TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1112 - 2023 - SUNARP-TR

Lima, 16 de marzo del 2023.

APELANTE	**:**	**TEODORO HUAMÁN BAYGORREA**
TÍTULO	**:**	Nº 3233513 del 27/10/2022.
RECURSO	**:**	H.T.D. N° 002022 del 3/2/2023.
REGISTRO	**:**	Predios de Ica.
ACTO(s)	**:**	Inmatriculación e independización.
SUMILLA(s)	**:**	

INMATRICULACIÓN DE PREDIOS ERIAZOS A FAVOR DE TERCEROS
Procede inmatricular predios eriazos a favor de particulares, siempre que se acredite mediante instrumentos legales que el dominio le ha sido transferido por el Estado, de acuerdo a los procedimientos establecidos por las normas de la materia.

INMATRICULACIÓN DE PREDIO UBICADO DENTRO DE LA ZONA DE AMORTIGUAMIENTO
Procede inmatricular el predio que se encuentre ubicado dentro de la zona de amortiguamiento de un Área Natural Protegida si en la normativa y en el Plan Maestro que lo regula no existe impedimento ni restricción al ejercicio del derecho de propiedad sobre dicho bien.

EXIGENCIA DEL CERTIFICADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL
El certificado de información catastral regulado por el Reglamento de la Ley Nº 31145 es requisito para la inmatriculación de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, siendo 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 inmatriculación del predio denominado “El Cerro” con un área de 932.1038 ha ubicado en el distrito de Subtanjalla, provincia y departamento de Ica, a favor de Julio César Luján Hernández. Asimismo, se solicita la independización del predio en mención en los predios “El Cerro 1”, “El Cerro 2” y “El Cerro 3”.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 14/2/2005 otorgada ante notario de Ayacucho Mario Almonacid Cisneros.
- Oficio N° 799-2022-GORE-ICA-PRETT del 25/10/2022 suscrito por Luis Armando Morón Espino, jefe del PRETT-GORE ICA.
- Certificación N° 03-2022-GORE-ICA-PRETT del 19/7/2022 suscrita por Luis Armando Morón Espino, jefe del PRETT-GORE ICA.
- Certificado negativo de zona catastrada N° 00074-2022-PRETT del 19/7/2022 expedido por Luis Armando Morón Espino, en calidad de jefe del PRETT-GORE ICA - Programa Regional de Titulación de Tierras – Gobierno Regional de Ica.
- Declaración jurada suscrita por Julio César Luján Hernández, con firma certificada por notario Enrique Luque Vásquez el 27/10/2022.
- Memoria descriptiva del predio matriz de enero de 2022 suscrita por verificador catastral ingeniero civil Emiliano Y. Ramos Flores.
- Memoria descriptiva del predio “El Cerro 1” de enero de 2022 suscrita por verificador catastral ingeniero civil Emiliano Y. Ramos Flores.
- Memoria descriptiva del predio “El Cerro 2” de enero de 2022 suscrita por verificador catastral ingeniero civil Emiliano Y. Ramos Flores.
- Memoria descriptiva del predio “El Cerro 3” de enero de 2022 suscrita por verificador catastral ingeniero civil Emiliano Y. Ramos Flores.
- Plano de ubicación-perimétrico del predio “El Cerro” de enero de 2022 (lámina UP-01) suscrito por verificador catastral ingeniero civil Emiliano Y. Ramos Flores.
- Plano de subdivisión del predio “El Cerro” de enero de 2022 (lámina UP-01) suscrito por verificador catastral ingeniero civil Emiliano Y. Ramos Flores.

Asimismo, forma parte del presente título:

- Informe técnico Nº 011829-2022-Z.R.N°XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 10/11/2022 emitido por Julio César Lengua Hernández, ingeniero de Catastro de la Zona Registral N° XI-Sede Ica.
- Oficio N° 02019-2022-SUNARP/ZRXI/UREG/ORI del 2/12/2022 suscrito por el registrador público Juan Guillermo Roldan Hualpa.
- Oficio N° 02020-2022-SUNARP/ZRXI/UREG/ORI del 2/12/2022 suscrito por el registrador público Juan Guillermo Roldan Hualpa.
- Oficio N° 02021-2022-SUNARP/ZRXI/UREG/ORI del 2/12/2022 suscrito por el registrador público Juan Guillermo Roldan Hualpa.
- Oficio N° 902-2022-GORE-ICA-PRETT del 13/12/2022 suscrito por Luis Armando Morón Espino, jefe del PRETT-GORE ICA.
- Oficio N° 533-2022-MAC del 21/12/2022 suscrito por el notario de Ayacucho Mario Almonacid Cisneros.
- Oficio N° 00084-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4/1/2023 suscrito digitalmente por Carlos Alfonso García Wong, en su condición de subdirector de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

RESOLUCIÓN No. 1112 - 2023 - SUNARP-TR

El registrador público del Registro de Predios de Ica Juan G. Roldan Hualpa observó el título en los siguientes términos:
(Se deja constancia que se ha reenumerado la observación a efectos del análisis a realizar por esta instancia)

ACTOS: PRIMERA DE DOMINIO DE PREDIO ERIAZO E INDEPENDIZACIONES (03)

Antecedente:
Ninguno.

Defectos Advertidos y Sugerencias:

1.- Al nuevo reingreso, se ha recepcionado el Oficio N° 00084-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4/1/2023, suscrito por Carlos García Wong - Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN, señalando: "(...) a la fecha de la imagen satelital, es decir, al 8/2/2022, se observa al predio en consulta completamente como eriazo. Cabe señalar que el predio en evaluación se ubica completamente dentro de la Zona de Amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas. De la evaluación técnica desarrollada en el literal b) del presente informe, se puede advertir que el predio en evaluación, hasta la fecha de la imagen del Google Earth señalada en el numeral 2 de las presentes conclusiones, constituiría un terreno eriazo en toda su extensión". En atención a lo descrito "se advierte que según la vista satelital del aplicativo Google Earth al 10/5/2021 el predio en evaluación constituiría un terreno eriazo en toda su extensión".
En tal sentido, conforme al oficio señalado y atendiendo a que es la SBN el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, conforme lo prescribe el Art. 9 del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (Reglamento de la Ley N° 29151) se determina que el predio materia de primera de dominio es de naturaleza ERIAZA en toda su extensión.
En cuanto a la titularidad de los predios eriazos el artículo 23 del Decreto Legislativo N° 653 sancionó que correspondían al Estado sin excepción. De otro lado, el artículo 23 de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (Art. 36 del TUO de la Ley N° 29151), prescribe que los predios que NO se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN: y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales. De lo expuesto, concluimos que los predios eriazos no inmatriculados se presumen propiedad del Estado, por lo tanto, solo accederán al Registro cuando su titular ratifique su dominio a través de los procedimientos sancionados por las normas de la materia (Ley N° 29151 y su Reglamento D.S. N° 008- 2021-VIVIENDA y Ley N° 27867-Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales).

RESOLUCIÓN No. 1112 - 2023 - SUNARP-TR

Resulta, por tanto, que la propiedad de las tierras eriazas no inmatriculadas en el Registro le corresponde al Estado, el que - de acuerdo a procedimientos establecidos puede transferirlas a particulares. Esto es, si se trata de predios eriazos, no basta con que hayan transcurrido cinco años desde su adquisición, pues necesariamente se requiere que sea el propio Estado el que transfiera el predio eriazo a favor de un particular.

Al respecto, y con la misma fundamentación, en el Pleno CXV realizado los días 12 y 13 de diciembre del 2013, se aprobó el siguiente acuerdo vinculante para el Tribunal Registral:

INMATRICULACIÓN DE PREDIOS ERIAZOS A FAVOR DE TERCEROS:

"Procede inmatricular predios eriazos a favor de terceros, siempre que se acredite que el dominio le ha sido transfer/do por el Estado de acuerdo a los procedimientos establecidos por las normas de la materia".

En consecuencia, para proceder con la inscripción del acto requerido a favor de JULIO CESAR LUJÁN HERNÁNDEZ, se deberá acreditar que el dominio le ha sido transferido por el Estado, a través del procedimiento correspondiente y según las normas antes indicadas. Subsane.

De otro lado subsisten las siguientes observaciones, señaladas en la esquela del 02/12/2022:

Se ha recibido el Informe Técnico N° 011829-2022-ZRXISEDEICA/UREG/CAT del 10/11/2022, el mismo que advierte:

2.- De acuerdo a nuestra base gráfica y su implementación, el predio matriz y los predios a independizar, se encuentra dentro de la zona de amortiguamiento cuyas áreas son adyacentes a los límites de las Áreas Naturales Protegidas de la Reserva Nacional de Paracas que conforman espacios de transición entre las zonas protegidas y el entorno, de acuerdo a la Resolución Presidencial N° 020-2016-SERNANP.

3.- Finalmente, revisado el Certificado Negativo de Zona Catastrada N° 0074-2022- PRETT del 19/07/2022 presentado, se verifica que el mismo no tiene fecha actual en relación a la fecha del asiento de presentación de este título (27/10/2022), es decir, el mismo no tiene data actualizada, por lo que teniendo en cuenta que conforme al literal c) del artículo 4 de la Ley N° 28294 - Ley del Sistema Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, una de sus características es de ser dinámico, sírvase adjuntar los documentos técnicos señalados por el Reglamento de la Ley N° 31145- Ley de Saneamiento Físico y Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, aprobado mediante D.S. N° 014-2022-MIDAGRI, el mismo que en su artículo N° 109 señala los requisitos para la asignación y expedición de los respectivos Certificados de Información Catastral con fines de modificación física de predios rurales inscritos ubicados en zonas no catastradas, acotando

además, en su Única Disposición Complementaria Transitoria, que todos los procedimientos administrativos que fueran iniciados con el derogado D.L. 1089 y su reglamento deben adecuarse a los procedimientos señalados en el nuevo Reglamento aprobado. En dicho contexto, corresponde que en el presente caso, se adjunte la documentación técnica respectiva, señalada en el artículo N° 109 citado, más aún, cuando la ya referida norma, en su artículo N° 105, reafirma a los Gobiernos Regionales (a través del ente de formalización regional respectivo), como la entidad competente para brindar los respectivos servicios catastrales prestados en exclusividad conforme al referido reglamento, lo que incluye tanto a predios rurales catastrados como no catastrados. Sírvase subsanar.

Cita Legal:
- Respecto de la calificación legal. - Art. 31° y literales c) y d) del art. 32° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Art. 20 y 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Precedente de Observancia Obligatoria establecido por el CLXVI, CXCVIII y CCXI Pleno del Tribunal Registral - Determinación de naturaleza de predio rústico (rural o eriazo).
- D.S N° 004-2019-JUS.
- Ley N° 28294.
- Ley N° 31145.
- Ley N° 29151.
- Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.
- Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.
- Art. 2011 del C. Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Respecto al punto 1 de la observación, el predio materia de inmatriculación es de naturaleza rural agropecuaria y es que según lo establecido en el CXCVIII Pleno del Tribunal Registral se tiene que la naturaleza de un predio debe ser acreditada mediante documento otorgado por el COFOPRI o por el Gobierno Regional con certificación expresa, y para ello las instancias registrales oficiarán a las entidades competentes.

- Bajo dicha premisa de rango plenario, el registrador ofició al PRETT del Gobierno Regional de Ica a fin de que el encargado para esta función determine mediante documento con certificación expresa, la naturaleza del predio, situación que fue comunicada mediante el certificado N° 03-2022-GORE-ICA-PRETT y el Oficio N° 799-2022-GORE-ICA-PRETT y reafirmado dada la verificación de documentos que realizó el registrador, en los cuales dicho gobierno regional certificó que el predio denominado

"El Cerro" posee naturaleza rural descartando que se trata de un predio eriazo.

- Sin embargo, el registrador basándose en el Oficio N° 00084-2023/SBN-DGPE-SDAPE de un ente el cual no es pertinente para este caso específico ni posee relevancia de ningún tipo (SBN), el mismo que solo utilizó las imágenes del "Google Earth" para determinar la condición del predio desestima la certificación del ente encargado (Gobierno Regional de Ica).

- Con relación al punto 2 de la observación, debemos señalar que el hecho que el predio materia de inmatriculación recaiga sobre una zona de amortiguamiento no es impedimento para su inscripción, ya que en dicha zona de amortiguamiento no existe restricción alguna para el ejercicio de la propiedad por parte de los particulares.

- Respecto del punto 3 de la observación, tenemos que el certificado negativo de zona catastrada adjunto es documento suficiente para logar la inmatriculación dado que fue expedido de acuerdo a las normas del Estado y contiene las características técnicas que se exige.

- Resulta totalmente incoherente y burocrático que se nos solicite nuevos documentos técnicos con fines de inmatriculación, dado que el certificado negativo de zona catastrada fue emitido bajo el estricto cumplimiento de la normativa idónea (Decreto Legislativo N° 1089 y su reglamento).

- Cabe resaltar que el certificado negativo de zona catastrada en cuestión tuvo como fecha de inicio de trámite (solicitud) el año 2016 y fue expedido después de 6 años (19/7/2022), siendo que todavía se aplicaba el D.S. N° 032-2008-VIVIENDA a falta de reglamentación de la Ley N° 31145, puesto que el D.S. N° 014-2022-MIDAGRI, decreto que reglamenta la Ley 31145 fue publicado el 26/7/2022, surtiendo efecto a partir del día siguiente, y derogando expresamente el D.S. N° 032-2008-VIVIENDA.

- Asimismo, la adecuación referida en la Única Disposición Complementaria Transitoria del D.S. N° 014-2022-MIDAGRI solo es aplicable para procedimientos que no hubieran concluido a la fecha de entrada en vigencia del reglamento (27/7/2022), entendiéndose que los actos emitidos antes del 27/7/2022 deben surtir todos los efectos legales para los cuales fueron solicitados, siendo que el certificado negativo en mención concluyó su procedimiento antes de la entrada en vigencia del D.S. N° 014-2022-MIDAGRI.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

No existe por tratarse de una inmatriculación.

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 las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si procede inmatricular predios eriazos a favor de particulares.
- Si procede la inmatriculación de un predio ubicado dentro de la zona de amortiguamiento de un Área Natural Protegida.
- Si para la inmatriculación de predios rurales ubicados en zonas no catastradas ¿corresponde exigir la presentación de los requisitos contemplados por el Reglamento de la Ley Nº 31145?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante la inmatriculación se produce la incorporación de un predio al Registro, siendo dicho acto el punto de inicio de su historial jurídico registral.

Como señala Roca Sastre, citado por Chico y Ortiz, la inmatriculación es "el ingreso de una finca en la vida registral realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenida por medios particulares y surte efectos específicos"[1].

La inmatriculación determina la apertura de una partida registral para un predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP)[2] y el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)[3], principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, permitiendo que en la partida correspondiente se organicen los derechos y actos que sobre dicha

---

[1] CHICO Y ORTIZ, José María, *Estudios sobre Derecho Hipotecario,* Tomo l, Marcial Pons, Madrid, 1994, pág.744.

[2] **IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**
Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.
(…).

[3] **Artículo 4.- Folio real**
El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.
Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.
No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

unidad inmobiliaria recaigan, determinando de ese modo su situación jurídica.

Asimismo, en el artículo 2017-A del Código Civil[4] se ha establecido que, "por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral".

2. En ese sentido, según lo dispuesto por el artículo 16 del RIRP, "la inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta. (…)."

Al respecto, el artículo 2018 del Código Civil señala que para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.

Sin embargo, además de la titulación, es requisito fundamental para inmatricular un bien que este no se encuentre inscrito en el Registro, como tal o formando parte de otro de mayor extensión. La razón es evidente: la duplicidad de partidas atenta contra la certeza de la información registral, pues sobre un mismo bien se publicaría situaciones jurídicas similares o distintas, con nocivos efectos frente a los terceros que acuden al Registro.

3. Las exigencias para la inmatriculación de un bien generalmente son mayores a las impuestas a otro tipo de solicitudes de inscripción (como ejemplo, las transferencias de dominio). En efecto, en estas últimas el derecho del transferente ya se encuentra acreditado e inscrito en el registro, presumiéndose válido y exacto, resultando suficiente el título traslativo de dominio para respetar el tracto sucesivo y el orden lógico de la partida registral.

A diferencia de ello, en la inmatriculación, no existe ninguna referencia tabular que sustente el derecho adquirido, de allí que la necesidad de certeza acerca de la existencia del derecho sea mayor.

Por ello para la inmatriculación de inmuebles se requiere de la información gráfica que permita delimitar adecuadamente el objeto del derecho de propiedad, en este caso la finca que abrirá el folio. Por ello, debe formar parte del título inmatriculador la información gráfica (memoria descriptiva y planos) que por mandato legal debe acompañarse, la cual tiene carácter de complementaria, por lo que debe adecuarse al título de la inscripción.

---

[4] Artículo incorporado por la Segunda Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 24/7/2021.

Asimismo, los datos o información que fluya del título en su integridad deben ser coherentes o coincidentes entre sí.

Por otro lado debe tomarse en cuenta que la información gráfica que se presenta será contrastada con la información que cuenta el Registro o Base Gráfica Registral. Sin embargo, no debemos olvidar que durante muchos años han ingresado al Registro títulos sin información gráfica por lo que la Base Gráfica se encuentra incompleta y en pleno desarrollo, tal como dan cuenta los innumerables informes del área técnica. Es por ello que los derechos inscritos no siempre están representados gráficamente pero no por ello deben estar desprotegidos.

4. Conforme al literal a) del artículo 19 del RIRP se precisa que el asiento de inscripción, en el caso de inmatriculaciones, contendrá entre otros aspectos la naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, y en este último caso a su vez si es rural o eriazo.

En tal sentido, forma parte de la calificación en la inmatriculación de un predio, la identificación de su naturaleza, esto constituye un dato con el que el Registrador debe contar al momento de calificar un título de inmatriculación, pues sobre la base de ello verificará si se ha presentado la documentación requerida para inscribir el título conforme a la normatividad registral vigente.

Refuerza la importancia de la naturaleza del predio y su descripción, el artículo 5 del RIRP, al señalar que en rubro B) de la partida registral se extenderán los asientos correspondientes a su ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físicos materiales del predio, sus modificaciones, así como otras circunstancias conforme a la normativa vigente.

5. La necesidad de acreditar y publicitar la naturaleza del predio a inmatricular es trascedente, en atención a que - por ejemplo - no podría inmatricularse a favor de un particular un bien de dominio público. Esta prohibición no se encuentra en el RIRP; sin embargo, ningún operador jurídico consideraría que, porque la norma registral no lo dice, los particulares podrían inscribir a su nombre, plazas, parques y otros bienes de dominio público. La prohibición está en la Constitución: art. 73: Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles.

En el análisis del cumplimiento de la legalidad del título, aplicando el principio constitucional de legalidad consagrado en la Constitución y en la norma IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General[5], resulta fundamental cuando se solicita la inmatriculación de un predio rústico al Registro a favor de un particular, descartar que se trata de un predio eriazo, pues en tal caso, los requisitos serían distintos.

[5] Aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

Teniendo como guía el principio constitucional de seguridad jurídica las instancias registrales cautelan que a través de inmatriculaciones a favor de particulares no se inscriban predios eriazos, pues estos predios son de propiedad del Estado. El Registro Público y sus funcionarios están sujetos a todo el sistema normativo y por ello en el ejercicio de su función calificadora le corresponde garantizar que a través de las inmatriculaciones de predios en favor de particulares no se vulnere la propiedad estatal y se contribuya al tráfico de tierras eriazas. Subyace un interés público en cautelar la propiedad estatal. Las instancias registrales deben cumplir la ley y velar porque la ley se cumpla.

Esto conllevó a que en el CLXVI Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 7 y 8 de noviembre del 2016[6], se aprobara el siguiente precedente de observancia obligatoria:

> **ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR**
> "A efectos de inmatricular un predio rural en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido por la autoridad competente, descartando que es eriazo, toda vez que la verificación de este aspecto debe ser materia de calificación para determinar quién es el legitimado para solicitar la inscripción y que documentos deberán presentarse para tal efecto".
> Criterio sustentado en la Resolución N° 487-2016-SUNARP-TR-T del 10.11.2016.

6. Posteriormente, en el CXCVIII Pleno del Tribunal Registral, realizado el día 26/10/2018, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 4/9/2019, esta instancia precisó el anterior precedente en los términos siguientes:

> A efectos de inmatricular un predio rural ubicado en zona no catastrada en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere - adicionalmente a los requisitos previstos en este último reglamento- que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido ya sea por COFOPRI o por el Gobierno Regional, en el sentido que el predio tiene uso agrícola.
> Dicho requisito no se requiere cuando se trata de predio rural ubicado en zona catastrada.

De igual forma en el Pleno CCXI, cuya sesión fue realizada el 20/5/2019, publicado también en el diario oficial "El Peruano" el 4/9/2019, este Tribunal nuevamente volvió a precisar los citados precedentes a fin de acreditar la naturaleza del predio rural en los términos que siguen:

> Mantener el precedente aprobado en el Pleno 166° y su precisión acordada en el Pleno 198°, precisando en el sentido que **serán las instancias registrales las que oficiarán a la autoridad competente a efectos de**

[6] Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 29/11/2016.

obtener el documento que acredite la naturaleza rural del predio. (El resaltado es nuestro).

Este precedente y sus precisiones se basaron en las siguientes normas:

"- En cuanto a la titularidad de los predios eriazos el artículo 23 del Decreto Legislativo N° 653 (p. 7/1/1 991) sancionó que correspondía al Estado sin excepción. De otro lado, el artículo 23[7] de la Ley 29151 (pub. El 14/12/2007)- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales prescribe que los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN: y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales". De lo expuesto, concluimos que **los predios eriazos no inmatriculados se presumen propiedad del Estado**, por lo tanto, sólo accederán al Registro cuando su titular ratifique su dominio a través de los procedimientos sancionados por las normas de la materia (Ley N° 29151[8] y Ley N° 27867- Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales del año 2002)).
(...)
- Por tanto, **si los predios eriazos se presumen del Estado, es éste** a través de sus instituciones correspondientes (SBN o GR) **el que debe manifestar si un predio no inmatriculado es o no eriazo**. **No basta sólo la manifestación de la voluntad de los contratantes**".

- Las instancias registrales deben cumplir la ley y velar porque la ley se cumpla: no procede la inmatriculación de predios eriazos a favor de particulares, salvo que sea el propio Estado el que transfiera el dominio del predio al particular. Y por ello es indispensable descartar que el predio sea eriazo y para ello se requiere documento expedido por la autoridad competente.

- Si las instancias registrales no velan por el cumplimiento de las normas que establecen exigencias, requisitos, limitaciones y prohibiciones en lo que respecta a la adquisición de tierras eriazas, ello acarrea que se inmatriculen predios eriazos a favor de particulares, perjudicando la propiedad estatal y a la comunidad en general. En especial, se perjudican los proyectos de inversión, pues en muchos casos se ubican sobre predios eriazos, pero no podría desarrollarse el proyecto si resulta que el predio eriazo sobre el que se ubica se ha inscrito a favor de particulares sin intervención del Estado. (El resaltado es nuestro).

---

[7] Regulado actualmente en el artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151.

[8] Actualmente, se encuentra vigente el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicado el 10/7/2019.

Conforme a ello, para efectos de inmatricular un predio rústico debe acreditarse que no tenga la condición de eriazo[9] a través de la documentación emitida por las entidades competentes[10].

7. Para mayor precisión, debe destacarse que las tierras eriazas han sido consideradas propiedad del Estado a través de diversas normas.

Así tenemos al D.L. N° 17716, Ley de Reforma Agraria, que señaló en su Art. 193: "Pertenecen al dominio público todos los terrenos eriazos del territorio nacional, cualquiera que fuese el título anterior de adquisición incluyéndose los de Municipalidades, Corporaciones Estatales y demás personas de derecho público interno, salvo aquellos que hayan sido objeto de proyectos de irrigación en ejecución o en trámite cuyos plazos no se encuentren vencidos".

El Decreto Legislativo N° 653 expedido el año 1991 que derogó el D.L. N° 17716 reguló el tema de las tierras eriazas en su Art. 23, señalando: "La propiedad de las tierras eriazas, sin excepción, corresponde al Estado. Declárese de necesidad nacional y utilidad pública la promoción de la inversión privada en dichas áreas. El derecho de propiedad que se reclame sobre ellas en caso de decisión jurisdiccional favorable al propietario se resuelve mediante el pago de la indemnización que se establezca en el respectivo procedimiento de expropiación".

En consonancia con esta disposición se regularon en el acotado decreto los actos de adjudicación, arrendamiento y venta de tierras eriazas.

Debe tenerse en cuenta, además, la ley de desarrollo constitucional N° 26505 (p. 18/7/1995), la que en su Art. 2 establece:

> "El concepto constitucional "tierras" en el régimen agrario, comprende a todo predio susceptible de tener uso agrario. Entre otras, están comprendidas las tierras de uso agrícola, de pastoreo, las tierras con recursos forestales y de fauna, las tierras eriazas, así como, las riberas y márgenes de álveos y cauces de ríos; y en general, cualquier otra denominación legal que reciba el suelo del territorio peruano.
> El régimen jurídico de las tierras agrícolas se rige por el Código Civil y la presente Ley".

La Segunda Disposición Complementaria de la referida ley, modificada por la Ley N°27887 (p. 18/12/2002), ha dispuesto:

> "A partir de la vigencia de la presente Ley, el Estado procederá a la venta o concesión de las tierras eriazas de su dominio en subasta pública, excepto de aquellas parcelas de pequeña agricultura, las cuales serán adjudicadas mediante compraventa, previa calificación de los postulantes por parte del Ministerio de Agricultura. De igual forma y por única vez,

[9] El artículo 24 del D. Leg. 653 señala que se consideran tierras eriazas a las no cultivadas por falta o exceso de agua y demás terrenos improductivos.
[10] SBN o los Gobiernos Regionales.

> aquellas tierras que al 28 de julio de 2001, hayan estado en posesión continua, pacífica y pública, por un plazo mínimo de un año, de pequeños agricultores, asociaciones y comités constituidos con fines agropecuarios y en las cuales se hayan realizado en forma permanente actividades agropecuarias, podrán ser dadas en propiedad por adjudicación directa en beneficio de los posesionarios señalados, conforme al reglamento que elaboren los organismos respectivos, teniendo 30 días contados a partir de la vigencia de la ley para inscribirse ante la autoridad competente".

8. Resulta, por tanto, que la propiedad de las tierras eriazas no inmatriculadas en el Registro le corresponde al Estado, el que - de acuerdo a procedimientos establecidos -, puede transferirlas a particulares. Esto es, si se trata de predios eriazos, no basta con que hayan transcurrido cinco años desde su adquisición, pues necesariamente se requiere que sea el propio Estado el que transfiera el predio eriazo a favor de un particular.

Al respecto, y con la misma fundamentación, en el Pleno CXV realizado los días 12 y 13 de diciembre del 2013, se aprobó el siguiente acuerdo vinculante para el Tribunal Registral:

> **INMATRICULACIÓN DE PREDIOS ERIAZOS A FAVOR DE TERCEROS**
> "Procede inmatricular predios eriazos a favor de terceros, siempre que se acredite que el dominio le ha sido transferido por el Estado de acuerdo a los procedimientos establecidos por las normas de la materia".

9. En el presente caso, se solicita la inmatriculación del predio denominado "El Cerro" con un área de 932.1038 ha ubicado en el distrito de Subtanjalla, provincia y departamento de Ica, a favor de Julio César Luján Hernández. Asimismo, se solicita la independización del predio en mención en los predios "El Cerro 1", "El Cerro 2" y "El Cerro 3".

En cumplimiento expreso a los criterios vinculantes antes desarrollados, la primera instancia ha cursado oficio a la SBN, a fin de que informe sobre la naturaleza rural del predio a inmatricular y, por ende, que no tenga la condición de eriazo.

Es importante indicar que la comunicación entre entidades públicas (como lo es el requerimiento de información formulado por las instancias registrales para los fines de la acreditación del inmueble) se fundamenta en el principio de cooperación o colaboración, que se encuentra regulado en los artículos 87 al 90 del TUO de la Ley N° 27444. El artículo 87.1 señala que las relaciones entre las entidades se hacen por el criterio de colaboración. El artículo 87.2.2 regula que, en atención a dicho principio, las entidades deben proporcionar directamente los datos e información que posean.

Asimismo, el artículo 87.2.3 menciona que las entidades deben prestar en el ámbito propio la cooperación y asistencia activa que otras entidades puedan necesitar para el cumplimiento de sus propias funciones, salvo que les ocasione gastos elevados o ponga en peligro el cumplimiento de

sus propias funciones; y el artículo 87.2.4, por cual a las entidades les corresponde facilitar los medios de prueba que se encuentren en su poder, cuando les sean solicitados para el mejor cumplimiento de sus deberes, salvo disposición legal en contrario.

10. En respuesta a esa consulta se ha ingresado el Oficio N° 00084-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4/1/2023 suscrito por Carlos Alfonso García Wong, en su condición de subdirector de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, señalando lo siguiente:

> "(…)
> Al respecto, se elaboró el Informe de Brigada n° 00004-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de enero de 2023, en el que se ha concluido lo siguiente: 1) **De acuerdo a la consulta realizada al Geocatastro de la SBN** el 28/12/2022, el predio en consulta no se superpone con predio del Estado con la indicación de inscritos; sin embargo, se observa como colindante al predio con CUS n° 54584, 2) A la fecha de la imagen satelital, es decir al 08/02/2022, se observa al predio en consulta completamente como eriazo, 3) Cabe señalar que el predio en evaluación se ubica completamente dentro de la Zona de Amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas, 4) De la evaluación técnica desarrollada en el literal b) del presente informe, se puede advertir que el predio en evaluación, hasta la fecha de la imagen del Google Earth señalada en el numeral 2 de las presentes conclusiones, constituiría un terreno eriazo en toda su extensión.
>
> En atención a lo descrito en el párrafo precedente, se advierte que **según la vista satelital del aplicativo Google Earth** al 10/05/2021, **el predio en evaluación constituiría un terreno eriazo en toda su extensión, razón por el cual correspondería a esta Superintendencia evaluar la factibilidad de incorporar dicha área a favor del Estado**, (…)". (El resaltado es nuestro).

Entonces, como puede verse, la SBN ha indicado que el predio a inmatricular, según la vista satelital del aplicativo Google Earth empleado por el geocatastro de dicho ente, constituye un terreno eriazo en toda su extensión, por lo que se desprende que se trata de un predio de propiedad del Estado.

Por tanto, a efecto que la inmatriculación del predio eriazo acceda al Registro, se debe acreditar que el dominio ha sido transferido por el Estado de acuerdo a los procedimientos establecidos por las normas de la materia. Para ello debe presentarse al Registro los instrumentos legales que demuestren el otorgamiento previo de la propiedad por parte del Estado.

Conforme a lo expuesto, corresponde **confirmar el numeral 1 de la observación** formulada por el registrador.

11. Con relación a los argumentos vertidos por el apelante en el recurso presentado, debemos señalar que la SBN es el ente rector del Sistema

Nacional de Bienes Estatales (SNBE), encargado de organizar y conducir los Registros que conforman el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), el cual se conforma con la información técnica y jurídica de los predios estatales a nivel nacional, conforme a lo señalado en el artículo 18[11] del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA[12].

En ese sentido, la certificación expedida por el Gobierno Regional de Ica sobre la naturaleza rural del predio a inmatricular, no puede primar frente a la información brindada por la SBN sobre la calidad eriaza del predio a inmatricular.

Del mismo modo, tampoco resulta procedente cuestionar las herramientas empleadas por el catastro de dicho ente para la evaluación técnica de los predios.

12. De otro lado, el artículo 11 del RIRP[13] regula sobre los informes de las Áreas de Catastro de la Sunarp, estableciendo que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro.

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

---

[11] **Artículo 18.-** Contenido del registro en el SINABIP
El SINABIP contiene la información de la base de datos -gráfica, georeferenciada y alfanumérica-, técnica, jurídica y económica del Catastro de predios estatales, en sus dimensiones espacial, temporal y temática, asociados a su respectivo CUS. Adicionalmente, contiene los derechos reales que recaen sobre predios de terceros en favor de las entidades públicas.

[12] Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 11/4/2021.

[13] **Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la Sunarp**
Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La Sunarp podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.
El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.
El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la esquela de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.
Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

hubiere. Dicho informe se realizará únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, bajo responsabilidad. Se agrega que este informe del área de Catastro es vinculante para el registrador.
En tal sentido, el informe del Área de Catastro es vinculante para el registrador en lo referente a los aspectos técnicos, siendo función del registrador el pronunciarse sobre los aspectos jurídicos que sean consecuencia de este informe emitido.

13. Con relación a ello, en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria[14]:

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

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

Esta vinculación del registrador con los informes del área de Catastro, actualmente debe interpretarse teniendo en cuenta la reciente Ley N° 31309[15], Ley para la Modernización y el Fortalecimiento de los Servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que entre otros, modifica el artículo 2011 del Código Civil, estableciendo que 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 labor de sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.

14. Mediante Resolución Nº 178-2020-SUNARP-SN[16] del 7/12/2020 se aprobó la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, que regula la emisión de

[14] Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9/6/2005.
[15] Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 24/7/2021.
[16] Publicada en el diario oficial El Peruano el 10/12/2020.

informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativos registrales.

En cuanto a los procedimientos de inscripción, precisa los actos que requieren informe previo del Área de Catastro[17], así como los requisitos técnicos generales y específicos de los documentos para su evaluación.

Cabe añadir que de conformidad con el numeral 6.1 de la Directiva, la conclusión del informe técnico emitido para la expedición de servicios de publicidad o en los procedimientos de inscripción debe indicar según corresponda:

i) si el área y medidas perimétricas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, indicando la partida respectiva;
ii) si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito, debiendo señalarse el área de afectación;
iii) si se encuentra en zona donde no se ha identificado antecedentes registrales;
iv) si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitable la existencia de un predio inscrito (señalar el número de partida);

---

[17] **7.1.1. Actos que requieren informe previo de catastro**
Para la inscripción de los siguientes actos se requiere el Informe Técnico previo de la Oficina de Catastro:
a. Inmatriculaciones.
b. Acumulación e Independización de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas inscritas.
c. Inscripción de perimétricos y lotizaciones de posesiones informales por entidades con facultades de saneamiento.
d. Rectificación, modificación, delimitación o determinación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios inscritos.
e. Las anotaciones preventivas contempladas en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siempre que versen sobre una parte del predio inscrito y el título cuente con los planos respectivos. También las solicitudes de inscripciones definitivas, cuando el Registrador advierta que esta ha variado en relación a la contenida en las anotaciones preventivas de las que derivan.
f. En todas las etapas de las Habilitaciones Urbanas, respecto a la conformidad de su perímetro registrado.
g. Inscripción de Recepción de Obras, en el supuesto que en la recepción de obras se varíe el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes preindependizados, cuyo dominio se encuentre anotado a favor de terceros, conforme se regula en el artículo 42 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
h. Los actos a los que se refiere el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siempre que cuenten con los planos correspondientes.
i. La inscripción de servidumbres en la partida de la concesión que recaen sobre derecho de concesiones y la correlación de los predios afectados, tal como se regula en la Directiva Nº006-2011-SUNARP-SA.
j. Inscripciones de las áreas naturales protegidas y la correlación de los predios afectados, conforme se regula en la Directiva Nº01-2012-SUNARP-SA.
k. Inscripción de Código Único Catastral - CUC
l. Otros supuestos que otras normas determinen.

v) si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, conforme a la Ley Nº 26856, o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se encuentren inscritas y siempre que la Oficina de Catastro cuente con la información que lo sustente.

15. En atención a las disposiciones anteriormente expuestas, la documentación técnica acompañada al título alzado fue remitida por el registrador a cargo de la calificación al área técnica de la Zona Registral N° XI-Sede Ica, emitiéndose el Informe técnico Nº 011829-2022-Z.R.N°XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 10/11/2022, cuya parte pertinente se transcribe a continuación:

> "(…)
>
> **3. CONCLUSIONES**
> Desde el punto de vista técnico, el título presentado materia de trámite se encuentra CONFORME en el aspecto técnico:
>
> Con respecto a la Inmatriculación del predio matriz.
> (…)
> 3.4. Se advierte: **de acuerdo a nuestra base gráfica** y su implementación, **el predio matriz y los predios a independizar, se encuentra dentro de la zona de amortiguamiento cuyas áreas son adyacentes a los límites de las Áreas Naturales Protegidas de la Reserva Nacional de Paracas** que conforman espacios de transición entre las zonas protegidas y el entorno, de acuerdo a la Resolución Presidencial N° 020-2016-SERNANP.
> (…)". (El resaltado es nuestro).

Conforme a lo expuesto, el área técnica informa que el predio a inmatricular se encuentra dentro de la zona de amortiguamiento cuyas áreas son adyacentes a los límites de las Áreas Naturales Protegidas de la Reserva Nacional de Paracas que conforman espacios de transición entre las zonas protegidas y el entorno, de acuerdo a la Resolución Presidencial N° 020-2016-SERNANP.

En virtud a dicho aspecto, el registrador deniega la inscripción del título alzado.

16. Al respecto, la Reserva Nacional de Paracas fue declarada como tal mediante Decreto Supremo N° 1281-75-AG, en cuyo artículo primero se precisa que la extensión de la superficie de la reserva comprende trescientas treinticinco mil hectáreas (335,000 ha) ubicada en las aguas marinas y en las provincias de Pisco e lca, en el departamento de lca y con los linderos que se señalan en dicho artículo.

La protección de las áreas naturales, como en el caso de la Reserva Nacional de Paracas, obedece a lo dispuesto en el artículo 68 de la Constitución de Política de 1993, en virtud del cual el Estado está obligado

a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas.

17. Cabe señalar que las reservas nacionales, como el caso de la Reserva Nacional de Paracas, son Áreas Naturales Protegidas de uso directo pues permiten el aprovechamiento o extracción de recursos[18] de acuerdo a lo dispuesto en el literal b) del artículo 21 de la Ley Nº 26834 – Ley de Áreas Naturales Protegidas.

Conforme a la mencionada Ley, dichas áreas son aquellos espacios continentales y/o marinos del territorio nacional expresamente reconocidos y declarados como tales para conservar la diversidad biológica y demás valores asociados de interés cultural, paisajístico y científico, así como por su contribución al desarrollo sostenible del país.

Las áreas naturales protegidas constituyen patrimonio de la nación; su condición natural debe ser mantenida a perpetuidad pudiendo permitirse el uso regulado del área y el aprovechamiento de recursos, o determinarse la restricción de los usos directos.

18. Estando a la importancia de mantener la intangiblidad de las Áreas Naturales Protegidas, la mencionada Ley en su artículo cuarto dispone que las mismas son de dominio público, prohibiendo la adjudicación en propiedad a particulares. En el supuesto de que se identifiquen y declaren Áreas Naturales Protegidas que comprendan predios de propiedad privada, en atención de la protección de las que gozan dichas áreas puede establecerse restricciones al uso de los predios las que serán objeto de compensación, según sea el caso.

Así, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la misma Ley, el ejercicio de derechos reales, como ocurre con la propiedad, que recaigan sobre predios ubicados dentro de Áreas Naturales Protegidas que fueron adquiridos con anterioridad a su establecimiento deberán sujetarse a los fines de las mismas, pues dichos objetivos primarán por ser de interés público su consecución.

---

[18] **Artículo 21 de la Ley N° 26834**.- De acuerdo a la naturaleza y objetivos de cada Área Natural Protegida, se asignará una categoría que determine su condición legal, finalidad y usos permitidos. Las Áreas Naturales Protegidas contemplan una gradualidad de opciones que incluyen:
(…)
b. Áreas de uso directo. Son aquellas que permiten el aprovechamiento o extracción de recursos, prioritariamente por las poblaciones locales, en aquellas zonas y lugares y para aquellos recursos, definidos por el plan de manejo del área. Otros usos y actividades que se desarrollen deberán ser compatibles con los objetivos del área. Son áreas de uso directo las Reservas Nacionales, Reservas Paisajísticas, Refugios de Vida Silvestre, Reservas Comunales, Bosques de Protección, Cotos de Caza y Areas de Conservación Regionales.

En dicha medida, se ha establecido expresamente en el mencionado artículo que cualquier transferencia de derechos a terceros por parte de un poblador de un Área Natural Protegida, deberá ser previamente notificada a la Jefatura del Área. En caso de transferencia del derecho de propiedad, el Estado podrá ejercer el derecho de retracto conforme al Código Civil.

Entonces, de lo reseñado queda claro que existen restricciones al derecho de propiedad y uso de predios de titularidad privada que se encuentren dentro de Áreas Naturales Protegidas, ello con la finalidad de preservar dichas áreas consideradas como patrimonio de la nación.

19. Ahora bien, la zona de amortiguamiento es definida, según el artículo 25 de la Ley N° 26834, como aquella zona adyacente a las Áreas Naturales Protegidas del Sistema, que por su naturaleza y ubicación requieren un tratamiento especial para garantizar la conservación del área protegida. Estando a tal definición, se tiene que la zona de amortiguamiento de un Área Natural Protegida no forma parte de la misma, pues se encuentra fuera de los límites de esta.

Siendo ello así, los predios de particulares ubicados dentro de la zona de amortiguamiento de Áreas Naturales Protegidas no deben ser considerados como parte de dichas áreas, pues tal como indica el citado artículo son zonas contiguas mas no conformantes, por lo que no serían aplicables las restricciones y normativa propias de las áreas naturales protegidas.

No obstante, atendiendo a que la Ley otorga tratamiento especial a dichas zonas adyacentes por su ubicación contigua a dichas áreas protegidas, corresponde evaluar si existe alguna restricción normativa que impida el ejercicio del derecho de propiedad por particulares sobre áreas comprendidas en dichas zonas.

20. Según el artículo 25 de la Ley Nº 26834, las actividades que se realicen en las zonas de amortiguamiento no deben poner en riesgo el cumplimiento de los fines del Área Natural Protegida. Siendo ello así, en principio, se tiene que la limitación normativa es sobre las acciones que se realicen sobre dichas zonas. Nótese que no existe mención alguna sobre prohibición de ejercer derecho de propiedad sobre dichas zonas de amortiguamiento.

Ahora bien, según se desprende del mismo artículo, cada Área Natural Protegida cuenta con un Plan Maestro, el cual establecerá y definirá la extensión que corresponda a su zona de amortiguamiento. Asimismo, constará en dicho documento el tratamiento de tales zonas, en tanto, este

viene a ser de acuerdo a lo dispuesto al artículo 37[19] del Reglamento[20] de la Ley N° 26834, el documento de planificación estratégica de más alto nivel para la gestión del Área Natural Protegida, cuyo proceso de elaboración es liderado de manera concertada entre el Comité de Gestión y el Jefe del Área Natural Protegida correspondiente, con la colaboración de los gobiernos regionales y locales, los pobladores locales debidamente organizados, y las instituciones públicas y privadas vinculadas al Área Natural Protegida.

Añade el mencionado artículo que el Plan Maestro es aprobado por Resolución Jefatural del INRENA con una vigencia de cinco años a propuesta de la Dirección General.

21. En el caso de la Reserva Nacional de Paracas, mediante Resolución Presidencial Nº 020-2016-SERNANP del 29/1/2016 se aprobó su Plan Maestro como documento de planificación de más alto nivel, así como la nueva delimitación de la zona de amortiguamiento.

Ahora bien, a la fecha no se ha publicado la aprobación de un nuevo Plan Maestro de la Reserva Nacional de Paracas, y del portal web del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP[21], el último plan es el aprobado por Resolución Presidencial Nº 020-2016-SERNANP del 29/1/2016; en ese contexto, para la evaluación del presente título corresponde remitirnos a esta última resolución.

22. De la revisión del Plan Maestro de la Reserva Nacional de Paracas aprobado por Resolución Presidencial Nº 020-2016-SERNANP del 29/1/2016, no se advierte restricción sobre el ejercicio del derecho de propiedad por parte de particulares en la zona de amortiguamiento de dicha Área Natural Protegida[22]. Tampoco fluye disposición que establezca limitaciones a las transferencias de predios ubicados en zonas de

---

[19] **Artículo 37.- Planes Maestros**
37.1 El Plan Maestro es el documento de planificación estratégica de más alto nivel para la gestión del Área Natural Protegida. El proceso de elaboración del Plan Maestro es liderado, de manera concertada con el Comité de Gestión, por el Jefe del Área Natural Protegida correspondiente, con la colaboración de los gobiernos regionales y locales, los pobladores locales debidamente organizados, y las instituciones públicas y privadas vinculadas al Área Natural Protegida.
(…)
37.4 El Plan Maestro es aprobado, previa revisión en el Comité de Gestión o su equivalente, mediante Resolución Jefatural del INRENA, con una vigencia de cinco (5) años, a propuesta de la Dirección General. Las entidades que contribuyen en la elaboración del Plan Maestro, pueden participar en los concursos que tengan como fin definir al Ejecutor de Contrato de Administración del Area Natural Protegida correspondiente.
(…).

[20] Aprobado por Decreto Supremo N° 038-2001-AG.

[21] www.sernanp.gob.pe

[22] Así, se establece en la página 52 de dicho documento lo siguiente:
"(….). Las actividades realizadas en las Zonas de Amortiguamiento no deben poner en riesgo el cumplimiento de los fines del Área Natural Protegida.
(…)".

amortiguamiento, ni el derecho preferente a favor del Estado en la adquisición de los mismos en los actos de transferencia, como sí ocurre en los supuestos de transferencia de predios ubicados dentro del Área Natural Protegida.

Ello es sin perjuicio, que el propietario tenga en cuenta que su predio se ubica en zona de amortiguamiento esto es que por su ubicación requiere de un tratamiento especial para garantizar la conservación del área protegida.

Por lo expuesto, no habiéndose contemplado normativamente limitaciones al acto rogado respecto de predio ubicado en zona de amortiguamiento corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** formulada por el registrador.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones Nº 1292-2015-SUNARP-TR-L del 2/7/2015 y N° 1653-2021-SUNARP-TR del 9/9/2021.

23. Por otro lado, el artículo 20 del RIRP establece que:

> "**Artículo 20.- Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Nacional**
> (…)
> En el caso de **predios rurales ubicados en zonas catastradas** se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 86 del Reglamento del Decreto Legislativo Nº 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo Nº 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente.
> Tratándose de **predios rurales ubicados en zonas no catastradas**, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente, el plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva respectiva, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores.
> (…)". (El resaltado es nuestro).

Como se aprecia, el artículo 20 del RIRP hace referencia a la expedición del certificado de información catastral o certificado negativo de zona catastrada por las autoridades competentes, siendo esto último lo que habilita la actuación del verificador catastral.

Asimismo, los requisitos a que se refiere el precitado artículo se establecieron en mérito a los artículos 86[23] y 87[24] del Reglamento del Decreto Legislativo Nº 1089, aprobado por D.S. Nº 032-2008-VIVIENDA, que reguló los requisitos para la inmatriculación de predios ubicados en zonas catastradas y zonas no catastradas.

24. Al respecto, el 27/03/2021 se publicó en el diario oficial "El Peruano" la Ley Nº 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[25] para el saneamiento físico-legal y

---

[23] **Artículo 86.- Planos para la inmatriculación en Zonas Catastradas**
Los propietarios de predios no inscritos, ubicados en zonas catastradas, deben solicitar a la entidad competente la expedición del certificado de información catastral correspondiente para la primera inscripción de dominio. Para la expedición del certificado de información catastral debe presentar:
1) Solicitud indicando la ubicación del predio y el código de referencia catastral.
2) Copia autenticada por funcionario de la entidad a cargo del trámite o legalizada del título de propiedad que cumpla los presupuestos establecidos en el artículo 2018 del Código Civil.

[24] **Artículo 87.- Inmatriculación en Zonas No catastradas**
Para la inmatriculación de predios no inscritos en zonas no catastradas y, en tanto el órgano competente no haya efectuado el levantamiento catastral en dichas zonas, el RdP no puede exigir la presentación de Código de Referencia Catastral ni la visación del plano. Para este efecto, además de los requisitos que solicite la Oficina Registral, se presenta el plano perimétrico y la memoria descriptiva, elaborados y visados por verificador catastral inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP, el título a que alude el artículo 2018 del Código Civil 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 objeto de la certificación, en coordenadas UTM, con su respectivo cuadro de datos técnicos a escala, que permita su lectura y verificación, 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.

[25] Iniciados de oficio por los Gobiernos Regionales o a iniciativa de los particulares.

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 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.

25. 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 Nº 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. Nº 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].

26. De esta forma, la Ley Nº 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 Nº 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.

El reglamento de la Ley N° 31145 aprobado por D.S. N° 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 expedito 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 sí 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 podemos concluir que el presente título debe adecuarse al Reglamento de la Ley N° 31145, salvo que se presente acto administrativo -certificado catastral o negativo de

zona catastrada- otorgado dentro de la vigencia del D.L. N° 1089 y su reglamento D.S. N° 032-2008-VIVIENDA.

27. En esa línea, revisada la documentación adjunta al título alzado, podemos apreciar que obra el certificado negativo de zona catastrada N° 00074-2022-PRETT del 19/7/2022 expedido por Luis Armando Morón Espino, en calidad de jefe del PRETT-GORE ICA- Programa Regional de Titulación de Tierra – Gobierno Regional de Ica, por lo que podemos advertir que se ha expedido acto administrativo otorgado dentro de la vigencia del D.L. N° 1089 y su reglamento D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, lo cual constituye una excepción establecida en la Única Disposición Complementaria Transitoria transcrita líneas arriba.

Por lo tanto, corresponde **revocar el numeral 3 de la observación formulada** por el registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el numeral 1, **REVOCAR** los numerales 2 y 3 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Ica al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral
ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA
Vocal del Tribunal Registral
Tribunal/Resoluciones2023/3233513-2022
P.BH

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALAMO HIDALGO Pedro FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 16/03/2023 16:29:17-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: SALVATIERRA VALDIVIA Gloria Amparo FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 16/03/2023 09:07:40-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: SAMILLAN RIVERA Aldo Raul FAU 20314210396 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 16/03/2023 09:22:19-0500