



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2807 -2023-SUNARP-TR

Lima, 28 de junio del 2023.

APELANTE : **CRISTIAN FORTUNATO CONDORI CUAQUILA.**
TÍTULO : 759723 del 15/3/2023.
RECURSO : H.T.D. 21018 del 5/6/2023.
REGISTRO : Predios de Arequipa.
ACTO : Inmatriculación.
SUMILLA :

INMATRICULACIÓN DE PREDIO RURAL

El certificado de información catastral regulado por el Reglamento de la Ley 31145 es requisito para la inmatriculación de predios rurales ubicados en zonas no catastradas y catastradas, siendo exigible para aquellos títulos presentados a partir de la entrada en vigor de su reglamento.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación del predio denominado Puca Ccacca de 261.4703 ha ubicado en el Anexo Quenco en el distrito de Callalli de la provincia de Caylloma del departamento de Arequipa.

Para dicho efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública del 10/12/2015 otorgada ante notario de Chivay Javier Orlando Martín Rosas.
- Certificado del 24/8/2022 otorgado por el Presidente de la Comisión de Usuarios del Sub Sector Parte Alta Callalli.
- Plano perimétrico y ubicación (Lámina 01) de enero de 2021 suscrito por ingeniero agrónomo Carlos Ignacio Solís García.
- Memoria descriptiva suscrita por ingeniero agrónomo Carlos Ignacio Solís García.
- Plano perimétrico y ubicación (Lámina 01) de septiembre de 2022 suscrito por verificador catastral ingeniero agrónomo Edward Villena Gutiérrez.

Forma parte del presente título el Informe Técnico 2912-2023-Z.R. N° XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT del 17/3/2023 elaborado por arquitecto del

RESOLUCIÓN No. 2807- 2023-SUNARP-TR

Área de Catastro de la Oficina Registral de Arequipa, Marco Antonio Rodríguez Rivera.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Arequipa Arminda Chillitupa Valencia formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

[Se reenumera para mejor resolver]

ESQUELA DE OBSERVACIÓN

[...]

2. Análisis:

Se reitera en su totalidad las siguientes observaciones:

a) De la evaluación técnica efectuada por la Oficina de Catastro (informe técnico N° 2912-2023-Z.R. N° XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT)

~~2.4.~~ De la consulta de la Carta Nacional 32T y de la información gráfica del sector se aprecia que el polígono resultante se ubica sobre Quebradas, por lo que se debe tener en cuenta las restricciones del caso de acuerdo a ley.

b) De la evaluación legal:

[1] ~~4.-~~ El Tribunal Registral ha tomado el siguiente criterio mediante resolución No. 195-2023-SUNARP-TR: “debe cumplirse con lo señalado en el artículo 109 del Reglamento de la Ley N° 31145 y presentarse el certificado de información catastral correspondiente para proceder con la independización de un predio rural ubicado en zona no catastrada” en tal sentido deberá de presentarse el certificado de información catastral respectivo.

Teniendo en cuenta lo indicado, los predios rurales ubicados en zonas no catastradas, tendrán que catastrarse, para que puedan inmatricularse.

[2] ~~2.2.-~~ Sin perjuicio de lo anterior se adjunta copia simple del Oficio n° 075-2021-GRA-GRAG-SGRN, siendo que las copias simples no son susceptibles de ser calificados por las instancias registrales, esto conforme indica el art. 7 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

[3] ~~2.3.-~~ Teniendo en cuenta lo informado por catastro y según lo dispuesto por el artículo 7 de la Ley 29338, Ley de Recursos Hídricos, las quebradas constituyen bienes de dominio público hidráulico, por lo que tratándose de la inmatriculación de bienes ubicados sobre quebradas, se requiere adjuntar la documentación expedida por la Autoridad Nacional del Agua, donde se indique que no se está afectando o alterando las características de los bienes por donde discurre el agua.

Se hace presente que si bien el usuario presentó un certificado al respecto, este fue emitido por la comisión del usuario del Sub Sector Parte Alteo Callali y no por la Autoridad Nacional del Agua.

*Se reserva mayor pronunciamiento.

3. Decisión

Se observa conforme a los arts. 32°, 40° y 167° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y al art. 2011° del CC.

[...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

RESOLUCIÓN No. 2807- 2023-SUNARP-TR

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- Con respecto al certificado de información catastral indica que el predio en cuestión se encuentra en zona no catastrada y los planos que se adjuntaron al expediente principal fueron elaborados y visados por verificador catastral, el mismo que se encuentra inscrito en la Sunarp, por lo que se debe tener en cuenta que la intervención del verificador en los actos de inmatriculación de predios rurales se regula en la Directiva 01-2010-SNCP/CNC.

- No está demás informar que se presentó el respectivo expediente solicitando a la Gerencia Regional de Agricultura de Arequipa para que expida un certificado negativo catastral; sin embargo, este pedido no ha sido atendido hasta la fecha.

- Sobre la afectación de quebradas, se presentó el certificado expedido por el presidente de la Comisión de Usuarios del Sub Sector Hidráulico de la Parte Alta del distrito de Callalli, quien certifica que el predio submateria no constituye bien de dominio público hidráulico, debiendo tenerse en cuenta que las comisiones de usuarios constituyen entidades operadoras competentes en la Autoridad Nacional de Agua (ANA).

- Para que la ANA expida un certificado, dicha entidad solicita que se presente un estudio de delimitación que no está afectando ni alterando las características de los bienes por donde discurre el agua, no es posible cubrir con el costo de dicho estudio por su situación económica, por lo que debe tomarse en cuenta la Resolución 842-2021-SUNARP-TR del 5/7/2021.

- Para dar cumplimiento a los requisitos exigidos por el registrador público, el recurrente ha solicitado mediante una solicitud al representante de la ANA de Arequipa con fines del otorgamiento de una constancia de no estar comprendido en las limitaciones establecidas por la Ley de Aguas con respecto a su propiedad; sin embargo, ello no ha sido atendido a la fecha.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

No corresponde.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- Si para la inmatriculación de un predio rural ubicado en zona no catastrada corresponde exigir la presentación de los requisitos para

RESOLUCIÓN No. 2807- 2023-SUNARP-TR

modificación física de predios rurales inscritos contemplados por el Reglamento de la Ley 31145.

VI. ANÁLISIS

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

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

La inmatriculación determina la apertura de una partida registral para un predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP)² y artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios³ (RIRP), principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, permitiendo que en la partida correspondiente se organicen los derechos y actos que sobre dicha unidad inmobiliaria recaigan, determinando de ese modo su situación jurídica.

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

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

¹ CHICO Y ORTIZ, José María, Estudios sobre Derecho Hipotecario, Tomo I, Marcial Pons, Madrid, 1994, pág.744.

² IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

[...].

³ Artículo 4.- Folio real

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen, así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

RESOLUCIÓN No. 2807- 2023-SUNARP-TR

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

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

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

Por ello, para la inmatriculación de inmuebles se requiere de la información gráfica que permita delimitar adecuadamente el objeto del derecho de propiedad, en este caso la finca que abrirá el folio. Por ello, debe formar parte del título inmatriculador la información gráfica (memoria descriptiva y planos) que por mandato legal debe acompañarse, la cual tiene carácter de complementaria, por lo que debe adecuarse al título de la inscripción. Asimismo, los datos o información que fluya del título en su integridad deben ser coherentes o coincidentes entre sí.

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

4. En el presente caso, se solicita la inmatriculación del predio denominado Puca Ccacca de 261.4703 ha ubicado en el Anexo Quenco en el distrito de Callalli de la provincia de Caylloma del departamento de Arequipa.

La registradora formula observación señalando que debe presentarse el certificado de información catastral respectivo (numeral 1), que la copia simple del Oficio 075-2021-GRA-GRAG-SGRN no es susceptible de ser calificada (numeral 2) y que debe adjuntarse documentación expedida por la Autoridad Nacional del Agua para acreditar que no se afectan o alteran las características de los bienes por donde discurre el agua (numeral 3).

RESOLUCIÓN No. 2807- 2023-SUNARP-TR

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

5. Cabe señalar que el artículo 20 del RIRP dispone lo siguiente:

Artículo 20.- Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Nacional
[...]

En el caso de **predios rurales ubicados en zonas catastradas** se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 86 del Reglamento del Decreto Legislativo 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.

Tratándose de **predios rurales ubicados en zonas no catastradas**, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente, el plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva respectiva, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores.

[...] (resaltado añadido).

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

Asimismo, los requisitos a que se refiere el precitado artículo se establecieron en mérito a los artículos 86⁴ y 87⁵ del Reglamento del

⁴ Artículo 86.- Planos para la inmatriculación en Zonas Catastradas

Los propietarios de predios no inscritos, ubicados en zonas catastradas, deben solicitar a la entidad competente la expedición del certificado de información catastral correspondiente para la primera inscripción de dominio. Para la expedición del certificado de información catastral debe presentar:

- 1) Solicitud indicando la ubicación del predio y el código de referencia catastral.
- 2) Copia autenticada por funcionario de la entidad a cargo del trámite o legalizada del título de propiedad que cumpla los presupuestos establecidos en el artículo 2018 del Código Civil.

⁵ Artículo 87.- Inmatriculación en Zonas No catastradas

Para la inmatriculación de predios no inscritos en zonas no catastradas y, en tanto el órgano competente no haya efectuado el levantamiento catastral en dichas zonas, el RdP no puede exigir la presentación de Código de Referencia Catastral ni la visación del plano. Para este efecto, además de los requisitos que solicite la Oficina Registral, se presenta el plano perimétrico y la memoria descriptiva, elaborados y visados por verificador catastral inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP, el título a que alude el artículo 2018 del Código Civil y el certificado negativo de zona catastrada, expedido por el órgano competente, en el cual se deja constancia que dicho documento en ningún caso constituye una visación o evaluación físico - legal del predio, ni de los derechos que pudieran existir sobre el mismo.

Para la expedición del certificado negativo de zona catastrada, el solicitante debe adjuntar a su solicitud:

- 1) Una copia impresa del plano perimétrico y de la memoria descriptiva del área objeto de la certificación, en coordenadas UTM, con su respectivo cuadro de datos técnicos a escala, que permita su lectura y verificación, consignando el sistema de referencia (Datum) correspondiente, suscrito por verificador catastral inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP; y,
- 2) El archivo digital del plano perimétrico presentado en formato DWG

RESOLUCIÓN No. 2807- 2023-SUNARP-TR

Decreto Legislativo 1089, aprobado por D.S. 032-2008-VIVIENDA, que reguló los requisitos para la inmatriculación de predios ubicados en zonas catastradas y zonas no catastradas.

6. No obstante, el 27/3/2021 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 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 procedimientos⁶ 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).

7. 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.

⁶ Iniciados de oficio por los Gobiernos Regionales o a iniciativa de los particulares.

RESOLUCIÓN No. 2807- 2023-SUNARP-TR

Conforme a esta norma queda derogado el Decreto Legislativo 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales a cargo de El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, ente que asumió de manera temporal y excepcional, las competencias para la formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas; y en cuyo Reglamento aprobado por D.S. 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. De esta forma, la Ley 31145 establece en su artículo 5.2 lo siguiente:

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

[...]

5.2 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.** (Resaltado nuestro).

Entonces, podemos afirmar que hasta la dación del Reglamento de la Ley 31145 no estaba definido el procedimiento de inmatriculación de predios rurales, lo cual se hará en el reglamento.

El Reglamento de la Ley 31145 aprobado por Decreto Supremo 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, siendo este el caso del título venido en grado, cuya fecha de presentación es el 15/3/2023.

9. Ahora bien, respecto de los conceptos de zona catastrada y no catastrada, el Reglamento de la Ley 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

RESOLUCIÓN No. 2807- 2023-SUNARP-TR

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 Rural⁷.

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

10. En el Capítulo III del Título V del Reglamento de la Ley 31145 se regulan los servicios catastrales prestados en exclusividad⁸ 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,
[...] (énfasis añadido).

⁷ La definición que acoge el mismo reglamento sobre Base de Datos del Catastro Rural se encuentra en el numeral 2 del artículo 4 siendo "Base de datos que integra información gráfica y alfanumérica de predios rurales.

⁸ 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 No. 2807- 2023-SUNARP-TR

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

11. 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.

Los aspectos procedimentales de estos servicios se encuentran regulados en el artículo 108 del Reglamento de la Ley 31145 que contempla sus etapas, cuyo inicio se determina con la solicitud del administrado ante el Ente de Formalización Regional acompañando los documentos requeridos para cada tipo de servicio exclusivo, luego se verifica el cumplimiento de los requisitos establecidos y se programa la inspección de campo del predio con participación del administrado y personal del Ente de Formalización Regional, levantándose el acta de inspección correspondiente.

Al finalizar esta inspección se emite el informe técnico y legal que determina la procedencia de lo solicitado, es decir, la asignación de Código de Referencia Catastral y emisión del certificado correspondiente en caso de zona no catastrada o con la emisión del Certificado de Información Catastral para la inmatriculación de predios rurales ubicados en zona catastrada.

12. Las diferencias entre estos servicios pueden encontrarse en los requisitos que debe cumplir cada solicitud. Por ejemplo, en los servicios en zonas catastradas, para la inmatriculación de predios rurales basta con indicar en la solicitud la ubicación del predio y el Código de Referencia Catastral⁹, lo cual no se requiere para las zonas no catastradas¹⁰.

Asimismo, para los servicios en zonas no catastradas debe acompañarse la ficha catastral rural, además que esta ficha, así como los planos y memoria descriptiva deben ser suscritos por verificador catastral del SNCP¹¹, lo cual no se requiere en zonas catastradas.

Como puede verse, no existe habilitación en la norma especial para que se puedan efectuar inmatriculaciones de predios rurales prescindiendo de

⁹ Numeral 1 del artículo 111 del Reglamento de la Ley 31145.

¹⁰ Numeral 1 del artículo 109 del Reglamento de la Ley 31145.

¹¹ Numeral 2.4 del artículo 109 del Reglamento de la Ley 31145.

RESOLUCIÓN No. 2807- 2023-SUNARP-TR

la asignación del Código de Referencia Catastral y/o emisión de Certificado de Información Catastral, como antes sí era permitido expresamente por el derogado artículo 87 del Reglamento del Decreto Legislativo 1089.

Por tal razón, toda vez que en este caso se trata de la inmatriculación de un predio rural ubicado en zona no catastrada debe cumplirse con lo señalado en el artículo 109 del Reglamento de la Ley 31145 y presentarse el certificado de información catastral correspondiente¹².

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 1 de la observación** formulada.

13. De acuerdo con el artículo 7 del RGRP señala que “[N]o constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustente o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición en contrario”.

Esta regla es expresión del principio de titulación auténtica regulado en el artículo 2010 del Código Civil y el artículo III del Título Preliminar del RGRP.

En este caso, debido a que el Oficio 075-2021-GRA-GRAG-SGRN es presentado en copia simple no da mérito a calificación, pues no existe disposición en contrario que legitime la presentación en copia simple en esta situación concreta.

Sin perjuicio de ello, el contenido de dicho oficio se refiere a la respuesta que proporciona la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa a un pedido de emisión de certificado negativo de zona catastrada; sin embargo, de acuerdo con el desarrollo normativo efectuado anteriormente, al amparo del marco normativo vigente ello no es factible, por lo que debe gestionarse y presentarse al Registro el Certificado de Información Catastral correspondiente.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 2 de la observación** formulada.

14. Finalmente, cabe señalar que la Ley 29338, Ley de Recursos Hídricos, regula los bienes de dominio público hidráulico, estableciendo en su artículo 7 que constituyen bienes de dominio público hidráulico sujetos a las disposiciones de esta ley, el agua enunciada en el artículo 5 y los

¹² En la exposición de motivos del mencionado reglamento se dice que “[l]a 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 de predio al Registro y su mantenimiento en la formalidad [...] Los beneficios de su creación desde el enfoque de la administración, inciden en la estructuración de la información del catastro rural por goteo [...]”. Disponible en <https://spij.minjus.gob.pe/Graficos/Peru/2022/Julio/27/EXP-DS-014-2022-MIDAGRI.pdf>.

RESOLUCIÓN No. 2807- 2023-SUNARP-TR

bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del artículo 6.

Los bienes asociados al agua pueden ser naturales o artificiales. Entre los bienes naturales, que se encuentran enumerados en el numeral 1 del artículo 6¹³, se encuentran (literal b) quebradas, (literal e) los estratos o depósitos por donde corre o se encuentra el agua subterránea.

Teniendo en cuenta lo señalado, los ríos, lagunas, quebradas y cualquier otro cuerpo de agua constituyen bienes de dominio público pertenecientes al Estado.

15. Ahora bien, en el artículo III del Título Preliminar de la Ley de Recursos Hídricos se enuncian los principios que rigen el uso y gestión integrada de los recursos hídricos, entre ellos, se encuentra el principio de descentralización de la gestión pública del agua y de autoridad única, según el cual para una efectiva gestión pública del agua, la conducción del Sistema Nacional de Gestión de los Recursos Hídricos es de responsabilidad de una autoridad única y desconcentrada.

La gestión pública del agua comprende también la de sus bienes asociados, naturales o artificiales. El artículo 14, por su parte, establece que la Autoridad Nacional del Agua es el ente rector y la máxima autoridad técnico-normativa del Sistema Nacional de Gestión de los Recursos Hídricos.

16. El reglamento de la Ley de Recursos Hídricos, aprobado por D.S. 001-2010-AG, establece que la administración del agua y de sus bienes asociados la ejerce de manera exclusiva la Autoridad Nacional del Agua.

Por lo tanto, al constituir los ríos, lagunas, quebradas y cualquier otro cuerpo de agua bienes de dominio público pertenecientes al Estado, es la ANA la que ejerce, de manera exclusiva, su administración, de conformidad con el artículo 7 de la Ley 29338¹⁴.

No debemos olvidar que el artículo 923 del Código Civil prescribe que el derecho de propiedad autoriza al titular del bien a usar, disfrutar, disponer y reivindicarlo. Añade la norma que dicho poder se ejerce en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

¹³ Artículo 6.- Bienes asociados al agua

Son bienes asociados al agua los siguientes:

1. Bienes naturales:

[...]

b. los causes o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua, incluyendo las playas, barriales, restingas y bajiales, en el caso de la amazonía, así como la vegetación de protección; (...).

¹⁴ Artículo 7.- Bienes de dominio hidráulico

Constituyen bienes de dominio hidráulico, sujetos a las disposiciones de la presente Ley, el agua enunciada en el artículo 5 y los bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del artículo 6. Toda intervención de los particulares que afecte o altere las características de estos bienes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Administrativa del Agua, con excepción del uso primario del agua y las referentes a la navegación.

RESOLUCIÓN No. 2807- 2023-SUNARP-TR

17. En el presente caso, tenemos que el Informe técnico emitido por el área de catastro señala que el polígono del predio a inmatricular se ubica parcialmente sobre quebradas; sin embargo, ello no implica que el polígono como tal no pueda acceder al registro, por cuanto es viable que quebradas formen parte de los predios de propiedad de particulares, siempre que se cuente con el informe favorable de la Autoridad Administrativa del Agua.

Así, en el presente caso y conforme lo expuesto, si bien no existe impedimento para que las quebradas formen parte del predio, sin embargo, sí resulta necesario que se adjunte la documentación expedida por la Autoridad Administrativa del Agua donde se indique que no se está afectando o alterando las características de los bienes por donde discurre el agua, de conformidad con el artículo 7 de la Ley 29338.

Para ello, no es suficiente el documento presentado suscrito por el presidente de la Comisión de Usuarios del Sub Sector Hidráulico de la Parte Alta del distrito de Callalli, pues estos constituyen organizaciones de usuarios cuya finalidad es participar en la gestión y uso sostenible de los recursos hídricos, conforme al artículo 27 de la Ley 29338, no contando con la atribución legal para informar sobre la existencia o no de recursos hídricos en un ámbito determinado.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 3 de la observación** formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

Con la intervención de la Vocal (s) Yovana Del Rosario Fernandez Mendoza autorizada mediante Resolución N° 128-2023-SUNARP/PT del 2 de junio de 2023.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Arequipa, conforme al análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Vocal del Tribunal Registral

YOVANA DEL ROSARIO FERNANDEZ MENDOZA

Vocal (s) del Tribunal Registral

/FEC