



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 979 -2023-SUNARP-TR

Lima, 06 de marzo del 2023.

**APELANTE** : JOEL FERNANDO DONAYRE CORZO.  
**TÍTULO** : N° 2784212 del 19/9/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 1317 del 24/1/2023.  
**REGISTRO** : Predios de Ica.  
**ACTO** : Compraventa e independización.

#### SUMILLA

#### EXIGENCIA DEL CERTIFICADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

El certificado de información catastral regulado por el Reglamento de la Ley N° 31145 es exigible para aquellos títulos presentados después de su entrada en vigencia, salvo que se encuentren en alguno de los supuestos de excepción establecidos en la Única Disposición Complementaria Transitoria de citado dispositivo.

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

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de compraventa e independización del Predio rural denominado Fundo San Lucas 6 ubicado en el Sector Callango U.C. 70083, distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica, con un área de 7.6025 ha, que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11158196 del Registro de Predios de Ica.

Para dicho efecto, se presentaron los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública del 1/8/2022 otorgada por notario de Ica César E. Sánchez Baiocchi.
- Certificado Negativo de Zona Catastrada N° 013-2021-PRETT del 3/3/2021 expedido por Edgar Pedro Carbajal Valenzuela en calidad de Jefe del PRETT – GORE ICA - Programa Regional de Titulación de Tierra – Gobierno Regional de Ica.
- Memoria descriptiva – área matriz – julio 2022, suscrita por Verificador Catastral Ing. Civil Emiliano Y. Ramos Flores.
- Plano de ubicación – perimétrico – área matriz (lámina UP-01) julio 2022, suscrito por Verificador Catastral Ing. Civil Emiliano Y. Ramos Flores.

## RESOLUCIÓN N° 979- 2023-SUNARP-TR

- Memoria descriptiva – área remanente – julio 2022, suscrita por Verificador Catastral Ing. Civil Emiliano Y. Ramos Flores.
- Plano de ubicación – perimétrico – área remanente (lámina UP-01) julio 2022, suscrito por Verificador Catastral Ing. Civil Emiliano Y. Ramos Flores.
- Memoria descriptiva – área a independizar – julio 2022, suscrita por Verificador Catastral Ing. Civil Emiliano Y. Ramos Flores.
- Plano de ubicación – perimétrico – área a independizar (lámina UP-01) julio 2022, suscrito por Verificador Catastral Ing. Civil Emiliano Y. Ramos Flores.

Con el reingreso del 7/12/2022 se acompañó escrito de reconsideración suscrito por Kevin Miguel de La Torre Tarazona.

Con el reingreso del 29/12/2022 se adjuntó escrito de reconsideración suscrito por Luis Alberto Castro Makabe.

En el presente título se han generado el Informe Técnico N° 010190-2022 - Z.R. N° XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 28/9/2022, suscrito por Ing. Julio César Lengua Hernandi de la Zona Registral N° I-X - Sede Lima.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Ica, Greace Patricia Flores Requejo, formuló observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

“1. ANTECEDENTES: Se solicita inscribir la Compra Venta de un área a independizar correspondiente al Fundo San Lucas 6 el mismo que se independiza del predio matriz inscrito en la P. E. N° 11158196 del Registro de Predios de Ica.

Se ha presentado Certificado Negativo de Zona Catastrada, suscrito por Edgar Pedro Carbajal Valenzuela, jefe del Prett-Gore Ica, planos de independización, suscritos por el Ing. Emiliano Ramos Flores, así como el traslado notarial de la Escritura Pública N° 2063 de fecha 01/08/2022, otorgada ante notario de Ica Dr. César E. Sánchez Baiocchi.

Vía reingreso se ha presentado escrito de reconsideración de la esquila de observación de fecha 09.11.2022.

Se ha presentado nuevo escrito de reconsideración con relación a la esquila de observación de fecha 13.12.2022.

### 2.- IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS:

Habiéndose recepcionado al reingreso escrito de reconsideración de la esquila de observación de fecha 13.12.2022, en virtud del cual se señala que debe admitirse el Certificado Negativo de Zona Catastrada presentado, por cuanto este fue expedido cuando se encontraba vigente el Decreto Legislativo N° 1089, y conforme con las

## RESOLUCIÓN N° 979- 2023-SUNARP-TR

disposiciones complementarias establecidas en el D. S. N° 014-2022-MIDAGRI [Reglamento de la Ley N° 311451, en relación a ello es necesario manifestarle lo siguiente:

En efecto, si bien es cierto el Certificado Negativo de Zona Catastrada fue otorgado con fecha 03.03.2021; sin embargo, el título fue presentado al Registro para los fines de su inscripción con fecha 19.09.2022, encontrándose vigente el D. S. N° 014-2022MIDAGRI [Reglamento de la Ley N° 31145] el mismo que, entró en vigencia al día siguiente de su publicación, es decir, el 28.7.2022, por lo que corresponde atender la presente solicitud de independización de predio rural ubicado en zona no catastrada, de acuerdo con la normativa y disposiciones vigentes al momento de la presentación del título al Registro, ello por cuanto los supuestos establecidos en la disposición complementaria del D. S. N.° 014-2022-MIDAGRI [Reglamento de la Ley N° 31145], no se adecuan a su solicitud de reconsideración, es pertinente mencionar que ya no constituye requisito para la independización el certificado negativo de zona catastrada, por cuanto este tenía sustento en el artículo 89 del D. S. N.° 032-2008- VIVIENDA, a través del cual se aprobó el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 013- 2016-M1NAGR1. Sin embargo, el citado Decreto Legislativo y su reglamento fueron 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.

Por tal razón, no resulta atendible su solicitud de reconsideración, por lo que no habiendo subsanado la esquila de observación de fecha 13.12.2022., se procede a reiterarla, conforme a continuación se señala:

(...) 2.2 Vista la documentación presentada se puede advertir que el Certificado Negativo de Zona Catastrada presentado, no resulta idóneo para su calificación ello por cuanto a la fecha el 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, se encuentra derogado, sin embargo a la fecha se encuentra vigente el Reglamento de la Ley N° 31145 el mismo que en su artículo 109° y 110° señala los requisitos en virtud del cual se puede obtener el Certificado de Información Catastral con relación a la modificación física de predios rurales ubicados en zona catastrada y no catastrada; por tal razón será necesario se sirva presentar vía reingreso dicho certificado a efectos de continuar con la calificación del título materia de la presente rogatoria.

**Al reingreso se continuará con la calificación integra del presente.**

### 3. CITA LEGAL.

- De los alcances de la calificación: Art. 32° literal c) y d) del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.
- De la Observación: Art. 40° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.
- De la Independización: Artículo 64° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Reglamento de la Ley N° 31145.
- RESOLUCIÓN N° 3656-2022-SUNARP-TR.
- RESOLUCIÓN N° 4885-2022-SUNARP-TR. “

## RESOLUCIÓN N° 979- 2023-SUNARP-TR

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- Que, el Certificado Negativo de Zona Catastrada N° 0013-2021-PRETT de fecha 03/03/2021 es documento suficiente para lograr la independización solicitada, dado que fue expedido de acuerdo a las normas del estado y contiene las características técnicas que se exige, y es que señores del tribunal, resulta totalmente incoherente y burocrático que se nos pida un nuevo Certificado de Información Catastral (CIC) al amparo de los requisitos dados por el Decreto Supremo 014-2022MIDAGRI para los fines de compra venta e independización solicitado, dado que el Certificado Negativo de Zona Catastrada fue emitido bajo el estricto cumplimiento de la normativa idónea (DL. 1089 y su reglamento D.S. 032-2008-VIVIENDA entre otros), por el ente idóneo (GOBIERNO REGIONAL DE ICA) y cumple con todos los requisitos técnicos necesarios para su fin.
- Cabe resaltar que el Certificado Negativo de Zona Catastrada fue expedido el 03 de marzo de 2021, siendo que todavía se aplicaba el D.S. 032-2008-VIVIENDA a falta de la reglamentación de la Ley 31145; puesto que el D.S. 014-2022-MIDAGRI, decreto que reglamenta la Ley 31145 fue publicado el 26/07/2022, surtiendo efecto a partir del día siguiente, y derogando expresamente el D.S. 032-2008-VIVIENDA, pero planteando ciertas excepciones como es la del presente caso.
- De la misma forma y de manera errónea el registrador hace mención a que ya no constituye requisito para la independización el Certificado Negativo de Zona Catastrada, debido a que la única Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, deroga el D.S. 032-2008-VIVIENDA argumentando que para realizar la independización solicitada es necesario presentar vía reingreso el Certificado de Información Catastral (CIC) al amparo de los artículos 109° y 110° del D.S. N 014-2022-MIDAGRI.
- Asimismo, conforme a la única Disposición Complementada Transitoria del D.S. 014-2022-MIDAGRI se observa claramente que esta adecuación solo es aplicable para procedimientos administrativos que NO HUBIERAN CONCLUIDO a la fecha de entrada en vigencia del reglamento (28/07/2022) entendiéndose que los actos administrativos emitidos antes del 27/07/2022 deben surtir todos los efectos legales para los cuales fueron solicitados, siendo que el certificado negativo en mención, ES UN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO QUE CONCLUYÓ CON LA EMISIÓN DEL MENCIONADO CERTIFICADO (03 DE MARZO DE 2022) ANTES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA del Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI.
- Es necesario definir con claridad a qué se refieren los siguientes términos:  
a) "PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS CONCLUIDOS", debemos entender a estos como a aquellos procedimientos iniciados y terminados

## RESOLUCIÓN N° 979- 2023-SUNARP-TR

al amparo de los artículos del D.L. 1089 y su reglamento que fue aprobado por D.S. 032-2008-VIVIENDA, sin perjuicio de que estos hayan sido presentados posteriormente en los registros públicos para lograr su fin a nivel registral, aun si han sido presentados posteriormente a la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI; b) "PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS NO CONCLUIDOS" son aquellos que iniciaron al amparo del D.L. 1089 y su reglamento pero que no fueron concluidos antes de la promulgación D.S. N° 014-2022-MIDAGRI, por lo cual deben ser adecuados a los procedimientos emitidos por dicho decreto.

- Cabe resaltar que de la Única Disposición Complementaria Transitoria mencionada se observa que el espíritu de la excepcionalidad a la adecuación planteada va más allá de tan solo confirmar la validez de los actos emitidos antes del Reglamento (Procedimientos Administrativo Concluidos), pues de sus literales a), b) y c) se determina claramente que no solo están exceptuados de la adecuación los procedimientos administrativos que hayan concluido antes a la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI (como es en el presente caso), sino que también exceptúa a aquellos que tienen acto o resolución administrativa que dan derechos a los administrados, entre otros casos. Evidenciando que el espíritu en esta disposición también busca no afectar al administrado con nuevos trámites y procesos ya válidos, lo cual claramente afecta los principios generales y la lucha constante para evitar actos burocráticos innecesarios en contra de los administrados, lo cual denota un claro retardo indebido de la inscripción y abuso del ejercicio de sus funciones por parte del registrador.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **Partida electrónica N° 11158196 del Registro de Predios de Ica.**

Corresponde al predio rural denominado Fundo San Lucas ubicado en el Sector Callango U.C. 70083, distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica, con una extensión primigenia de 342.5430 ha.

En el asiento C00001 consta el dominio inscrito sobre este inmueble a favor de Luis Alberto Castro Makabe.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

## RESOLUCIÓN N° 979- 2023-SUNARP-TR

- Si para la independización de un predio rural ubicado en zona no catastrada corresponde exigir la presentación de los requisitos para modificación física de predios rurales inscritos contemplados por el Reglamento de la Ley N° 31145.

### VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del numeral V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

El artículo 32 del RGRP, en concordancia con la norma sustantiva antes citada, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentran los siguientes:

“(…)

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

(…)”.

2. En el presente caso, se solicita la inscripción de compraventa e independización del Predio rural denominado Fundo San Lucas 6 ubicado en el Sector Callango U.C. 70083, distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica, con un área de 7.6025 ha, que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11158196 del Registro de Predios de Ica.

## RESOLUCIÓN N° 979- 2023-SUNARP-TR

La registradora pública (e) denegó la inscripción indicando que no se ha adjuntado el Certificado de Información Catastral del predio rural a independizar; al respecto, el recurrente sostiene, principalmente, que el Certificado Negativo de Zona Catastrada presentado fue expedido el 03 de marzo de 2021, cuando todavía se aplicaba el D.S. 032-2008-VIVIENDA a falta de la reglamentación de la Ley 31145; puesto que el D.S. 014-2022-MIDAGRI, decreto que reglamenta la Ley 31145 fue publicado el 26/07/2022, surtiendo efecto a partir del día siguiente, y derogando expresamente el D.S. 032-2008-VIVIENDA, pero planteando ciertas excepciones, pues conforme la Única Disposición Complementaria Transitoria del D.S. 014-2022-MIDAGRI no solo están exceptuados de la adecuación los procedimientos administrativos que hayan concluido antes a la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI (como es en el presente caso), sino que también exceptúa a aquellos que tienen acto o resolución administrativa que dan derechos a los administrados, entre otros casos.

En ese sentido, esta Sala considera que corresponde determinar si para la subdivisión de un predio rural ubicado en zona no catastrada corresponde exigir la presentación de los requisitos para modificación física de predios rurales inscritos contemplados por el Reglamento de la Ley N° 31145.

**3.** 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<sup>1</sup> del Título Preliminar del RGRP y ahora también por el artículo 2017-A<sup>2</sup> 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.

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

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 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

## RESOLUCIÓN N° 979- 2023-SUNARP-TR

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

5. 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.

6. 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 N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente;

b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una **zona no catastrada**, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente.” (El resaltado es 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.

## RESOLUCIÓN N° 979- 2023-SUNARP-TR

Asimismo, los requisitos a que se refiere el artículo antes citado, se establecieron en mérito a los artículos 88<sup>3</sup> y 89<sup>4</sup> del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, aprobado por D.S. N° 032- 2008-VIVIENDA, que reguló los requisitos para la modificación física de predios inscritos ubicados en zonas catastradas y zonas no catastradas, respectivamente.

7. Sobre el tema, el 27/03/2021 se publicó en el diario oficial «El Peruano» la Ley N.º 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 con el artículo 2 su ámbito de aplicación es de alcance nacional y su implementación está a cargo de los gobiernos regionales. Esta norma establece procedimientos<sup>5</sup> para el saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos como son la regularización del tracto sucesivo de las

---

<sup>3</sup> 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 N° 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

<sup>4</sup> 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. (El resaltado es nuestro).

<sup>5</sup> Iniciados de oficio por los Gobiernos Regionales o a iniciativa de los particulares.

## RESOLUCIÓN N° 979- 2023-SUNARP-TR

transferencias de dominio, la rectificación de áreas, linderos, medidas perimétricas, ubicación y otros datos físicos de predios 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.

8. En su Única Disposición Complementaria Derogatoria, la citada Ley 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.

Conforme a esta norma queda derogado el Decreto Legislativo N.º 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales a cargo de El 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 Reglamento aprobado por D.S. N.º 032-2008-VIVIENDA se contemplaron los procedimientos a seguir y requisitos que presentar para la modificación física de los predios inscritos según su ubicación en zona catastrada [artículo 88] o en zona no catastrada [artículo 89].

9. De esta forma, la Ley N.º 31145 establece en su artículo 5.2 lo siguiente:

### **Artículo 5. Inicio de las acciones de saneamiento físico-legal**

[...]

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

Entonces, podemos afirmar que hasta la dación del Reglamento de la Ley N.º 31145 no estaba definido el procedimiento para la modificación de los datos físicos de los predios rurales, los cuales de acuerdo con lo regulado en el artículo 5.2 de la citada ley se hará en el reglamento.

## RESOLUCIÓN N° 979- 2023-SUNARP-TR

El reglamento de la Ley N.º 31145 aprobado por D.S. N.º 014-2022-MIDAGRI fue publicado en el diario oficial el «El Peruano», el 27/7/2022 disponiendo en la Única Disposición Complementaria Transitoria lo siguiente:

### **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.
- b) Si se ha emitido acto o resolución administrativa que disponga la expedición del título o instrumento de formalización de la propiedad rural o prestación del servicio prestado en exclusividad y este se encuentre pendiente de inscripción registral.
- c) Si ha vencido el plazo para la formulación de oposiciones encontrándose expedido el trámite para la emisión del instrumento de formalización de la propiedad rural. [Énfasis agregado]

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

En el caso de 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 Reglamento, se adecúan a las disposiciones establecidas en el Reglamento de la Ley 31145.

En consecuencia, conforme a dicha norma podríamos concluir que el presente título debe adecuarse al Reglamento de la Ley N° 31145.

Sin embargo, habiéndose presentado Certificado Negativo de Zona Catastrada N° 013-2021-PRETT del 3/3/2021 expedido por Edgar Pedro Carbajal Valenzuela en calidad de Jefe del PRETT – GORE ICA - Programa Regional de Titulación de Tierra – Gobierno Regional de Ica, podemos advertir que se ha expedido acto administrativo otorgado dentro de la vigencia del D.L. N° 1089 y su reglamento D.S. N.º 032-2008-VIVIENDA, lo

## RESOLUCIÓN N° 979- 2023-SUNARP-TR

cual constituye una excepción establecida en la Única Disposición Complementaria Transitoria transcrita líneas arriba.

En consecuencia, corresponde **revocar la observación formulada** por la primera instancia registral.

**10.** Ahora bien, se advierte de la observación formulada, que la registradora encargada de la calificación del título no realizó la calificación integral del mismo.

Al respecto, en el 208° Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo:

### **REENVÍO**

“El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General”.

Conforme a dicho acuerdo, esta instancia debe reenviar el título a primera instancia cuando el registrador no haya realizado la calificación registral y cuando no pueda aplicar el principio pro-inscripción.

El acuerdo se sustenta en que de conformidad con el artículo 23 de la Ley N° 26366 – Ley de Creación de la Sunarp, “el Tribunal Registral es el órgano que conoce en segunda y última instancia administrativa registral los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los registradores en primera instancia”. Esto es, corresponde a los Registradores Públicos efectuar calificación registral en primera instancia y al Tribunal Registral en segunda instancia.

**11.** Así, a través de la apelación, el Tribunal Registral efectúa calificación integral en segunda instancia, pudiendo con respecto a la calificación realizada en primera instancia: revocarla, confirmarla o incluso ampliar la denegatoria (en los supuestos expresamente establecidos), entre otras decisiones que puede emitir este colegiado frente a la apelación interpuesta.

La norma no señala que el Tribunal Registral pueda pronunciarse en caso de ausencia de calificación en primera instancia.

**12.** En este caso, la registradora no realizó la calificación integral del título (tal como lo ha indicado en la escuela); en consecuencia, en concordancia con el criterio adoptado como acuerdo, esta Sala considera que,

## RESOLUCIÓN N° 979- 2023-SUNARP-TR

corresponde **reenviar el título a primera instancia registral** para que, conforme a la normativa registral, cumpla con realizar la calificación registral correspondiente. De este modo, el administrado podrá tener la garantía de una doble instancia registral conforme lo regula la Ley N° 26366.

Cabe precisar que al disponerse que la primera instancia registral prosiga con la calificación no se está contraviniendo el derecho del usuario de obtener una decisión de la Administración en un plazo razonable, pues se ha atendido el recurso de apelación dentro del plazo legal para resolver.

Así se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 485-2018-SUNARP-TR-L del 1/3/2018, N° 1698-2016-SUNARP-TR-L del 25/4/2016 y N° 1790-2016-SUNARP-TR-L del 7/9/2016, entre otras.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**1. REVOCAR** la observación formulada por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Ica respecto al título del encabezado de la presente resolución, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**2. REMITIR EL TÍTULO** a la primera instancia, conforme a lo señalado en los considerandos 10 a 12 del análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

**PEDRO ALAMO HIDALGO**

Vocal del Tribunal Registral

**ALDO RAÚL SAMILLAN RIVERA**

Vocal del Tribunal Registral