



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1124 -2021-SUNARP-TR

Lima, 23 de julio de 2021

APELANTE : **MÓNICA BARTURÉN FERNÁNDEZ**
TÍTULO : N° 2437018 del 16/12/2020 (Virtual).
RECURSO : H.T.D. N° 006569 del 16/6/2021.
REGISTRO : Predios de Chiclayo.
ACTO : Independización.

SUMILLA

IMPROCEDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO

No procede admitir la aplicación del silencio administrativo positivo cuando en el TUPA de la entidad correspondiente se ha establecido que el procedimiento administrativo seguido por el interesado se encuentra sometido al silencio administrativo negativo.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de la independización de dieciséis predios rústicos que forman parte de los predios de mayor extensión inscritos en las partidas electrónicas N° 11121622 y N° 11121623 del Registro de Predios de Chiclayo, otorgada por la Comunidad Campesina Santo Domingo de Olmos.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud de independización suscrita por José de los Santos Arroyo Soplopuc, con firma certificada por el notario Carlos A. Caballero Burgos el 15/12/2020.
- Certificado de vigencia de poder emitido por abogada certificadora de la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo Guillermina Tafur Herrera el 10/12/2020.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 001 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 001 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 002 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.



RESOLUCIÓN No. - 1124 -2021-SUNARP-TR

- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 002 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 003 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 003 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 008 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 008 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 009 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 009 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 011 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 011 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 012 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 012 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 013 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 013 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 014 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 014 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 015 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 015 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 016 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 016 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.



RESOLUCIÓN No. - 1124 -2021-SUNARP-TR

- Memoria descriptiva del predio rústico N° 017 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 017 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 018 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 018 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 027 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 027 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 028 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 028 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 033 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 033 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 037 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 037 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 038 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 038 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 039 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 039 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 040 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 040 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 041 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.



RESOLUCIÓN No. - 1124 -2021-SUNARP-TR

- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 041 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 042 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 042 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 043 elaborada en noviembre suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 043 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 044 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 044 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 045 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 045 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico N° 046 elaborada en noviembre del 2019 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico N° 046 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.

Mediante reingreso del 1/3/2021 se adjuntaron los siguientes documentos:

- Solicitud de desistimiento parcial de la rogatoria suscrito por Mónica Barturén Fernández, con firma autenticada por Wendy Fiorella Chávez Collazos, fedataria de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo el 1/3/2021.
- Escrito de subsanación.
- Documento subsanatorio suscrito por José de los Santos Arroyo Soplopucó, con firma certificada por el notario Carlos A. Caballero Burgos el 10/2/2021.
- Memoria descriptiva del predio rústico 1 elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 1 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico 2B elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 2B suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.



RESOLUCIÓN No. - 1124 -2021-SUNARP-TR

- Memoria descriptiva del predio rústico 7 elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 7 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico 95 elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 95 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico 96 elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 96 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico 101 elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 101 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico 105 elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 105 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico 92 elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 92 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico 2 elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 2 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico 3 elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 3 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico 4 elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 4 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico 5 elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.



RESOLUCIÓN No. - 1124 -2021-SUNARP-TR

- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 5 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico 6 elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 6 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico 7 elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 7 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico 8 elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 8 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Memoria descriptiva del predio rústico 9 elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 9 suscrito por verificadora catastral ingeniera María A. Mimbela Cachay.

Vía reingreso del 8/4/2021 se acompañaron los siguientes documentos:

- Escrito de subsanación.
- Declaración jurada suscrita por Mónica Barturén Fernández, con firma certificada por el notario Carlos A. Caballero Burgos el 8/4/2021.
- Formato de solicitud de expedición del certificado negativo de zona catastrada suscrita por Mónica Barturén Fernández, presentada ante la Oficina de Trámite Documentario de la Gerencia Regional de Agricultura Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Gobierno Regional de Lambayeque el 11/12/2020 bajo el Expediente N° 3718577-0.
- Formato de Declaración Jurada de Silencio Administrativo Positivo – Ley N° 29060 suscrita por Mónica Barturén Fernández, presentado ante la Oficina de Trámite Documentario de la Gerencia Regional de Agricultura Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Gobierno Regional de Lambayeque el 29/1/2021 bajo el Expediente N° 3718677-5.
- Recibo de pago.
- Memoria descriptiva del predio rústico 8 elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificador catastral arquitecto José D. Quesquén Carrillo.
- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 8 suscrito por verificador catastral arquitecto José D. Quesquén Carrillo.
- Memoria descriptiva del predio rústico 7 elaborada en noviembre del 2020 suscrita por verificador catastral arquitecto José D. Quesquén Carrillo.



RESOLUCIÓN No. - 1124 -2021-SUNARP-TR

- Plano perimétrico y ubicación del predio rústico 7 suscrito por verificador catastral arquitecto José D. Quesquén Carrillo.
- Soporte digital (CD).

Asimismo, forma parte del presente título:

- Informe técnico N° 001477-2021-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 21/1/2021 emitido por Gladys Katherine Guevara Allauja, especialista de catastro de la Zona Registral N° II- Sede Chiclayo.
- Informe técnico N° 005161-2021-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 15/3/2021 emitido por Gladys Katherine Guevara Allauja, especialista de catastro de la Zona Registral N° II- Sede Chiclayo.
- Informe técnico N° 007942-2021-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 27/4/2021 emitido por Gladys Katherine Guevara Allauja, especialista de catastro de la Zona Registral N° II- Sede Chiclayo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Chiclayo Juan Manuel Ruiz Castillo observó el título en los siguientes términos:

“Señora: MÓNICA BARTURÉN FERNÁNDEZ

I. ACTO SOLICITADO: INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RURAL

II. ANTECEDENTE REGISTRAL: P.E. N° 11121622, 11121623

III. RAZONES PARA OBSERVAR:

Recepcionado el reingreso, se advierte que no subsanó la observación formulada mediante la esquila anterior, por lo que se REITERA a fin de que presente el certificado negativo de zona catastrada del predio materia de esta rogatoria, emitido por la autoridad competente.

Al respecto, cabe indicar que, se tuvo acceso al TUPA del Área de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural, ubicado en el portal institucional de la Gerencia Regional de Agricultura de Lambayeque, Gobierno Regional Lambayeque, en cuyo ítem 04 se puede advertir que el acto de expedición de certificado negativo de zona catastrada con fines de inmatriculación o para la modificación física de predios rurales inscritos, se encuentra sujeto a SILENCIO ADMINISTRATIVO NEGATIVO.

Pendiente de calificación definitiva, según subsane.



RESOLUCIÓN No. - 1124 -2021-SUNARP-TR

IV. BASE LEGAL: Art. 32, 40 del RGRP; art. 64 del RIRP; Directiva N° 010-2013- SUNARP/S”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- No se ha efectuado una debida motivación al momento de emitir la esquila de observación, por cuanto se ha referido a que nuestro pedido no se sustenta, ya que el portal web del Gobierno Regional publicita el hecho de que este procedimiento esté sujeto a silencio administrativo negativo.

- Sin embargo, es de precisar que la norma señala de manera expresa que los TUPA deben ser publicados en el diario oficial “El Peruano”, lo cual, en el presente caso, solo está publicado en el portal web de la entidad, no debiendo por lo tanto ser admitido por su despacho para sustentar una denegatoria de inscripción de la aplicación del silencio administrativo.

- Aunado a ello, debemos señalar que esta figura se produce de forma automática por voluntad expresa de la ley. Asimismo, sus efectos recaen sobre los procedimientos administrativos, los cuales quedan automáticamente aprobados en los términos en que fueron solicitados.

- La referida aprobación automática del silencio positivo contiene dos requisitos para que se efectúe: (i) Que transcurra el plazo establecido en la ley y (ii) Que la entidad no debe haber comunicado al administrado el pronunciamiento cuando tuvo la oportunidad.

- De acuerdo con el artículo 199 del TUO de la Ley N° 27444, en primer lugar, esta pierde la obligación de resolver, puesto que se pone fin al procedimiento. En segundo lugar, genera un acto administrativo (de carácter presunto o tácito) en sentido favorable al administrado. En tercer lugar, este acto tiene para todos los efectos el carácter de resolución que pone fin al procedimiento. Finalmente, mantiene la potestad de nulidad de oficio. Por tanto, cumplimos con los supuestos de procedencia del silencio positivo.

- Es importante añadir que existen cuatro supuestos en los que el procedimiento está sujeto a silencio positivo y de los cuales se encuentra inmerso nuestro caso: (i) Solicitudes cuya estimación habilite para el ejercicio de derechos preexistentes, (ii) Recursos destinados a cuestionar la desestimación de una solicitud, cuando el particular haya optado por la aplicación del silencio administrativo negativo, (iii) Procedimientos en los cuales la trascendencia de la decisión final no pueda repercutir directamente en administrados distintos al peticionario, mediante la



RESOLUCIÓN No. - 1124 -2021-SUNARP-TR

limitación, perjuicio o afectación a sus intereses o derechos legítimos y (iv) Todos los otros procedimientos a instancia de parte no sujetos al silencio negativo taxativo, salvo los procedimientos de petición graciable y de consulta que se rigen por su regulación específica.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11121622 del Registro de Predios de Chiclayo

El lote 4 de la Zona Territorio de la Comunidad Campesina de Olmos, ubicado en el distrito de Olmos, provincia y departamento de Lambayeque, corre inscrito en la partida electrónica N° 11121622 del Registro de Predios de Chiclayo, cuyo dominio actual es de la Comunidad Campesina Santo Domingo de Olmos.

En la citada partida registral se han extendido diversas independizaciones.

Partida electrónica N° 11121623 del Registro de Predios de Chiclayo

El lote 5 de la Zona Territorio de la Comunidad Campesina de Olmos, ubicado en el distrito de Olmos, provincia y departamento de Lambayeque, corre inscrito en la partida electrónica N° 11121623 del Registro de Predios de Chiclayo, cuyo dominio actual es de la Comunidad Campesina Santo Domingo de Olmos.

En la citada partida registral se han extendido diversas independizaciones.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.

De lo expuesto y del análisis del caso a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si procede admitir la aplicación del silencio administrativo positivo cuando en el TUPA de la entidad correspondiente se ha establecido que el procedimiento administrativo seguido por el interesado se encuentra sometido al silencio administrativo negativo.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral 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



RESOLUCIÓN No. - 1124 -2021-SUNARP-TR

otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulta del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del T.U.O 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 el título, 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.

2. Por su parte, el artículo 32¹ del RGRP, en concordancia con la norma sustantiva antes citada, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentra:

“(…)

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;

(…)”.

3. El artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP) clasifica a los predios en urbanos y rústicos, a su vez, estos últimos pueden ser rurales o eriazos.

El reglamento establece los requisitos para la independización en cada caso. En cuanto a la independización de predios rurales, el citado reglamento dispone en su artículo 64 que esta se realiza en mérito del documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada notarialmente, en el que se precisarán los datos referidos en el primer párrafo del artículo 59², 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

¹ 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.

2 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.

(…)”.



RESOLUCIÓN No. - 1124 -2021-SUNARP-TR

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-VIVIENDA³, 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).

4. En el presente caso, se solicita la inscripción de la independización de dieciséis predios rústicos que forman parte de los predios de mayor extensión inscritos en las partidas electrónicas N° 11121622 y N° 11121623 del Registro de Predios de Chiclayo, otorgada por la Comunidad Campesina Santo Domingo de Olmos.

En atención a la naturaleza rural de los predios materia de rogatoria la primera instancia requirió adjuntar el certificado de información catastral de los predios resultantes y el área remanente; o de ser el caso, el certificado negativo de zona catastrada emitido por autoridad competente, tal como establece el artículo 64 del RIRP.

Mediante reingreso del 8/4/2021 la interesada acompañó documentación solicitando la aplicación del silencio administrativo positivo, al no haberse pronunciado la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Lambayeque, respecto de su pedido de expedición del certificado negativo de zona catastrada.

El registrador denegó la inscripción señalando que verificado el TUPA del Área de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural ubicado en el portal institucional de la mencionada gerencia, se advierte que el acto de expedición de certificado negativo de zona no catastrada, se encuentra sujeto a silencio administrativo negativo.

5. Ahora bien, en el reingreso del 8/4/2021 se acompañaron los siguientes documentos:

- Formato de solicitud de expedición de certificado negativo de zona catastrada suscrita por Mónica Barturén Fernández, presentada ante la Oficina de Trámite Documentario de la Gerencia Regional de Agricultura Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Gobierno

³ Derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de la Ley N° 31145.



RESOLUCIÓN No. - 1124 -2021-SUNARP-TR

Regional de Lambayeque el 11/12/2020 bajo el Expediente N° 3718577-0.

- Formato de Declaración Jurada de Silencio Administrativo Positivo – Ley N° 29060 suscrito por Mónica Barturén Fernández, presentado ante la Oficina de Trámite Documentario de la Gerencia Regional de Agricultura Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Gobierno Regional de Lambayeque el 29/1/2021 bajo el Expediente N° 3718677-5.
- Recibo de pago.

De dichos documentos advertimos que con fecha 11/12/2020 se solicitó al Área de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural de la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Lambayeque la emisión del certificado negativo de zona catastrada del Sector El Virrey – Olmos – Lambayeque; sin embargo, el 29/1/2021 (tal como consta en el sello de recepción del formato de la declaración jurada de silencio administrativo positivo), se comunica al Área de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural de la Gerencia Regional de Agricultura de Lambayeque que se acogía al silencio administrativo positivo ante la falta de pronunciamiento por parte de dicha institución dentro del plazo legal.

6. Cabe precisar, que la Ley N° 29060 – Ley del Silencio Administrativo que regulaba el silencio administrativo positivo, a la fecha se encuentra derogada por el numeral 1 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1272⁴.

Asimismo, dicho Decreto Legislativo modificó la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, siendo que, mediante Decreto Supremo N° 006-2017-JUS se aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, actualmente derogado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS⁵ que aprobó el nuevo T.U.O. de la Ley N° 27444.

7. Al respecto, recordemos que en el ámbito de las relaciones entre administrados y la Administración Pública, la falta de pronunciamiento oportuno de esta es considerada como un hecho administrativo, al cual le sigue un tratamiento jurídico de declaración ficta en el que solo corresponde establecer el sentido de la voluntad aparente dispuesto por la ley. Desde esta perspectiva, el silencio en la administración puede generar dos consecuencias:

- . El silencio administrativo positivo (SAP), y
- . El silencio administrativo negativo (SAN).

En el primero, ante la inactividad formal resolutive de la Autoridad se genera una ficción legal de haberse producido una decisión declarativa afirmativa o favorable a lo pedido por el administrado, con idénticas

⁴ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 21/12/2016.

⁵ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25/1/2019.



RESOLUCIÓN No. - 1124 -2021-SUNARP-TR

garantías y efectos como si se hubiese dictado expresamente el acto favorable. Por el contrario, en el segundo supuesto el administrado da por denegado su pedido, quedando expedito su derecho para interponer los recursos impugnativos que le confiere la ley.

8. El artículo 32⁶ del T.U.O de la Ley N° 27444 establece que todos los procedimientos administrativos que, **por exigencia legal**, deben iniciar los administrados ante las entidades para satisfacer o ejercer sus intereses o derechos, se clasifican en procedimientos de aprobación automática o de **evaluación previa por la entidad**, y este último a su vez sujeto, en caso de falta de pronunciamiento oportuno, a silencio positivo o silencio negativo. Dicho artículo añade que cada entidad señala estos procedimientos en su Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA.

Asimismo, la previsión del tipo de silencio administrativo que le corresponde a cada procedimiento, según el artículo 43⁷ del T.U.O de la referida ley debe constar en el TUPA de las instituciones administrativas.

9. Bajo dicho contexto, revisado el TUPA⁸ del Área de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural publicitado en el Portal Institucional de la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Lambayeque⁹, se aprecia que en el ítem 04 consta el acto de “*expedición de certificado negativo de zona catastrada con fines de inmatriculación o para la modificación física de predios rurales inscritos, ubicados en zonas catastradas (solo para propietarios)*”.

El mencionado procedimiento administrativo se inicia en el Área de Trámite Documentario, siendo la autoridad competente para resolver el Gerente Regional de Agricultura en un plazo de treinta (30) días hábiles, calificándose de la siguiente manera:

6 Artículo 32.- Calificación de procedimientos administrativos

Todos los procedimientos administrativos que, por exigencia legal, deben iniciar los administrados ante las entidades para satisfacer o ejercer sus intereses o derechos, se clasifican conforme a las disposiciones del presente capítulo, en: procedimientos de aprobación automática o de evaluación previa por la entidad, y este último a su vez sujeto, en caso de falta de pronunciamiento oportuno, a silencio positivo o silencio negativo. Cada entidad señala estos procedimientos en su Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA, siguiendo los criterios establecidos en el presente ordenamiento.

7 Artículo 43. Contenido del Texto Único de Procedimientos Administrativos

43.1 Todas las entidades elaboran y aprueban o gestionan la aprobación, según el caso, de su Texto Único de Procedimientos Administrativos, el cual comprende:

(...)

4. En el caso de procedimientos de evaluación previa si el silencio administrativo aplicable es negativo o positivo.

(...).

⁸<https://siga.regionlambayeque.gob.pe/docs/imgfckeditor566/TUPA%20TRANSFERIDO%20COFOPRI.pdf>.

⁹ <https://www.regionlambayeque.gob.pe/web/tema/detalle/22017?pass=NTY2>.



RESOLUCIÓN No. - 1124 -2021-SUNARP-TR

CALIFICACIÓN		
Automático	Evaluación Previa	
	Positivo	Negativo
		x

Como se puede apreciar, conforme al TUPA del Área de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural de la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Lambayeque, se tiene que para la expedición del certificado negativo de zona catastrada para la modificación de predios rurales inscritos, ubicados en zonas no catastradas, se aplica el silencio administrativo negativo.

En consecuencia, corresponde **confirmar la observación** formulada por el registrador, debiendo la interesada adjuntar el certificado negativo de zona catastrada.

10. Por otra parte, la apelante señala en el recurso presentado que el TUPA solo ha sido publicado en el portal web del Gobierno Regional de Lambayeque, mas no en el diario oficial "El Peruano", motivo por el cual no debe ser admitido como sustento para la denegatoria de inscripción.

Al respecto, debemos precisar que la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Lambayeque a través del Área de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural reasumió formalmente las funciones del Catastro Rural y Titulación y Formalización de tierras que antes era manejado por Cofopri, en mérito de lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 018-2014-VIVIENDA, Decreto Supremo que dispuso la transferencia del Catastro Rural de COFOPRI al MINAGRI, y la determinación de los procedimientos y servicios a cargo de los Gobiernos Regionales vinculados al catastro rural.

En virtud a ello, puede verse que al visualizarse el TUPA del Área de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural a través del portal institucional de la Gerencia Regional de Agricultura de Lambayeque se consigna "*TUPA TRANSFERIDO COFOPRI*".

Asimismo, de la información brindada por dicha dependencia ante esta instancia¹⁰, dicho TUPA regula - entre otros - el procedimiento de expedición de certificado negativo de zona catastrada, el mismo que se encuentra sometido al silencio administrativo negativo.

11. Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del RGRP, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva.

¹⁰ Esta instancia se comunicó vía telefónica con el Área de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural de la Gerencia Regional de Agricultura.



RESOLUCIÓN No. - 1124 -2021-SUNARP-TR

En el presente caso, el acto rogado involucra a las partidas electrónicas N° 11121622 y 11121623 del Registro de Predios de Chiclayo, siendo que de la revisión de dichas partidas registrales se advierte que no consta anotado el recurso interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título.

Por tal motivo, corresponde **disponer** que el registrador extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto en las partidas electrónicas N° 11121622 y 11121623 del Registro de Predios de Chiclayo.

Interviene el vocal (s) Fredy Hernando Ricaldi Meza, autorizado mediante Resolución N° 135-2021-SUNARP/PT del 16/6/2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. CONFIRMAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Chiclayo al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

2. DISPONER que el registrador público del Registro de Predios de Chiclayo extienda la anotación del recurso de apelación, interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, en las partidas electrónicas N° 11121622 y 11121623 del Registro de Predios de Chiclayo, conforme a lo dispuesto en el considerando 11 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

PRESIDENTA (E) DE LA TERCERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL

LUIS ALIAGA HUARIPATA

FREDY HERNANDO RICARDI MEZA

Tribunal/Resoluciones2021/2437018-2020

P.BH