

**PERÚ****Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos****Superintendencia Nacional
de Registros Públicos****TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°2111-2023-SUNARP-TR**

Arequipa, 15 de mayo de 2023.

APELANTE : FANNY LUCY TELLES TURPO
TÍTULO : N.º 3815864 DEL 22.12.2022
RECURSO : N.º 4401 DEL 06.02.2023
REGISTRO : REGISTRO DE PREDIOS - ISLAY
ACTO : INDEPENDIZACIÓN Y COMPRAVENTA
SUMILLA :

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS RURALES

Para la independización de predios rurales no cabe exigir que se adjunte documento privado otorgado por el titular registral, con firma certificada por notario, en el cual se debe precisar el área del predio que se desmembra, y el área remanente, cuando se ha presentado escritura de transferencia otorgada por el titular registral en la que se describe el área, linderos y medidas de la parte transferida y se han acompañado los certificados de información catastral tanto de la parte transferida como del remanente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la independización y compraventa respecto de un área de 1.05 ha que forma parte del inmueble inscrito en la partida N° 12005102 de la Oficina Registral de Islay.

Otorga la venta la sociedad conyugal conformada por Sixto Cusi Cruz y Francisca Domitila Flores Mamani a favor de Fanny Lucy Telles Turpo, soltera.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.

RESOLUCIÓN N°2111-2023-SUNARP-TR

- Oficio N° 2505-2022-GRA/GRAG/SGRN-AFTT del 29/12/2022 suscrito por Germán Ordóñez Gómez, Sub-Gerente de la Sub-Gerencia de Recursos Naturales, Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa.
- Certificados de Información catastral de las Unidades Catastrales 011470 y 011469 y sus respectivos gráficos.
- Parte notarial de la escritura pública del 02/09/2011 otorgada ante el notario de Islay David Alfredo Neira Salomón.
- Escrito que contiene el recurso de apelación

Forma parte del título:

- Informe técnico N°0874-2023-ZRN°II-SEDE AREQUIPA/UREG/CAT de fecha 24.01.2023 expedido por el especialista de catastro Henry Calsin Quispe.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el registrador público Sergio René Cerna Obregón del Registro de Predios de Islay, en los siguientes términos:

“Señora: FANNY LUCY TELLES TURPO

En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

I. ANTECEDENTES:

Se solicita la inscripción de independización de un área de 1.0500 Has. y posterior compraventa sobre el predio inscrito en la partida N° 12005102 del Registro de Predios de Islay.

II. ANÁLISIS Y SUGERENCIA:

De acuerdo al artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para el fraccionamiento de predios rurales se requiere que se adjunte documento privado otorgado por la propietaria, con firma certificada por notario, en el cual se debe precisar el área del predio que se desmembra, y en el presente caso, el área remanente. Sírvasse adjuntar el requisito omitido.

III. DECISIÓN:

El título presentado ha sido OBSERVADO.

IV. BASE LEGAL:

RESOLUCIÓN N°2111-2023-SUNARP-TR

Arts. V, 32 y 40 del T UO del Reglamento General de los Registros Públicos.
(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Debo manifestar que al haber adquirido una parte del predio inscrito en mayor extensión en la partida N° 12005102 ya no es necesario la presentación del documento requerido por el registrador, toda vez que tengo legítimo derecho en solicitar la desmembración del predio matriz y prueba de ello es que la autoridad administrativa me lo ha otorgado, por lo que la solicitud de inscripción registral del acto de independización también debe proceder.
- Aunado a ello, preciso que los vendedores han fallecido por lo que me resulta imposible la obtención del documento, más aún si sus herederos tienen conflictos entre sí.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 12005102 del Registro de Predios de Islay

En esta partida obra inscrito el terreno ubicado en el sector Pampas Nuevas del Valle del Tambo, distrito de la Punta de Bombón, provincia de Islay y departamento de Arequipa, U.C. 1073, con un área actual inscrita de 5.3799 ha, siendo su titular registral Francisca Domitila Flores Mamani.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Durán.

A criterio de esta Sala la cuestión a determinar es:

Para la independización de predios rurales, cuando se ha presentado escritura de transferencia otorgada por el titular registral en la que se describe el área, linderos y medidas de la parte transferida: ¿cabe exigir que se adjunte documento privado otorgado por el titular registral, con firma

RESOLUCIÓN N°2111-2023-SUNARP-TR

certificada por notario, en el cual se debe precisar el área del predio que se desmembra y el área remanente?

VI. ANÁLISIS

1. Uno de los principios que rige el procedimiento registral es el Principio de Especialidad, contemplado en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos¹, y ahora también en el artículo 2017-A del Código Civil, conforme al cual 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 principio se manifiesta a través de la técnica del folio real, contemplado en el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios²; así, por cada predio debe abrirse una partida registral en la cual se extenderán, por rubros, todas las inscripciones que a éste correspondan.

2. La independización es el acto registral consistente en la apertura de una nueva partida registral como consecuencia de la desmembración de una porción de terreno de un área de mayor extensión, o como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o independización y copropiedad.

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

¹ **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.

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 **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.

RESOLUCIÓN N°2111-2023-SUNARP-TR

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

4. El artículo 59 del RIRP establece que todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Estos requisitos tienen por finalidad publicitar de manera completa las dimensiones del predio sobre el cual recae el derecho de propiedad y otros derechos reales, de manera que tanto el titular como los propietarios de los predios colindantes, así como los terceros tengan conocimiento de la extensión material de los predios.

5. Con el título venido en grado se solicita la inscripción de la independización y compraventa respecto de un área de 1.05 ha que forma parte del predio inscrito en la partida N° 12005102 de la Oficina Registral de Islay. A tal efecto se adjunta Certificado de Información Catastral de las Unidades Catastrales resultantes: 011470 y 011469, las cuales cuentan con un área de 4.3299 y 1.0500 hectáreas respectivamente.

6. Ahora bien, cuando se trata de la independización de un predio rural, el artículo 64 del RIRP establece lo siguiente:

“Artículo 64.- Independización de predio rural.

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

RESOLUCIÓN N°2111-2023-SUNARP-TR

- a) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una **zona catastrada**, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente;
- b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una **zona no catastrada**, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente". (El resaltado es nuestro).

7. Los requisitos a que se refiere el artículo antes citado, se establecieron en mérito a los artículos 88 y 89 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, aprobado por D.S. N° 032- 2008-VIVIENDA, que reguló los requisitos para la modificación física de predios rurales ubicados en zonas catastradas y zonas no catastradas, respectivamente, normas actualmente derogadas por la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales.

Así, 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 establecía 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

RESOLUCIÓN N°2111-2023-SUNARP-TR

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. 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).

8. El Reglamento de la Ley N° 31145 aprobado por Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI ha sido publicado el **27.07.2022** en el diario oficial El Peruano. Respecto de los conceptos de zona catastrada y no catastrada, el Reglamento de la Ley N° 31145 brinda una definición sobre ello, en los términos que se reproducen a continuación:

Artículo 4.- Definiciones

Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se entiende por:

(...)

33. Zona Catastrada: Para efectos del presente reglamento es el ámbito geográfico dentro del territorio nacional cuyo levantamiento y cartografía catastral ha sido elaborado por el ex Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT, el COFOPRI y los Gobiernos Regionales, según corresponda, dentro de los alcances de la función específica prevista en el literal n) del artículo 51 de la Ley N° 27867. Dicha información se encuentra georreferenciada, en formato digital ingresada a la Base de Datos del Catastro Rural. Toda extensión o ámbito geográfico, dentro del territorio nacional, que no cumpla con los requisitos señalados en el párrafo precedente del presente numeral, es Zona No Catastrada.

Bajo esta definición, para que un ámbito geográfico determinado tenga la condición de zona catastrada debe cumplir los siguientes requisitos:

- Ámbito geográfico cuyo levantamiento y cartografía catastral fue elaborado por el ex PETT, Cofopri y los Gobiernos Regionales;
- Este levantamiento y cartografía debe haberse elaborado en el marco de la función contenida en el literal n) del artículo 51 de la Ley 27867; y,
- Dicha información debe encontrarse georreferenciada e ingresada en formato digital a la Base de Datos del Catastro Rural.

RESOLUCIÓN N°2111-2023-SUNARP-TR

De no cumplirse alguno de dichos requisitos, señala la definición transcrita, el ámbito o extensión tiene la condición de zona no catastrada.

9. En el Capítulo III del Título V del Reglamento de la Ley N° 31145 se regulan los servicios catastrales prestados en exclusividad 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 tiene –entre otros- 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,
- (...)”. (El resaltado es nuestro).

Como es posible advertir, los servicios señalados pueden clasificarse de la siguiente manera: (i) En zonas catastradas; y, (ii) En zonas no catastradas.

10. En zonas catastradas (literales b y c) los servicios se pueden subclasificar dependiendo del tipo de acto para el cual se requiera, es decir, (i.1) para la modificación física de predios rurales el servicio consiste en la asignación del código de referencia catastral y expedición del certificado de

RESOLUCIÓN N°2111-2023-SUNARP-TR

información catastral; mientras que, (i.2) para la inmatriculación, únicamente, la expedición del certificado de información catastral.

En zonas no catastradas para ambos actos (inmatriculación y modificación física) el servicio consiste en la asignación de código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral.

11. En el presente caso, de acuerdo de la partida registral del predio la propietaria registral es Francisca Domitila Flores Mamani (Asiento C00004). A la fecha (02/09/2011) de la escritura de venta presentada, la propietaria del predio era la sociedad conyugal que ella conformaba con Sixto Cusi Cruz.

La escritura de venta fue otorgada por la referida sociedad conyugal, en la que manifestaron ser propietarios del predio de mayor extensión con un área de 05.3799 ha, del que transfirieron una parte 1.05ha a Fanny Lucy Telles Turpo, consignando las medidas perimétricas y colindancias de la parte transferida.

En este caso se ha cumplido con presentar los certificados de información catastral expedidos el 13/12/2022 por la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa, tanto del área que se independiza como del área remanente. Asimismo, el área de Catastro de la Zona XII-Sede Arequipa, ha emitido informe favorable.

12. Resulta por tanto que se ha cumplido con acreditar la manifestación de voluntad del titular registral de fraccionar el predio, con formalidad mayor (escritura pública) que la que exigía el artículo 64 del RIRP (documento con firmas certificadas notariales). Debe añadirse que la independización de la fracción transferida es indispensable para inscribir la variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos, tal como lo dispone el artículo 115 del RIRP.

Es cierto que en la escritura presentada sólo consta el área, linderos y medidas de la parte del predio materia de venta y no del predio remanente. Sin embargo, el remanente se determina de manera objetiva, en función a lo que queda en el predio matriz luego de la segregación de la parte

RESOLUCIÓN N°2111-2023-SUNARP-TR

transferida. En estricto, el predio remanente no depende de la manifestación de voluntad de las partes. Lo que depende de la manifestación de voluntad de las partes es la determinación de la parte transferida, lo que en ese caso se ha cumplido.

Por todo lo expuesto **se revoca la observación formulada por el registrador.**

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 170-2022-SUNARP/SN de fecha 21/12/2022.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Islay al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN** previo pago de los derechos correspondientes.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral



Firmado digitalmente por:
ALDANA DURAN Nora
Mariella FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 15/05/2023 11:10:07-0500



Firmado digitalmente por:
ALMENARA SANDOVAL Jorge
Luis FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 15/05/2023 14:16:48-0500



Firmado digitalmente por:
LUNA CHAMBI Roberto
Carlos FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 15/05/2023 11:40:07-0500