

**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN N°1756 -2023-SUNARP-TR**

Arequipa, 24 de abril de 2023.

**APELANTE** : **KARLYZ VELÁSQUEZ GIERSCH**  
**TÍTULO** : N° 3308786 del 4/11/2022  
**RECURSO** : H.D.T. N° 1233 del 23/1/2023  
**REGISTRO** : Predios – Madre de Dios  
**ACTO** : Acumulación  
**SUMILLA** :

**ACUMULACIÓN DE PREDIOS RURALES**

Cuando el predio resultante de la acumulación se adecúa plenamente al predio del que se independizaron los predios que ahora se acumulan, no resulta necesario que se adjunte el plano de acumulación. Sin embargo debe presentarse certificado de información catastral del predio resultante.

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

Mediante el título venido en grado en apelación se solicita la inscripción de la acumulación de los predios inscritos en las partidas N° 11147655 y 11147656 del Registro de Predios de Madre de Dios.

Para tal efecto se acompañan los siguientes documentos:

- a) Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- b) Documento privado de acumulación con certificación de firma de Mario Fredy Troncoso Assen por la notaria de Puerto Maldonado, Lourdes Madeleine García Medina en fecha 4/11/2022.
- c) Recurso de apelación.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el registrador público de Madre de Dios, Julio César Álvarez Fuentes, cuyo tenor es el siguiente:

## RESOLUCIÓN N° 1756-2023-SUNARP-TR

“(…)

Subsiste la observación anterior:

El Artículo 67 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, dispone lo siguiente:

La acumulación de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario conteniendo la descripción de las parcelas que se acumulan y de la parcela resultante, siempre que cumpla con los requisitos señalados en los literales a) y b) del artículo 66, en lo que resulte pertinente, y se acompañe los certificados o planos según los casos siguientes:

a) Cuando los predios materia de acumulación se encuentran ubicados 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 predio resultante como de los predios que se acumulan;

b) Cuando los predios objeto de acumulación se encuentran ubicados en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico de acumulación, en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas tanto de los predios objeto de acumulación como del predio resultante.

Al presente título, no se presentó el certificado de información catastral del predio acumulado y/o resultante, por lo que deberá subsanar.

(…)”.

### III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

La apelante sustenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- El registrador ampara la observación en el artículo 67 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sin considerar lo estipulado en el artículo 66 del mismo reglamento y exige la presentación de documentos que no aplican y no constituyen requisito para el presente caso de acumulación de predios que han constituido una sola unidad inmobiliaria y que retornan a su descripción primigenia.
- Los predios a acumular son predios con continuidad física.
- El propietario de ambos predios es el mismo y es quien solicita la acumulación.

## **RESOLUCIÓN N° 1756-2023-SUNARP-TR**

- Los predios inscritos en las partidas N° 11147655 y 11147656 constituyeron una única unidad inmobiliaria (revisar antecedente registral) y retomarán su descripción primigenia una vez inscrita.

### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

#### **Partida Matriz**

En la partida N° 11128763 del Registro de Predios de Madre de Dios corre registrado el predio rústico ubicado en el Sector Centro Cachuela, Valle de Madre de Dios, distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios signado con el código de referencia catastral N° 201011, con un área de 1.1820 ha.

En el asiento B00006 corre inscrita la desmembración e independización del predio en dos fracciones, como son:

- Fracción N° 1, signada con el código de referencia catastral N° 133132, con un área de 0.5831 ha, independizado en la partida N° 11147655; y,
- Fracción N° 2, signada con el código de referencia catastral N° 133131, con un área de 0.5989 ha, independizado en la partida N° 11147656.

#### **Partidas Independizadas**

En la partida registral N° 11147655 del Registro de Predios de Madre de Dios, corre inscrito el predio rural signado con el código de referencia catastral N° 133132, ubicado en el Sector Centro Cachuela, Valle Madre de Dios del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, que tiene un área de 0.5831 ha, siendo su titular registral Mario Fredy Troncoso Assen.

En la partida registral N° 11147656 del Registro de Predios de Madre de Dios, corre inscrito el predio rural signado con el código de referencia catastral N° 133131, ubicado en el Sector Centro Cachuela, Valle Madre de Dios del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, que tiene un área de 0.5989 ha, siendo su titular registral Mario Fredy Troncoso Assen.

### **V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN**

Interviene como vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán.

## RESOLUCIÓN N° 1756-2023-SUNARP-TR

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si para efectos de proceder con la acumulación de predios rurales, cuando los predios retornan a su descripción primigenia, es necesario que se adjunte el certificado de información catastral del predio resultante.

### VI. ANÁLISIS

1. La acumulación es el acto que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios.

En ese sentido, la acumulación implica la apertura de una nueva partida registral y el cierre de las partidas de los predios acumulados, en las que se dejará una anotación que consigne la partida en la cual quedan acumulados.

Constituye exigencia sustancial para su procedencia, que los predios que se pretenden acumular, constituyan un todo sin solución de continuidad y que pertenezcan al mismo propietario.

2. Ahora bien, dado que la acumulación constituye una modificación física del predio, los requisitos formales para su acceso al Registro, variarán según se trate de predios rurales o urbanos y según se encuentren ubicados en zonas catastradas o no. Así pues, con relación a la acumulación de un predio rural, el artículo 67 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP) establece lo siguiente:

“Artículo 67.- Título que da mérito a la inscripción de acumulación de predios rurales

La acumulación de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario conteniendo la descripción de las parcelas que se acumulan y de la parcela resultante, siempre que cumpla con los requisitos señalados en los literales a) y b) del artículo 66, en lo que resulte pertinente, y se acompañe los certificados o planos según los casos siguientes:

- a) Cuando los predios materia de acumulación se encuentran ubicados en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto

## RESOLUCIÓN N° 1756-2023-SUNARP-TR

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 predio resultante como de los predios que se acumulan;

- b) Cuando los predios objeto de acumulación se encuentran ubicados en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico de acumulación, en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas tanto de los predios objeto de acumulación como del predio resultante”.

Cabe indicar que el mencionado artículo 67 del RIRP hace referencia a la expedición del certificado de información catastral o del certificado negativo de zona catastrada por las autoridades competentes.

Asimismo, los requisitos a que se refiere el artículo antes citado, se establecieron en mérito al artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, aprobado por D.S. N° 032- 2008-VIVIENDA, que reguló los requisitos para la modificación física de predios inscritos ubicados en zonas catastradas.

- 3. Al respecto, el 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.

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 al artículo 2, su ámbito de aplicación es de alcance nacional y su implementación está a cargo de los gobiernos regionales.

## RESOLUCIÓN N° 1756-2023-SUNARP-TR

Esta norma establece procedimientos<sup>1</sup> 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).

4. En la Única Disposición Complementaria Derogatoria la citada ley establece lo siguiente:

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.

En ese sentido, mediante dicho dispositivo legal queda derogado el Decreto Legislativo N° 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales a cargo de El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, ente que asumió de manera temporal y excepcional, las competencias para la formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas; y en cuyo Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 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).

5. De esta forma, la Ley N° 31145 establece en el artículo 5.2 lo siguiente:

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

---

<sup>1</sup> Iniciados de oficio por los Gobiernos Regionales o a iniciativa de los particulares.

## RESOLUCIÓN N° 1756-2023-SUNARP-TR

(...)

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.** (El resaltado es nuestro).

Entonces, podemos afirmar que hasta la dación del Reglamento de la Ley N° 31145 no estaba definido el procedimiento de acumulación de predios rurales, lo cual de acuerdo con lo regulado en el artículo 5.2 de la citada ley se produciría con la emisión del reglamento.

Pues bien, el Reglamento de la Ley N° 31145, aprobado por el Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, ha sido 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.

6. En el Capítulo III del Título V del Reglamento de la Ley N° 31145 se regulan los servicios catastrales prestados en exclusividad<sup>2</sup> 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, de acuerdo al artículo 106 del referido reglamento, se tiene —entre otros— a los siguientes:

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**

---

<sup>2</sup> Una definición de ello puede encontrarse en el numeral 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.

## RESOLUCIÓN N° 1756-2023-SUNARP-TR

**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.

7. 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 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.

Por tal razón, debe cumplirse con lo señalado en el artículo 109 o 110 del Reglamento de la Ley N° 31145 y presentarse el certificado de información catastral correspondiente que presupone la asignación del código de referencia catastral para efectuar modificaciones físicas (acumulación) de un predio rural, pues esta es la norma vigente y que modifica el artículo 67 del RIRP.

8. Revisada la documentación adjuntada consta que Mario Fredy Troncoso Assen solicita la acumulación de los predios inscritos en las partidas N° 11147656 y 11147655 del Registro de Predios de Madre de Dios, siendo que los predios tienen un área de 0.5989 ha y 0.5831 ha respectivamente, de tal manera que el predio resultante retoma su descripción primigenia inscrita en la partida N° 11128763, con un área de 1.1820 ha.

## RESOLUCIÓN N° 1756-2023-SUNARP-TR

9. Ahora bien, del estudio de las partidas, detalladas en el numeral IV de la resolución (antecedente registral) y el documento privado presentado por el usuario, colegimos lo siguiente:

- El predio inscrito en la partida N° 11128763 se desmembró en dos fracciones, como son:
  - Fracción N° 1, signada con código de referencia catastral N° 133132 con un área de 0.5831 ha, independizado en la partida N° 11147655.
  - Fracción N° 2, signada con código de referencia catastral N° 133131 con un área de 0.5989 ha, independizado en la partida N° 11147656.
  
- El titular registral está solicitando la acumulación de los dos predios independizados de la partida matriz N° 11128763.

10. De lo expuesto tenemos que el predio acumulado está retornando a su descripción primigenia inscrita en la partida N° 11128763 con un área de 1.1820 ha.

Siendo ello así, nos encontraríamos en la excepción establecida en el literal d) del artículo 66 del RIRP, el mismo que establece que el plano de acumulación no será necesario en aquellos casos en los que los predios materia de acumulación hayan constituido una sola unidad inmobiliaria y ésta retome su descripción primigenia, es decir, siempre que el predio resultante de la acumulación se adecúe plenamente al predio del que se independizaron.

En el artículo 66 del RIRP se regula la acumulación de los predios distintos a los rurales, pues la acumulación de los predios rurales se encuentra regulada en el ya citado artículo 67. Sin embargo, inclusive para los predios distintos a los rurales el que los predios materia de acumulación retomen su descripción primigenia sólo exceptúa de la presentación del plano de acumulación (literal d) del art. 66) mas no exceptúa de la presentación del plano y código de referencia catastral del predio resultante o constancia negativa de catastro (literal e) del artículo 66, estando exceptuada de este requisito únicamente la acumulación de unidades sujetas a propiedad exclusiva y propiedad común).

En el presente caso, de los antecedentes registrales se tiene que los predios sí formaron uno solo de mayor extensión y retoman su descripción

## **RESOLUCIÓN N° 1756-2023-SUNARP-TR**

primigenia. Sin embargo, ello sólo exceptúa de la presentación de plano de acumulación; y, no exceptúa de la presentación del certificado de información catastral del predio resultante, el que no se ha presentado.

En tal sentido, se **confirma la observación** dispuesta por el Registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de la vocal (s) Rosa Isabel Quintana Livia autorizada por Resolución N° 062-2023-SUNARP/PT de fecha 20.03.2023.

### **VII. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR** la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Madre de Dios al título señalado en el encabezamiento.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA**

Presidenta (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**

Vocal del Tribunal Registral

**ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI**

Vocal del Tribunal Registral