PERÚ Ministerio de Justicia y Derechos Humanos | Superintendencia Nacional de Registros Públicos

T R I B U N A L R E G I S T R A L

RESOLUCIÓN N.° 1625-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 13 de abril de 2023

APELANTE	**:**	**CANDY YOBANA MACHACA YANA**
TÍTULO	**:**	**3447492-2022 del 17.11.2022**
RECURSO	**:**	**241-2023-E-07-2023-007791 del 16.03.2023**
PROCEDENCIA	**:**	**ZONA REGISTRAL N° XIII– SEDE TACNA**
REGISTRO	**:**	**DE PREDIOS DE JULIACA**
ACTOS	**:**	**ADJUDICACIÓN, COMPRAVENTA, INDEPENDIZACIÓN Y OTROS**
SUMILLA	**:**	

Independización de predios rurales
A partir de la vigencia del reglamento de la Ley N.° 31145 aprobado por el Decreto Supremo N.° 014-2022-MIDAGRI, cuando se trate de un predio rural ubicado en zona catastrada o en zona no catastrada, para tramitar su modificación física en el Registro, se requiere la asignación del código de referencia catastral y la expedición del certificado de información catastral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó inscribir la adjudicación e independizar un área de 7.0535 ha, predio denominado «parcela 103» encontrándose en la partida matriz 05045693 del Registro de Predios de Juliaca y el traslado de dominio por sucesión intestada, compraventa e independización de un área de 1.0281 ha, predio denominado «Macaya Ccollo», que se encuentra formando parte de la «parcela 103».

Para ello, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Esquela de tacha del título 2022-1810249 de fecha 21.06.2022.
- Escrito de reconsideración del título 2022-1810249 suscrito por Candy Yobana Machaca Yana de fecha 16.11.2022.
- Memoria descriptiva de fecha agosto 2022 del predio «parcela 103» suscrita por el verificador Catastral de la Zona XIII, Miguel Ángel Fernández Suárez.
- Plano de área remanente del predio «parcela 103» de fecha agosto 2022 suscrito por el verificador Catastral de la Zona XIII, Miguel Ángel Fernández Suárez.

- Memoria descriptiva de fecha agosto 2022 del predio «Macaya Ccollo» suscrita por el verificador Catastral de la Zona XIII, Miguel Ángel Fernández Suárez.
- Plano de ubicación y perimétrico del predio «Macaya Ccollo» de fecha agosto 2022 suscrito por el verificador Catastral de la Zona XIII, Miguel Ángel Fernández Suarez.
- Escritura pública 2236 de fecha 31.12.2003 extendida por el notario de Puno, Luis Eduardo Manrique Salas.
- Carta 1036-2022-GRPUNO/DRAP/DTCR/D de fecha 16.06.2022 suscrita por Sergio Castilla Quispe, Director de la Dirección de Titulación y Catastro Rural de la Dirección Regional Agraria de Puno.
- Certificado negativo de zona catastrada 01006-2022-D.T.C.R./DRA/GORE de fecha 16.06.2022 suscrito por Sergio Casilla Quispe, Director de la Dirección de Titulación y Catastro Rural de la Dirección Regional Agraria de Puno.
- Memoria descriptiva de fecha marzo 2022 del predio «Macaya Ccollo» suscrita por el verificador Catastral de la Zona XIII, Miguel Ángel Fernández Suarez.
- Plano de ubicación y perimétrico del predio «Macaya Ccollo» de fecha marzo 2022 suscrito por el verificador Catastral de la Zona XIII, Miguel Ángel Fernández Suarez.
- Copia de DNI de Candy Yobana Machaca Yana, certificada por el notario de Puno, Freddy Villar Gonzales.
- Escritura pública 1623 de fecha 11.12.2015 extendida por el notario de Puno, Ivan Freddy Villar Gonzales.
- Solicitud de adecuación a la cuarta disposición complementaria del Reglamento del Registro de Predios de fecha 21.06.2022.
- Copia literal del asiento A00002 de la partida 11007504 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Juliaca.
- Copia literal de la partida 11190453 del Registro de Sucesiones Intestadas de la Oficina Registral de Juliaca.

En el reingreso de fecha 06.03.2023 se adjuntó:

- Escrito de reconsideración de fecha 28.02.2023 suscrito por Candy Yobana Machaca Yana.
- Plano de área remanente del predio «parcela 103» de fecha agosto 2022 suscrito por el verificador Catastral de la Zona XIII, Miguel Ángel Fernández Suarez.
- Memoria descriptiva de fecha agosto 2022 del predio «parcela 103» suscrita por el verificador Catastral de la Zona XIII, Miguel Ángel Fernández Suarez.
- Esquela de tacha del título 2022-2917099 de fecha 29.09.2022.

También forman parte del presente título, los siguientes informes técnicos:

- Informe técnico 002182-2023-Z.R. N°XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT de fecha 08.03.2023 expedido por Urkenn Cotrado Aguilar, Cas Oficina de Catastro de la Zona Registral XIII-Sede Tacna.
- Informe técnico 000614-2023-Z.R.N°XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT de fecha 18.01.2023 expedido por Edward W. Chalco Figueroa, Especialista de Catastro de la Zona Registral XIII-Sede Tacna.
- Informe técnico 000544-2023-Z.R.N°XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT de fecha 16.01.2023 expedido por Helmer N. Huanca Sucapuca, Cas Oficina de Catastro de la Zona Registral XIII-Sede Tacna.
- Informe técnico 019067-2022-Z.R.N°XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT de fecha 02.12.2022 expedido por Helmer N. Huanca Sucapuca, Cas Oficina de Catastro de la Zona Registral XIII-Sede Tacna.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por la registradora pública Noelia Katherine Carbajal Valdez, el 10.03.2023, bajo los siguientes fundamentos:

I. - ROGATORIA:
Se solicita la inscripción de adjudicación, independización y transferencia por sucesión intestada del predio Parcela 103 con 7.0535 ha y modificación de área del predio inscrito en la partida N° 05045693 y posterior independización del predio Macalla Ccollo con 1.0281 ha.

II. -ANÁLISIS:
Revisado el escrito de reconsideración y la documentación presentada vía reingreso en fecha 06/03/2023, subsana en parte las observaciones indicadas en la esquela anterior, sin embargo, se reitera lo siguiente:

1. De conformidad con el Art. 32° inc. d) del Reglamento General de los Registros Publico que expresa *"d) El Registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá: 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".*

Asimismo; y considerando los últimos pronunciamientos expedidos por el Tribunal Registral, instancia superior en el procedimiento registral, se reitera que, mediante Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI (publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27/07/2022) se aprobó el Reglamento de la Ley N° 31145 "Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales", encontrándose vigente a la fecha de presentación de este título.

Teniendo en cuenta ello, en aplicación de los artículos 106° y 109° del citado Decreto, relativos al servicio prestado en exclusividad de asignación de código de referencia catastral con fines de inmatriculación de predios rurales o para la modificación física de predio rurales inscritos o para la actualización de información catastral de predios rurales inscritos, ubicado en zonas no catastradas; corresponde la presentación del Certificado de Información Catastral y asignación del código de referenda catastral de predio rural de los predios materia de

independización y área remanente, conforme precisa dicha norma (documentación que no ha sido presentada al Registro).

Al respecto véase el contenido y fundamentos de las Resoluciones N° 341-2023-SUNARP-TR-L del 27/01/2023 y 807-2023-SUNARP-TR del 24/02/2023 (entre otras), cuya sumilla indica:

"Independización de predios rurales.
Para inscribir la independización de un predio rural ubicado en zona catastrada o zona no catastrada, se requiere la asignación del código de referenda catastral y la expedición del certificado de información catastral a partir de la entrada en vigencia del reglamento de la Ley 31145, aprobado por el D. S. N. ° 014-2022- MIDAGRI."

Así también corresponde advertir que en el CCLXXII Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo el 27 de enero de 2023, se ha aprobado como precedente de observancia obligatoria Io siguiente:

"LIMITES A LA CALIFICACION REGISTRAL.
La solicitud de calificación de un título tachado por caducidad en custodia en virtud de una nueva presentación no constituye un reingreso, y le son aplicables las excepciones a los límites de la calificación registral, previstas en el literal c del artículo 33 del RGRP."

Asimismo, téngase en cuenta que mediante Resolución N° 476-2017-SUNARP-TR-T, de 10/10/2017, se ha aprobado la siguiente jurisprudencia:

"CALIFICACION REGISTRAL-
Los alcances de la calificación registral están determinados por la situación jurídica imperante a la fecha de presentación del título al Registro. En ese sentido, si una ley anterior no preveía un determinado requisito para la inscripción de cierto acto, este será exigible si a la fecha de presentación del título existe una norma vigente que así Io estableciera."

Por Io antes expuesto, se observa que el titulo 2022-3447492 fue presentado al Registro en fecha 17/11/2022, mientras que el D.S. N° 014-2022-MIDAGRI (Reglamento de la Ley N° 31145) entro en vigencia al día siguiente de su publicación, es decir, el 28/07/2022, por Io cual en aplicación de la teoría de los hechos cumplidos contenida en el artículo 103° de la Constitución Política, es necesaria la presentación del certificado de información catastral correspondiente para proceder con la independización solicitada, y no como erróneamente señala la usuaria pues como bien establece el precedente de observancia obligatoria antes señalado, el presente titulo no constituye un reingreso del título anterior: 2022-1810249, que ha sido presentado al Registro con anterioridad a la entrada de vigencia del citado Reglamento, por el contrario corresponde a una nueva presentación de un título tachado en custodia del Registro que no equivale a un reingreso; por lo que, deberá presentar el Certificado de Información Catastral tanto de las áreas a independizar como del área remanente de acuerdo a Io confirmado por el Tribunal Registral mediante las Resoluciones N° 341-2023-SUNARP-TR-L del 27/01/2023 y 807-2023- SUNARP-TR del 24/02/2023 (entre otras) ya sea que se ubiquen los predios en zonas catastradas o no catastradas.

* La calificación integral y liquidación final de pago de derechos se encuentra sujeta a la evaluación de la documentación que se presente

para la subsanación.
** Se deja constancia que las resoluciones del tribunal registral precisadas en el escrito de reconsideración han sido expedidas antes de la entrada en vigencia del Reglamento de la Ley N° 31145 y no son aplicables al presente caso.

III. - DECISIÓN:
Se observa conforme a los arts. 32° y 40° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y al art. 2011 ° del Código Civil.
Derechos Pendientes de Pago S/ 183.00
Juliaca, 10 de marzo de 2023.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Contra dicho pronunciamiento, Candy Yobana Machaca Yana interpuso recurso de apelación mediante escrito ingresado el 16.03.2023. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Se adjuntó el plano, memoria descriptiva y archivo digital(CD) de la parcela 103.
- El plano remanente presentado es adecuado por lo que la observación debe ser levantada en virtud a la esquela de tacha del título 2022-2917099.
- El título que se reconsidera es un reingreso del título 2022-1810249 que data con anterioridad al reglamento de la ley 31145(27.07.2022) y, en razón a ello, no se pueden realizar nuevas observaciones.
- En la Resolución 2350-2021-SUNARP-TR y en la Resolución 260-2022-SUNARP-TR se resuelve que ya no es necesario adjuntar los documentos señalados en el artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Ficha 464-R que continúa en la partida matriz 05045693 del Registro de Predios de Juliaca.

- **En el asiento C.1) rectificado en el asiento C00002** consta la inmatriculación del predio a favor de la **Comunidad Campesina de Macaya Piripirini.**

Partida 11190453 del Registro de Sucesiones Intestadas de Juliaca.

- **En el asiento A00001** consta inscrita la sucesión intestada definitiva de la causante: Gregoria Mamani Condori, a favor de Julián Anastacio Machaca Mamani, en calidad de su hijo.

RESOLUCIÓN N.° 1625-2023-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

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

- ¿Corresponde exigir la presentación de los requisitos para la modificación física de predios rurales inscritos contemplados en el Reglamento de la Ley N.° 31145, si se pretende independizar un predio rural en el Registro?

VI. ANÁLISIS:

1. Con el título venido en apelación se solicita inscribir la adjudicación e independizar un área de 7.0535 ha, predio denominado «parcela 103» encontrándose en la partida matriz 05045693 del Registro de Predios de Juliaca; siendo la adjudicante: la Comunidad Campesina de Macaya Piripirini y la adjudicataria: Gregoria Mamani Condori.

Además, se solicita la inscripción del traslado de dominio por sucesión intestada respecto de la causante: Gregoria Mamani Condori, a favor de su hijo, Julián Anastacio Machaca Mamani; la compraventa e independización de un área de 1.0281 ha, predio denominado «Macaya Ccollo», que se encuentra formando parte de la «parcela 103»; siendo el vendedor: Julián Anastacio Machaca Mamani y la compradora es Candy Yobana Machaca Yana.

La registradora pública formula observación señalando que se debe presentar el certificado de información catastral conforme a la Ley 31145 y su reglamento.

La recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución, interponiendo el recurso de apelación venido en grado, refutando los numerales 1.1. y 1.2. de la primera esquela de observación de fecha 19.01.2023, sobre las que no se realizará ningún pronunciamiento pues dichos extremos han sido subsanados, según lo indica la registradora en la **última esquela de observación de fecha 10.03.2023, la que sólo hace referencia al cumplimiento de los requisitos señalados en el reglamento de la Ley 31145.** Por lo que corresponde a esta instancia pronunciarse respecto a este asunto.

2. Por independización se entiende el acto registral que consiste en la apertura de una nueva partida registral como consecuencia de la desmembración de una porción de terreno de un área de mayor extensión, proceso que se realiza en mérito al Principio de Especialidad recogido en el artículo IV[1] del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros

[1] Artículo 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

Públicos (en adelante RGRP) y ahora también en el artículo 2017-A del Código Civil[2]. El referido 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.

La independización se encuentra regulada en el Capítulo V del Título II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP). En este capítulo se contemplan diversos supuestos de independización, así como los requisitos exigibles; en cuanto a los supuestos de independización, estos 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 27157.

3. Con respecto a los requisitos, 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 desmiembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio. Estos requisitos tienen por finalidad publicitar de manera completa las dimensiones del predio sobre el cual recae el derecho de propiedad y otros derechos reales; de manera que, tanto el titular como los propietarios de los predios colindantes, así como los terceros, tengan conocimiento de la extensión material de los predios.

4. Por otro lado, la independización de un predio rural se encuentra regulada en el artículo 64 del RIRP que establecía 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,

posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida Registral.

[2] Principio de especialidad: Artículo 2017-A.- Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

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 énfasis es nuestro].

Cabe indicar que el mencionado artículo hace referencia a la presentación del certificado de información catastral o certificado negativo de zona catastrada expedidos por las autoridades competentes; además, estos requisitos se establecieron en mérito a los artículos 88[3] y 89[4] del Reglamento del Decreto Legislativo 1089 aprobado por el D.S. 032-2008-VIVIENDA, que reguló los requisitos para la modificación física de predios inscritos ubicados en zonas catastradas y zonas no catastradas, respectivamente.

5. No obstante, el 27.03.2021 se publicó en el diario oficial «El Peruano» la Ley 31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, cuyo objeto es establecer el marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal, formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional. Este procedimiento de saneamiento se encuentra a cargo del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, como ente rector de las funciones técnicas y normativas en materia de saneamiento físico-legal y

---

[3] 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.

[4] 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.

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 de la referida ley, su ámbito de aplicación es de alcance nacional y su implementación está a cargo de los gobiernos regionales.

Esta norma establece procedimientos[5] para el saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos como son la regularización del tracto sucesivo de las transferencias de dominio, la rectificación de áreas, linderos, medidas perimétricas, ubicación y otros datos físicos de predios 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. Para 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).

6. Luego, en su Única Disposición Complementaria Derogatoria, la citada ley contempla lo siguiente:

> **ÚNICA. 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.° 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, ente que asumió, de manera temporal y excepcional, las competencias para la formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas; y, en cuyo Reglamento, aprobado por el D.S. N° 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).

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

> **Artículo 5. Inicio de las acciones de saneamiento físico-legal**
> […]

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

> 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**.
> [El énfasis es nuestro].

Entonces, podemos afirmar que hasta la dación del Reglamento de la Ley 31145 no estaba definido el procedimiento de independización de predios rurales; el cual, de acuerdo con el artículo 5.2 de la citada ley, se establecerá en el Reglamento. A su vez, el referido Reglamento de la Ley 31145 fue aprobado por el Decreto Supremo 014-2022-MIDAGRI, publicado el **27/7/2022** en el diario oficial «El Peruano»; por lo que, en aplicación de la teoría de los hechos cumplidos, contenida en el artículo 103 de la Constitución Política, resulta aplicable a aquellos títulos presentados a partir de su entrada en vigor, siendo este el caso del título venido en grado, cuya fecha de presentación es el **17/11/2022.**

8. De lo antes expuesto, en el Capítulo III del Título V del Reglamento de la Ley 31145 se regulan los servicios catastrales prestados en exclusividad[6] por los Gobiernos Regionales, cuyo resultado, según el artículo 104, es la entrega de -entre otros- certificaciones catastrales para fines de inscripción registral que involucren predios rurales catastrados o no catastrados. Dentro de los servicios catastrales prestados en exclusividad se tienen los siguientes:

> **Artículo 106.- Relación de servicios catastrales prestados en exclusividad.**
> Los servicios catastrales prestados en exclusividad previstos en el presente Reglamento son los siguientes:
> a) Servicio prestado en exclusividad de asignación de código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral con fines de inmatriculación de predios rurales o para la modificación física de predios rurales inscritos o para la actualización de información catastral predios rurales inscritos, ubicados en zonas no catastradas;
> b) Servicio prestado en exclusividad de asignación de código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral para la modificación física de predios rurales inscritos en zonas catastradas;
> c) Servicio prestado en exclusividad de expedición de certificado de información catastral para la inmatriculación de predios rurales en zonas catastradas; y,
> d) Servicio prestado en exclusividad de visación de planos y de memoria descriptiva de predios rurales para procesos judiciales (en zonas catastradas y no catastradas).

[6] Una definición de ello puede encontrarse en el subnumeral 43.2 del artículo 43 del TUO de la Ley 27444 que entiende por ellos a las prestaciones que las entidades se encuentran facultadas a brindar en forma exclusiva en el marco de su competencia, no pudiendo ser realizadas por otra entidad o terceros.

De donde resulta que, hoy en día, para la modificación física (dado que este es el tema que nos incumbe en este momento) de un predio rural ubicado en zona catastrada o en zona no catastrada, **se requiere la asignación del código de referencia catastral y la expedición del certificado de información catastral.**

9. Para mejor comprensión, conviene citar la exposición de motivos del Reglamento[7] de la Ley 31145, que señala:

> La expedición de dicho servicio se ejecuta con fines de inmatriculación o para la modificación física de predios rurales inscritos ubicados en zonas no catastradas requiriéndose de su presentación para la acogida registral del acto de incorporación o modificación del predio al Registro y su mantenimiento en la formalidad, de no contar con dicho servicio se verían afectados los titulares del derecho de propiedad de los predios rurales no catastrados, repercutiendo dicho hecho en el tráfico jurídico de las transferencias y la inseguridad generada por la falta de acogida registral. Los beneficios de su creación desde el enfoque de la administración inciden en la estructuración de la información del catastro rural por goteo, en el marco de sus funciones transferidas en saneamiento físico legal, así como en la optimización del uso de recursos públicos en los gastos que genera el levantamiento catastral de predios y, de cara al administrado promueve la seguridad jurídica de las transferencias de dominio de los predios rurales involucrados, de allí la necesidad de que este servicio sea exclusivo así como la eventual posibilidad que el titular registral acceda a servicios agropecuarios y financieros.

En ese sentido, **la asignación del código de referencia catastral y la presentación del certificado de información catastral del predio a independizar son necesarios para los fines del acto rogado**; puesto que no existe habilitación en el reglamento de la Ley 31145 para que, a partir de su entrada en vigencia, los títulos presentados en los Registros cuya rogatoria es la modificación física de predios rurales inscritos, no deban contener la asignación de código de referencia catastral y la emisión de certificado de información catastral, como antes sí era permitido expresamente por el derogado artículo 89 del Reglamento del Decreto Legislativo N.° 1089, en el cual bastaba con la intervención del verificador catastral en supuestos de predios ubicados en zonas no catastradas, acompañado del certificado negativo de zona catastrada correspondiente.

10. Cabe indicar que en el CCLVI Pleno del Tribunal Registral, realizado el 01/04/2022, se aprobó como acuerdo plenario que era admisible la inmatriculación y modificación física de predios rurales ubicados en zona no catastrada con la presentación de documento técnico suscrito por verificador catastral en tanto no se aprobase la emisión del Reglamento de la Ley 31145; pero, dado que dicho reglamento ya fue promulgado, el referido criterio no resulta aplicable al caso concreto.

---

[7] Disponible en: https://spij.minjus.gob.pe/Graficos/Peru/2022/Julio/27/EXP-DS-014-2022-MIDAGRI.pdf

Por eso, en la Resolución 2350-2021-SUNARP-TR y en la Resolución 260-2022-SUNARP-TR, citadas por la apelante, se resuelve que no resulta exigible la presentación de los certificados a que hace referencia el artículo 64 del RIRP, precisamente en mérito a la Ley 31145, aunado a ello, en estos casos aún no estaba vigente el reglamento de dicha ley.

Por todo lo expuesto, debe cumplirse con los requisitos exigidos por las normas legales antes expuestas, y presentarse el certificado de información catastral correspondiente expedido por el gobierno regional competente, para proceder con la independización de un predio rural ubicado en zona catastrada o no; en consecuencia, **corresponde confirmar la observación formulada**.

11. Además, cabe precisar que la documentación de este caso ya había sido calificada en el título 2022-1810249 del 21.06.2022, el cual fue tachado al vencer la vigencia de su asiento de presentación, por lo que su nueva presentación bajo el título alzado [17.11.2022] implica considerar si se deben acatar o no los límites de la calificación registral impuestos por el artículo 33 del RGRP.[8]

Para tal efecto, es conveniente indicar que en el CCLXXII Pleno del Tribunal Registral, realizado el 27.01.2023, se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

> **Límites a la calificación registral**
> La solicitud de calificación de un título tachado por caducidad en custodia en virtud de una nueva presentación no constituye un reingreso, y le son aplicables las excepciones a los límites de la calificación registral, previstas en el literal c del artículo 33 del RGRP[9].

Entonces, como el título alzado fue presentado durante la vigencia del Reglamento de la Ley 31145, sí son exigibles los documentos antes

---

[8] Artículo 33.- Reglas para la calificación registral
El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:
a) En la primera instancia:
a.1) Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.
a.2) Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:
* Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior.
* Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.
Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título.
[...]

[9] Publicado en el diario oficial «El Peruano» el 17.2.2023.

indicados, siendo que esta observación se fundamenta en el artículo 33 literal C.2) del RGRP[10].
Similar pronunciamiento ha emitido el Tribunal Registral en la Resolución 419-2023-SUNARP-TR del 30.1.2023.

12. Finalmente, se advierte que en el último asiento de la **partida 05045693** consta inscrita una anotación de apelación (página 6) en virtud al **título 2022-3662241** sobre inscripción de adjudicación, transferencia de sucesión e independización de dos áreas, con hoja de trámite E-07-2023-007791 de fecha 16.03.2023, datos que corresponden al presente **título (2022-3447492);** además el título 2022-3662241 es sobre adjudicación, independización, jurisdicción y modificación de área y tiene como antecedente registral a la partida 05081769.

Por lo que, al tratarse de un error material, la registradora deberá extender el asiento de rectificación respectivo, aclarando los datos del título al que le corresponde la anotación de apelación, de conformidad con el artículo 152[11] del RGRP.

Con la intervención de la vocal (s) Karina Figueroa Almengor autorizada por Resolución N°057-2023-SUNARP/PT del 13/03/2023.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: **CONFIRMAR** la decisión de la primera instancia, de acuerdo con los fundamentos desarrollados en la presente resolución.
SEGUNDO: **DISPONER** que la primera instancia rectifique el asiento donde consta la anotación de la apelación, corrigiendo la numeración del título indicado en la anotación de apelación en la partida 05045693 del Registro de Predios de Juliaca.
Regístrese y comuníquese.

---

[10] Artículo 33.- Reglas para la calificación registral
El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:
[…]
c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:
c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.
c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.
c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio.

[11] **Artículo 152.- Remisión del recurso de apelación**
Teniendo en cuenta la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, recibido el recurso de apelación, el Registrador procederá a verificar que el mismo no importe una oposición o un apersonamiento de terceros al mismo, caso en el cual se procederá conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo primero del presente reglamento.
Luego de tal verificación y de corresponder, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de tres (03) días contados desde la fecha de su recepción.

RESOLUCIÓN N.° 1625-2023-SUNARP-TR

Fdo.
JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ
Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral
WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral
KARINA SOLEDAD FIGUEROA ALMENGOR
Vocal (s) del Tribunal Registral

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MORGAN PLAZA Walter Eduardo FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 13/04/2023 09:00:21-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MENDOZA GUTIERREZ Jose Arturo FAU 20176360497 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 13/04/2023 12:22:30-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: FIGUEROA ALMENGOR Karina Soledad FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 13/04/2023 10:58:57-0500