho de cualquier tercero del procedimiento, sea otra entidad pública o un particular, estos son, las notificaciones y la anotación preventiva.

## RESOLUCIÓN No. 4725- 2022-SUNARP-TR

Asimismo, con el procedimiento especial de saneamiento de predios estatales contemplado en el Reglamento de la Ley N° 29151, vemos que se hace una diferenciación entre aquellos actos que requieren anotación preventiva y los que no, siendo el criterio que diferencia uno del otro, la posibilidad de afectar derechos ajenos sea que se trate de entidades (al variar la titularidad, por ejemplo) o de particulares (V.Gr. con el saneamiento de área, linderos o medidas perimétricas).

Siendo esto así, en caso se vulnere el derecho de algún tercero del procedimiento (entidades o particulares) se prevé como mecanismo de defensa a la oposición, estableciendo así en los artículos 255 y 256 del Reglamento de la Ley N° 29151 que si una entidad estatal o un tercero resulta afectado con este procedimiento formularán su oposición ante la entidad a cargo del saneamiento a fin que -en el caso de oposición de entidades- esta derive el expediente a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) para que defina si la oposición es fundada o no.

**7.** En función a lo expuesto se tiene que si bien se brindan las facilidades para que las entidades puedan efectuar el saneamiento de los predios que se encuentren bajo su propiedad o posesión, también se establecen garantías para que con dicho procedimiento no se afecten derechos de terceros u otras entidades públicas.

La oposición se puede ejercer hasta antes que concluya el procedimiento, esto es, antes que la anotación preventiva se convierta en inscripción definitiva<sup>11</sup>, representando así un mecanismo de control que se desarrolla dentro del mismo procedimiento, lo que no necesariamente implica que este procedimiento no se encuentre sujeto a un control posterior.

Para tal fin, la SBN como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales ejerce como función exclusiva la de supervisión de los predios estatales, de los procedimientos y actos ejecutados por las entidades conformantes de dicho sistema, de acuerdo con el literal d) del artículo 14 del TUO de la Ley N° 29151.

**8.** De esta manera, puede inferirse que el procedimiento especial de saneamiento de predios estatales cuenta con dos controles que permiten garantizar que no se realice indebidamente: Dentro del procedimiento, la posibilidad de que cualquier afectado pueda oponerse; mientras que, una vez culminado el mismo, a través de la función de supervisión que realiza la SBN y las consecuencias que de ello derivan.

---

<sup>11</sup> Conforme al Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, sustentado en la Resolución N° 002-2019/SBN-ORPE del 29/3/2019 y publicado el 4/4/2019 en el diario oficial El Peruano.

## RESOLUCIÓN No. 4725- 2022-SUNARP-TR

Para que dichos controles puedan ser ejercidos de manera eficaz es necesario que –por lo menos- se identifiquen con claridad dos aspectos esenciales: (i) El/los predios que son materia de saneamiento; y, (ii) El/los actos que se pretenden inscribir. Estos aspectos son cognoscibles a partir de las notificaciones que el procedimiento exige, así como en la declaración jurada que se presenta al momento de solicitar la anotación preventiva.

En síntesis, este procedimiento especial de saneamiento estatal cuenta con diversas garantías que buscan evitar que las entidades lo utilicen indebidamente, y de ser el caso, contempla diversos mecanismos para corregir ello.

**9.** En el presente caso se solicita, al amparo del procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios estatales, la anotación preventiva de independización con cambio de titularidad a favor del Estado representado por Ministerio del Interior – Policía Nacional del Perú, respecto del predio Comisaría PNP San Camilo, Centro de Servicios del Asentamiento 6, Irrigación San Camilo, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, que cuenta con un área de 558.42 m<sup>2</sup>, y forma parte del terreno de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 4001385 del Registro de Predios de Arequipa.

La registradora formula observación señalando, entre otros, que la declaración jurada no contiene las exigencias descritas en el artículo 249 del D.S. 008-2021-VIVIENDA, específicamente sobre la notificación al titular registral (punto a.4).

La recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la anotación preventiva solicitada.

**10.** Los requisitos de la declaración jurada se encuentran contemplados en el literal a) del artículo 249 del Reglamento de la Ley 29151, el cual establece que:

“Artículo 249.- Elaboración de documentos

Luego de efectuado el diagnóstico físico legal se procede a elaborar los documentos que sean pertinentes en función al tipo de acto, siendo los más relevantes los siguientes:

**a) Declaración jurada, en la que la entidad debe señalar:**

**a.1) Cuando el predio o inmueble es estatal pero aún se encuentra inscrito a nombre de un particular, el derecho de propiedad que tiene sobre el bien con indicación del título de adquisición a su favor que conste en documento de fecha cierta, precisando sus datos más relevantes o, de corresponder, indicando la norma legal que lo sustente.**

## RESOLUCIÓN No. 4725- 2022-SUNARP-TR

**a.2) Cuando el predio o inmueble está inscrito como bien estatal o no cuenta con inscripción registral, se debe precisar la posesión que viene ejerciendo la entidad sobre el bien para el cumplimiento de sus funciones y el uso asignado.**

**a.3) Que el predio o inmueble no es materia de proceso judicial que cuestione el derecho de propiedad.**

**a.4) Que cumplió con efectuar la notificación personal o publicación, según corresponda.**

**a.5) Que aplicará la prevalencia de la información catastral, cuando corresponda.**

(...)” (El resaltado es nuestro).

Entonces, como puede verse, dentro de los requisitos exigidos para la realización de la anotación preventiva en el marco del procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios estatales, se tiene a la declaración jurada, la cual debe contemplar la información señalada en el precitado literal a).

**11.** Lo que se busca con estos requisitos es acreditar los presupuestos del saneamiento estatal, como es el caso de mencionar el título (propiedad o posesión) en el que se sustenta el saneamiento (a.1 y a.2), la ausencia de cuestionamiento judicial de la propiedad (a.3), que se cumplió con efectuar la comunicación al posible afectado con el saneamiento (a.4) y, la aplicación de la prevalencia de la información catastral (a.5).

Cabe precisar que estos requisitos deben constar en forma obligatoria en la declaración jurada, salvo el último caso, pues no en todos los supuestos se aplicará la prevalencia catastral, ya que se trata de una potestad de la entidad que dependerá si para el caso particular considera necesario o no recurrir a esta.

Esta información permite a las instancias registrales verificar que la documentación que conforma el título se adecúa con las normas aplicables y con los antecedentes registrales, considerando los diversos límites que esta legislación especial contempla.

**12.** Ahora bien, con el título se ha presentado la declaración jurada del 31/8/2022, de cuyo contenido se expresa lo siguiente:

(...)  
DECLARACIÓN JURADA:

El que suscribe, (...) declaro que el inmueble:

COMISARÍA PNP SAN CAMILO

Ubicado en el Centro de Servicios del Asentamiento 6, de la Irrigación San Camilo del distrito La Joya, provincia y departamento de Arequipa,

## RESOLUCIÓN No. 4725- 2022-SUNARP-TR

es propiedad del Estado y **Afectado en Uso al MINISTERIO DEL INTERIOR – POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ por Resolución de Agricultura ROA N° 060-2016-GRA/GRAG-OS-UA-AP del 23 de marzo del 2016, otorgado por la Gerencia Regional de Agricultura de Arequipa.**

El inmueble No está inscrito como bien estatal en el SINABIP. El referido predio se encuentra conformando la UC 6611, del Asentamiento sector 6 Irrigación San Camilo inscrito en la partida matriz N° 4001385 de la SUNARP Zona Registral Nro III Sede Arequipa.

Declaro que **el predio materia de Saneamiento Físico Legal NO SE ENCUENTRA EN PROCESO JUDICIAL ALGUNO, EN EL QUE SE CUESTIONE SU TITULARIDAD.**  
(...) (El resaltado es nuestro).

Entonces, contrastado ello con los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 249 del Reglamento de la Ley 29151, podemos apreciar que (i) se cumple con señalar el título con el que se efectúa el saneamiento, en este caso, la posesión por afectación en uso autorizada por la Gerencia Regional de Agricultura de Arequipa, enmarcándose en el supuesto del literal a.2); (ii) se cumple con mencionar que el predio no es materia de proceso judicial, conforme con el literal a.3); sin embargo (iii) no se cumple con señalar que se efectuó la notificación personal o publicación, de acuerdo con el literal a.4).

Como puede apreciarse, la declaración jurada no cumple con todos los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 249 del Reglamento de la Ley 29151.

Consecuentemente, corresponde **confirmar el punto 4 de la observación.**

**13.** Para efectos de subsanar tal defecto, se aprecia que la recurrente presentó copia simple del cargo del Oficio N° 330-2021-IX MACREPOL AREQUIPA/UNIADM-AREABAS del 7/9/2021, dirigido a la Gerencia Regional de Agricultura – Oficina de Administración del Gobierno Regional de Arequipa, para efectos de notificarle del procedimiento físico legal que se sigue sobre el predio *submateria*.

Al respecto, debe considerarse que en cuanto a los requisitos para la anotación preventiva en el procedimiento especial de saneamiento de predios estatales, que contempla el Reglamento de la Ley N° 29151 son los siguientes:

**Artículo 252.- Anotación preventiva de los actos de saneamiento físico legal**

## RESOLUCIÓN No. 4725- 2022-SUNARP-TR

252.1 Una vez efectuada la notificación o publicación, para los casos que requieran tal exigencia, dentro de un plazo máximo de treinta (30) días de ocurrido ello, la entidad solicita al Registro de Predios la anotación preventiva, cuya inscripción es efectuada por la SUNARP en el plazo de diez (10) días conforme a lo establecido en el párrafo 22.2 del artículo 22 del TUO de la Ley. **Para este efecto, en todos los casos, se presenta la declaración jurada a que se refiere el literal a) del artículo 249 del Reglamento, adjuntando además, en caso que sea necesaria la identificación o modificación física del predio o inmueble, el plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva, suscrito por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado. (...)** (El resaltado es nuestro).

Como vemos, para efectos de proceder con la anotación preventiva de los actos de saneamiento físico legal, se requiere presentar la declaración jurada con los requisitos desarrollados en el numeral que antecede y demás documentación técnica pertinente, siendo suficiente para acreditar la notificación o publicación que se hubiera efectuado, que ello sea expresado en la declaración jurada (literal a.4 Art. 249).

En tal sentido, siendo que el cargo de notificación no constituye requisito con sustento normativo para proceder con la anotación preventiva del saneamiento, no corresponde exigir que sea presentado en original para su calificación<sup>12</sup>.

Por tanto, corresponde **revocar el punto 3 de la observación.**

**14.** De otro lado, se aprecia que como parte de la calificación registral se ha exigido al usuario que acredite la propiedad mediante título que conste en documento de fecha cierta, para efectos de proceder con la independización con cambio de titularidad que se solicita (Lit. 11 Art. 243 D.S. 008-2021-VIVIENDA).

Al respecto, es pertinente considerar que el predio Comisaría PNP San Camilo, materia de saneamiento, forma parte del terreno de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 4001385 del Registro de Predios de Arequipa, el cual tiene como titular registral a la ex – Dirección General de Reforma Agraria y A.R., Dirección Regional de Agricultura Arequipa y Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural.

---

<sup>12</sup> Conforme al artículo 7 del Reglamento General de los Registros Públicos:

“Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia.

También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.

No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario.”

## RESOLUCIÓN No. 4725- 2022-SUNARP-TR

Conforme se ha descrito precedentemente, en la declaración jurada del 31/8/2021 se alega la “posesión” sustentada en resolución otorgada por la Gerencia Regional de Agricultura de Arequipa, siendo que ante el requerimiento del registrador, el usuario ha presentado copia certificada de la Resolución de la Oficina de Administración N° 0060-2016-GRA/GRAG-OA-UA-AP del 23/3/2016, expedida el 28/2/2022 por fedatario del Gobierno Regional de Arequipa Luis Segundo Guevara Salinas, así como copias simples de la Resolución Directoral N°1330-2016-DIRGEN/EMG-PNP y certificado catastral; los que de igual manera han sido observados por el registrador en cuanto a su formalidad y por no identificar al bien.

No obstante, habiéndose alegado en la declaración jurada del 31/8/2021, “la posesión” resulta aplicable el literal a.2 del artículo 249 del D.S. 008-2021-VIVIENDA antes acotado, según el cual puede verse que tratándose de una entidad sustenta que su derecho en la posesión sobre el bien inscrito como estatal, mediante la prestación de un servicio público, no resulta necesario indicar la existencia de un documento de fecha cierta, ni es imprescindible señalar un transferente, pues es suficiente el solo hecho de poseer acreditado con la declaración jurada de la entidad.

Motivo por el cual, no corresponde el cuestionamiento de los documentos que acreditarían la “fecha cierta”, por lo que **se revocan los puntos 1, 2 y 5 de la observación.**

Sin perjuicio de ello, se advierte que conforme a lo indicado por el usuario, el predio materia de saneamiento ha sido afectado en uso en favor de la PNP en virtud a la autorización contenida en la Resolución de la Oficina de Administración N° 0060-2016-GRA/GRAG-OA-UA-AP, debiendo tener presente al respecto, que conforme al literal c) del artículo 23.2 del TUO de la Ley N° 29151, para la independización del inmueble: “c) No es aplicable este mecanismo cuando la entidad que pretende sanear el predio viene poseyendo el bien en mérito a un título de uso o autorización otorgada por la entidad titular.”

**15.** Finalmente, el registrador formuló observación por existir discrepancia entre el área remanente que indica el usuario (156.9520 ha) y la que determinó el área de catastro (42.2909 ha), sustentado en el cálculo efectuado tanto de las independizaciones extendidas sobre la partida N° 4001385 como de la independización que se solicita, pues en dicha partida no consta un asiento que contenga el área remanente.

Sobre el particular, en el tercer párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece lo siguiente:

“Cuando el Área de Catastro, debido a la ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales, señale que se encuentre

## RESOLUCIÓN No. 4725- 2022-SUNARP-TR

imposibilitada de determinar, en forma indubitable, si el área cuya independización se solicita se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas o si aún se encuentra dentro de la partida matriz, ello no impedirá la inscripción de la independización rogada, siempre que el título contenga los requisitos señalados en el primer párrafo que antecede. En este caso, el Registrador independizará el área solicitada de la partida matriz, sin necesidad de requerir plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza.”

**16.** Conforme a dicha norma, procede la independización cuando existen datos técnicos insuficientes en los antecedentes registrales y el área de Catastro señale que esto le imposibilita determinar en forma indubitable si el área cuya independización se solicita se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas o si aún se encuentra dentro de la partida matriz.

La norma también refiere que la imposibilidad referida permite la independización, sin necesidad de presentarse plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza. Por tanto, la imposibilidad regulada en el reglamento tiene sus límites, no debe llevar a sostener que en las partidas en que exista tal imposibilidad puede salir ilimitadamente toda área, dependerá si respecto de dicha partida puede hacerse los cálculos matemáticos para impedir que se independice áreas superiores al área total de la partida matriz.

Estando a ello, habiéndose acogido el usuario a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>13</sup>, la discrepancia en cuanto al área remanente que señala el usuario y la determinada por el área de catastro no constituye obstáculo para la independización, en la medida que ha quedado evidenciado que la independización efectuada no excede el área de la partida matriz de la cual se independiza.

Consecuentemente, corresponde **revocar el punto 6 de la observación.**

---

### <sup>13</sup> **CUARTA.- Supuesto excepcional de independización**

Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda.

Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior.

## RESOLUCIÓN No. 4725- 2022-SUNARP-TR

Con la intervención del vocal (s) Jesús Vásquez Vidal, autorizado por Resolución N° 277-2022-SUNARP/PT del 2/11/2022 y de la vocal (s) Karina Figueroa Almengor, autorizada por Resolución N° 278-2022-SUNARP/PT del 2/11/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** el punto 4 y **REVOCAR** los demás extremos de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Arequipa, conforme al análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

**KARINA SOLEDAD FIGUEROA ALMENGOR**

Vocal (s) de la Primera Sala del Tribunal Registral

**JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL**

Vocal (s) del Tribunal Registral

P.LA