



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 4665 -2022-SUNARP-TR**

Lima, 23 de noviembre de 2022.

APELANTE : **JUAN CARLOS HUANCA OJEDA.**
TÍTULO : N° 2130945 del 21/7/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 25511 del 18/10/2022.
REGISTRO : Registro de Predios de Juliaca.
ACTO : Independización.
SUMILLA :

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RURAL UBICADO EN ZONA CATASTRADA

Para la independización de un predio rural ubicado en zona catastrada se debe presentar el Certificado de Información Catastral tanto del área que se independiza como de la porción remanente, salvo que la autoridad competente en materia rural señale que no es factible emitir el Certificado de Información Catastral del área remanente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la independización a favor de Marina Oviedo Mayta del predio Ccanco I, cód. ref. catastral 9_3908325_180316 y con un área de 0.0712 hectáreas, ubicado en el sector Tequena-San Pedro, distrito de Arapa, provincia de Azángaro y departamento de Puno, que forma parte del predio de mayor extensión registrado en la partida electrónica N° 11251351 del Registro de Predios de Juliaca.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Oficio N° 1453-2022-GR-PUNO/DRA/DTCR/D del 19/7/2022 dirigido a la Jefa de la Oficina Registral de Juliaca por el director de la Dirección de Titulación y Catastro Rural de la Dirección Regional Agraria de Puno, ingeniero Sergio Casilla Quispe.
- Copia del documento de identidad de Juan Carlos Huanca Ojeda.
- Certificado de información catastral expedido el 18/4/2022 por la Dirección Regional Agraria de Puno del Gobierno Regional de Puno y suscrito por la ingeniera en saneamiento físico de la Dirección de Titulación y Catastro Rural, Marianela Yucra Durán, y el director de la citada Dirección, ingeniero Sergio Casilla Quispe.
- Título de propiedad rural registrado expedido el 15/7/2022 por el director de la Dirección de Titulación y Catastro Rural Puno, Sergio Casilla Quispe, a favor de Marina Oviedo Mayta.

RESOLUCIÓN No. -4665 -2022-SUNARP-TR

También forma parte integrante del expediente el informe técnico N° 011982-2022-Z.R.N°XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT del 22/7/2022 elaborado por el especialista de Catastro de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, Jhon E. Salazar Quisocala.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Juliaca Marilia Katerin Conde Cori denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

Señor(es): GOBIERNO REGIONAL PUNO

I.- ANTECEDENTE:

Se solicita la inscripción de Independización del predio matriz inscrito en la PE 11251351.

II.- ANÁLISIS:

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

Visto el Oficio N° 2184-2022-GR-PUNO/DRA/DTCCR/D, de fecha 11/10/2022, presentado vía reingreso para la subsanación, se ha verificado que no adjunta documentación técnica que corresponde al área remanente, tenga en cuenta que conforme lo ha señalado el área de Catastro, en el presente título se puede determinar el área remanente, por lo cual se reitera la observación anterior:

EVALUACIÓN TÉCNICA

2.1. Recibida la documentación presentada se derivó el presente título al área de Catastro y conforme a lo establecido en el artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: "(...) El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador", se procede a indicar los defectos advertidos por el área de Catastro según Informe Técnico N° 11982-2022-ZRN°XIII-SEDE TACNA/UREG/CAT:

- (...) Se deja constancia que, no se adjunta documentación técnica correspondiente al área remanente con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, de acuerdo a lo establecido en el art. 59° del RIRP y NO SE ENCUENTRA DENTRO DE LO ESTABLECIDO en la cuarta disposición complementaria del reglamento del RIRP (...)

III.- CONCLUSIÓN:

RESOLUCIÓN No. -4665 -2022-SUNARP-TR

Se observa conforme a los arts. 32º y 40º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y al art. 2011º del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Que el procedimiento especial de titulación de predios rurales a la fecha de presentación del título se encontraba regulado por el reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA.
- Indica que no debe requerirse documentación correspondiente al área remanente debido a que tal requisito no está contemplado en la norma especial.
- También señala que cuando el Área de Catastro, debido a la ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales, indique que se encuentra imposibilitada de determinar, en forma indubitable, si el área cuya independización se solicita se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas o si aún se encuentra dentro de la partida matriz, ello no impedirá la inscripción de la independización rogada, siempre que el título contenga los requisitos señalados en el primer párrafo que antecede. En este caso el registrador independizará el área solicitada de la partida matriz, sin necesidad de requerir el plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza.
- El registrador no ha realizado una calificación del título conforme al artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y tampoco ha realizado una interpretación amplia del artículo 59 del mismo Reglamento.
- Se atenta contra el derecho real de la propiedad, debido a que por norma especial se solicita la independización de los predios submateria a fin de beneficiar a poseedores cuyos predios se encuentran dentro de un polígono matriz inscrito a nombre del Estado Peruano, se atenta contra el principio de legalidad y razonabilidad que prevé la Ley N° 27444.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11251351 del Registro de Predios de Juliaca

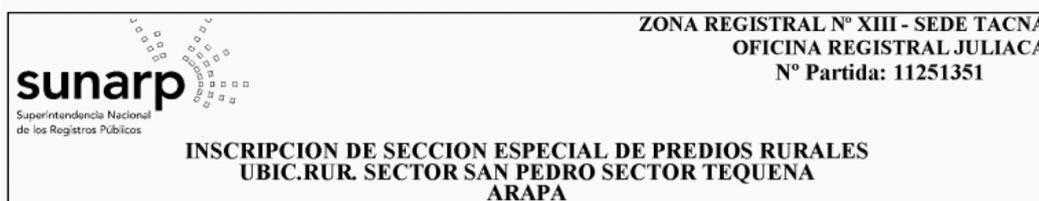
En la citada partida se inmatriculó el predio rural con un área de 210.7154 hectáreas denominado «Sector San Pedro», ubicado en el sector Tequena, distrito de Arapa, provincia de Azángaro y departamento de Puno.

En el asiento C00001 figura que el predio *submateria* ha sido inmatriculado a favor del **Estado Peruano representado por el Gobierno Regional de Puno**, en mérito a la Resolución Directoral N° 148- 2021-GR-PUNO/DRA del 1/6/2021 suscrita por el director de la

RESOLUCIÓN No. -4665 -2022-SUNARP-TR

Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional de Puno, ingeniero Luis Orlando Aduvire Ramos.

En el asiento B00002 se rectificó el encabezado del asiento B00001 quedando de la siguiente manera:



En el asiento B00003 consta que del inmueble inmatriculado en esta partida se han independizado doscientos cincuenta y siete (257) predios rurales, conforme al detalle que ahí se indica, quedando un área remanente de 87.7533 ha.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si corresponde solicitar documentación técnica del área remanente luego de la independización de predio rural.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la independización a favor de Marina Oviedo Mayta del predio Ccanco I, cód. ref. catastral 9_3908325_180316 y con un área de 0.0712 hectáreas, ubicado en el sector Tequena-San Pedro, distrito de Arapa, provincia de Azángaro y departamento de Puno, que forma parte del predio de mayor extensión registrado en la partida electrónica N° 11251351 del Registro de Predios de Juliaca.

La registradora (e) deniega la inscripción señalando que debe adjuntarse documentación técnica correspondiente al área remanente con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), toda vez que el caso no se encuentra dentro del supuesto previsto en la Cuarta Disposición Complementaria del citado Reglamento.

Por tanto, corresponde a esta instancia determinar si debe adjuntarse documentación técnica del área remanente.

RESOLUCIÓN No. -4665 -2022-SUNARP-TR

2. De acuerdo con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

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

3. De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32² del RGRP establece que el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

«a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. [...]; [...]

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

¹ Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309, publicada en el diario oficial «El Peruano» el 24/7/2021.

Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.

² Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada en el diario oficial «El Peruano» el 26/3/2021.

RESOLUCIÓN No. -4665 -2022-SUNARP-TR

[...]».

Estando a dicho marco legal general sobre la calificación registral, ahora pasaremos a analizar las normas específicas aplicables al caso materia de apelación.

4. El artículo IV del Título Preliminar del RGRP establece 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. [...]».

Este es el principio de especialidad al que también se le conoce como principio de determinación. Este principio registral tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos se efectúen de manera ordenada, completa y clara, de tal manera que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión.

Este principio actualmente se encuentra recogido también en el artículo 2017-A³ del Código Civil que señala:

«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.

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».

En concordancia con ello, el artículo 4 del RIRP regula el folio real mediante el cual se materializa el principio antes señalado, y dispone que: «[...] Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a este 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. [...]».

Asimismo, el artículo 58 del mencionado Reglamento dispone al regular la independización, que se abrirá una partida registral «para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una

³ Artículo incorporado por la Segunda Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309, publicada el 24 julio de 2021.

RESOLUCIÓN No. -4665 -2022-SUNARP-TR

edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad [...]». Esta es la expresión normativa del denominado principio de especialidad o determinación que se materializa en el sistema de folio real, como criterio ordenador de la información que sobre los bienes inscritos accede al Registro.

5. Por el citado principio que rige nuestro sistema registral, el registro o la inscripción de bienes y sus modificaciones se realiza mediante asientos sucesivos, que conforman en un solo formato el historial jurídico del bien.

De acuerdo con este principio, cada bien tiene su partida y en ella deberán inscribirse en forma cronológica los asientos generados por los documentos que sean presentados para su inscripción.

En el caso de predios, inicialmente se trataba de un tomo con folios donde se inscribía a manuscrito la inmatriculación de los inmuebles y se iban colocando las subsiguientes inscripciones. Luego se pasó a la ficha y posteriormente el documento ha venido actualizándose con los avances tecnológicos, y hoy en día tenemos la partida electrónica en sustitución del folio o ficha registral. De allí la denominación de «Folio Real».

6. En concordancia con lo expuesto, el RIRP señala la documentación requerida para la independización de predios; así, el artículo 59 del citado reglamento señala los requisitos generales que toda independización debe cumplir, a los que se le debe adicionar las exigencias establecidas a cada predio según su naturaleza, aspecto que se determinará de acuerdo con la información de los antecedentes registrales y de la documentación que se presente.

Tratándose de un predio urbano deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 60⁴ o 61⁵ del mencionado Reglamento, si se trata de la

4 Artículo 60.- Título que da mérito a la independización de predio urbano

La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

- a) El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;
- b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;
- c) Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

[...].

5 Artículo 61.- Independización de predio urbano por regularización de edificaciones

Tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60. En

RESOLUCIÓN No. -4665 -2022-SUNARP-TR

independización de un predio rústico sin cambio de uso, tendría que cumplirse con lo dispuesto en el artículo 62⁶; finalmente, si el predio a independizarse es rural corresponde remitirse a lo dispuesto en el artículo 64. Pero también la independización puede originarse en una habilitación urbana, en la que es consecuencia de alguno de los regímenes de la Ley N° 27157 o en la prescripción adquisitiva notarial sobre parte de un predio. Sin embargo, existen casos en los que para la independización no se requiere que se adjunte ninguno de los requisitos para la inscripción de alguna de las clases de independización antes mencionados, sino que esta se realiza en mérito a los títulos archivados.

El citado artículo 59 del RIRP señala lo siguiente:

«Artículo 59.- Requisitos de la Independización

Todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Cuando como consecuencia de la independización solicitada se genere un área remanente en la que existan porciones que no guarden continuidad, se entenderá que la rogación comprende también la independización de cada una de dichas porciones, siempre que el dominio de las áreas remanentes correspondan al mismo propietario y no existan restricciones para su independización.

Cuando el Área de Catastro, debido a la ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales, señale que se encuentre imposibilitada de determinar, en forma indubitable, si el área cuya independización se solicita se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas o si aún se encuentra dentro de la partida matriz, ello no impedirá la inscripción de la independización rogada, siempre que el título contenga los requisitos señalados en el primer párrafo que antecede. En este caso, el Registrador independizará el área solicitada de la partida matriz, sin necesidad de requerir plano del área remanente, siempre que la

estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente;
- b) Declaración Jurada del Verificador Responsable a la que se refiere el literal b) del artículo 25 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157.

⁶ Artículo 62.- Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso

La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito del Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, y su anexo E donde se señale de manera expresa que el predio a independizar se ubica en zona de expansión urbana, así como el número de Resolución de autorización y el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

En la partida independizada se dejará constancia de la falta de inscripción del Planeamiento Integral aprobado, salvo que se haya solicitado simultáneamente su inscripción, acompañando la resolución de aprobación correspondiente.

RESOLUCIÓN No. -4665 -2022-SUNARP-TR

independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza.

Sin perjuicio de lo señalado, todo título cuya rogatoria comprenda un acto de independización, en los supuestos a los que se refieren los artículos 61, 62 y 64 del presente Reglamento, deberá contener, necesariamente, desde su presentación e ingreso por el Diario, los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el supuesto, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; en caso contrario, el Registrador procederá a tachar sustantivamente el título».

Conforme al primer párrafo de dicho artículo, la regla general es que cuando se independiza una parte del predio registrado, debe constar también en el título, el área, linderos y medidas perimétricas del área remanente. Sin embargo, nótese que el citado artículo dice: «en su caso», es decir, existen supuestos en los que no se requiere dicha información del remanente.

7. Uno de dichos supuestos es la Cuarta Disposición Complementaria y Final del RIRP. Esta disposición establece un supuesto excepcional de independización en los términos siguientes:

«CUARTA.- Supuesto excepcional de independización

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

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

La citada norma tiene como fundamento el reconocimiento del Registro respecto a la falta de implementación del área de Catastro. El Registro existió antes del Catastro, por ello es lógico que la institución no cuente con toda la información gráfica de los predios inscritos. Sin embargo, esta situación no puede ser un obstáculo para que el usuario pueda solicitar la inscripción de su título, pues no está en sus posibilidades solucionar las carencias del Registro. Así, la exigencia de que se presente documentación técnica del área matriz como del área remanente se encuentra referida a las situaciones normales, pero si el área remanente es imposible de ser determinada es válido aplicar la Cuarta Disposición Complementaria y Final del RIRP. De lo expuesto, será el área de Catastro la oficina competente que deberá determinar la imposibilidad de establecer dicha circunstancia.

En el presente caso, la oficina de Catastro mediante el informe técnico N° 011982-2022-Z.R.N°XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT del 22/7/2022 emitido por el especialista de Catastro de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, Jhon E. Salazar Quisocala ha señalado lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. -4665 -2022-SUNARP-TR

«[...]

2.4 Contratación del polígono presentado sobre de la Base gráfica Registral

- Resultado de la verificación, en base a nuestros antecedentes registrales y a nuestra base gráfica digital, se determina que los predios materia de evaluación se encuentran formando parte del predio inscrito en la **Partida Electrónica N° 11251351**, correspondiente al predio denominado: SECTOR SAN PEDRO, del Distrito de Arapa, Provincia Azángaro y departamento de Puno, que cuenta con un área remanente de **87.7536 ha**.
- Y visto los legajos N° 1458939 del año 2021 y 1029245 del año 2022, se aprecia que obra archivado el plano de Ubicación y Perimétrico, con vértices en coordenadas UTM (datum WGS84) del predio matriz así como del área remanente, el cual fue materia de actualización en la base gráfica.
- En relación a la formalidad de presentación el Registrador se servirá ver la forma legal correspondiente.
- Adicionalmente, se deja **constancia** que, no se ha adjunta documentación técnica correspondiente al **área remanente** con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, de acuerdo a lo establecido en el art. 59 del RIRP y **NO SE ENCUENTRA DENTRO DE LO ESTABLECIDO** en la cuarta disposición complementaria del reglamento del RIRP.
- Se informa que, el **área remanente** luego de la independización rogada, el predio matriz quedará con un área de **84.7418 ha**.
- A la fecha el área de catastro no cuenta con la información actualizada que refiere el numeral 6.1 de la directiva 04-2020-SCT-DTR, respecto a la afectación de zonas arqueológicas, zonas intangibles o zonas de dominio restringido, atendiendo sobre la información que a la fecha cuenta el área de catastro.
- Por último se informa que las áreas de estudio no se encuentran sobre predios observados o en trámite».

Conforme a lo señalado por el área técnica, actualmente la partida registra el área remanente y además, luego de la independización materia de rogatoria, puede determinarse también el área remanente, por lo que tal como lo señala la registradora (e) no nos encontraríamos dentro del supuesto a que se refiere la Cuarta Disposición Complementaria y Final del RIRP, y por lo tanto debería adjuntarse documentación técnica del área remanente conforme lo establecido en el artículo 59 del mismo Reglamento.

8. Sin embargo, debemos tener en cuenta que el presente caso se trata de una independización de predio rural. Al respecto, con fecha 27/3/2021 se publicó en el diario oficial «El Peruano» la Ley N° 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.

RESOLUCIÓN No. -4665 -2022-SUNARP-TR

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 procedimientos⁷ 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.

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

Se precisa además que el reglamento de la presente ley especifica los requisitos para el inicio y la tramitación de los procedimientos administrativos señalados; reglamento que a la fecha de presentación del título alzado no había sido expedido.

En su Única Disposición Complementaria Derogatoria, la citada Ley contempla lo siguiente:

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

Conforme a esta norma queda derogado el Decreto Legislativo N° 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

⁷ Iniciados de oficio por los Gobiernos Regionales o a iniciativa de los particulares.

RESOLUCIÓN No. -4665 -2022-SUNARP-TR

para la formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas; y en cuyo Reglamento aprobado por D.S. N° 032-2008-VIVIENDA⁸ se contemplaron los procedimientos a seguir y requisitos a presentar para la modificación física de los predios inscritos según su ubicación en zona catastrada (artículo 88) o en zona no catastrada (artículo 89), entre los que se encontró la independización, estableciendo:

«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» (Resaltado nuestro).

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

«Artículo 64.- Independización de predio rural

La independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por el notario, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 59, en lo que sea pertinente, acompañado de los certificados o planos según los casos siguientes:

a) **Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral** a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente;

b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en

⁸ El actual Reglamento de la Ley N° 31145 fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-2022- MIDAGRI, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 27.07.2022.

RESOLUCIÓN No. -4665 -2022-SUNARP-TR

coordinadas 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» (Resaltado nuestro).

10. El artículo I del Título Preliminar del Código Civil establece:

«La derogación se produce por declaración expresa, por incompatibilidad entre la nueva ley y la anterior o cuando la materia de ésta es íntegramente regulada por aquélla. Por la derogación de una norma legal no recobran vigencia las que ella hubiere derogado o modificado».

Si ello es así, y la norma sustantiva, esto es el Decreto Legislativo y su Reglamento han quedado derogados⁹, entonces la norma registral que establece los requisitos para la inscripción sustentada en dichas normas se encontrarían también derogados, por lo que no podría el Registro exigir dichos requisitos en tanto la norma registral está derogada tácitamente al ser incompatible con la Ley N° 31145, ya que es esta última norma la que recoge actualmente el saneamiento físico y legal de los predios rurales, quedando derogadas las anteriores.

11. Entonces, podemos afirmar que, hasta la dación del Reglamento¹⁰ de la Ley N° 31145 no estaba definido el procedimiento de independización de predios rurales, lo cual a partir de lo regulado en el artículo 5.2 de la citada ley ha sido ahora definido en el reglamento, conforme se indica a continuación:

«Artículo 5. Inicio de las acciones de saneamiento físico-legal
[...]

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

No obstante, en tanto el reglamento fue publicado en fecha posterior al asiento de presentación del presente título, el Registro no puede dejar de atender las solicitudes de inscripción de independización de predios rurales.

⁹ Ahora derogado expresamente en la Única Disposición Complementaria Derogatoria del D.S. N° 014-2022-MIDAGRI.

¹⁰ El Reglamento ha sido aprobado por Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, publicado en el diario oficial «El Peruano» el 27/7/2022.

RESOLUCIÓN No. -4665 -2022-SUNARP-TR

12. En el presente caso, se adjunta certificado de información catastral del área materia de independización acompañado del oficio N° 1453-2022-GR-PUNO/DRA/DTCR/D del 19/7/2022 suscrito por el director de la Dirección de Titulación y Catastro Rural de la Dirección Regional Agraria de Puno.

En el citado oficio se indica lo siguiente:

«[...]

Es grato dirigirme a usted, con la finalidad de solicitar la inscripción de propiedad, **acto registral de independización de 06** predios los cuales fueron titulados mediante el procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del estado regulado en el Título II Capítulo I, del D. Supremo 032-2008-VIVIENDA; dichos predios forman parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Electrónica N° **11251351** del registro de predios rurales de la oficina registral de Juliaca – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, ubicado en el sector **Tequena** del distrito de **Arapa**, provincia de **Azángaro**, departamento de **Puno**, ello luego de haberse cumplido con todas las etapas establecidas en la norma acotada.

La presente se ampara en el art. 23 de la norma citada concordante con el numeral 4.1.11 de la resolución ministerial N° 556-2015-MINAGRI, la cual aprueba los *“Lineamientos para la ejecución de los procedimientos de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del Estado y de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio”*, en tal sentido los requisitos para las inscripciones solicitadas se encuentran reguladas por norma especial, por consiguiente se aclara que, los certificados de información catastral emitidos para la independización de cada predio contienen con precisión datos de área, linderos y medidas perimétricas, y el área remanente corresponde al mismo propietario; asimismo estos no exceden el área de la partida matriz de la cual se independizará; en tal sentido el Registrador independizará el área solicitada de la partida matriz, sin necesidad de requerir plano del área remanente, ello conforme lo prevé el artículo 59° del TUO del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, en su defecto, en cumplimiento a la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, ME ACOJO A LA 4TA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS ya que no es posible determinar el área remanente del predio inscrito en la Partida N° **11251351**.

[...]».

Como se aprecia, el mismo Gobierno Regional señala que no es posible determinar el área remanente, y siendo que conforme a la Ley N° 31145 el Gobierno Regional es el ente rector en materia de catastro rural, no corresponde entonces solicitar documentación gráfica del área remanente.

RESOLUCIÓN No. -4665 -2022-SUNARP-TR

Por este motivo, **se revoca la observación** formulada por la registradora.

En el mismo sentido se ha pronunciado este Tribunal mediante Resolución N° 4236-2022-SUNARP-TR del 21/10/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Juliaca **y disponer la inscripción del título**, previo pago de los derechos de inscripción que correspondan, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral