



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos



## TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N°260-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 24 de enero de 2022.

**APELANTE** : **JERSSON JUNIOR DAMIAN SARAPURA**  
**TÍTULO** : **N°1712606 DEL 01.07.2021**  
**RECURSO** : **N°049370 DEL 23.11.202**  
**REGISTRO** : **PREDIOS – CAÑETE**  
**ACTO** : **COMPRAVENTA E INDEPENDIZACIÓN**  
**SUMILLA** :

### **INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS RURALES**

*“Mediante la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, se derogó el Decreto Legislativo N° 1089, y por ende su reglamento. En este sentido, ya no se requiere el certificado negativo de zona catastrada. La independización es admisible con la presentación de documento técnico suscrito por verificador catastral, puesto que dicha suscripción implica la declaración del carácter de zona no catastrada del predio a sanear.”*

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de compraventa e independización del área de 20,165.77 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio rústico inscrito en la partida matriz N°21226897 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete.

Para dicho efecto se ha presentado la siguiente documentación:

- a) Rogatoria contenida en el formulario de inscripción.
- b) Parte notarial de la escritura pública de cancelación de precio de fecha 11.11.2021 otorgada ante notario Renzo Alberto Sierra.
- c) Parte notarial de la escritura pública de compraventa de fecha 02.12.2021 otorgada ante notario Renzo Alberto Sierra.
- d) Parte notarial de la escritura pública de aclaración de fecha 19.04.2021 otorgada ante notario Renzo Alberto Sierra.



## RESOLUCIÓN N°260-2022-SUNARP-TR

- e) Parte notarial de la escritura pública de aclaración de fecha 14.06.2021 otorgada ante notario Renzo Alberto Sierra.
- f) Certificado negativo de zona catastrada N°00333-2021-GRL/GRDE/DIREFOR/LMPB
- g) Memoria descriptiva suscrita por el Ing. Verificador Catastral Simeón Palacios Flores.
- h) Plano perimétrico y de ubicación (Lámina PI-1) suscrito por el Ing. Verificador Catastral Simeón Palacios Flores.
- i) Plano de área remanente (Lámina PR-1) suscrito por el Ing. Verificador Catastral Simeón Palacios Flores.
- j) Recurso de apelación.

### **\*Adicionalmente, forma parte del título:**

- k) Informe Técnico N°18011-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/URG/CAT de fecha 03.09.2021.
- l) Informe Técnico N°021362-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 15.10.2021.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público Manuel Alejandro Guevara Chilin, en los siguientes términos:

“(…)

*Se advierte al reingreso no se ha cumplido con subsanar el punto 1 de la observación de fecha 17.10.2021. Por lo cual se le reitera lo siguiente:*

*1. De conformidad con lo establecido en el artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, deberá cumplir con adjuntar el certificado negativo de zona catastrada del AREA REMAENTE, remitido por la autoridad competente.*

(…)”

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su apelación en los siguientes argumentos:

- El Registrador omitió considerar el criterio contenido en la Resolución N°2966-2017-SUNARP-TR-L de fecha 28.12.2017, siendo que, en todo caso, debió sustentar su posición discrepante



## RESOLUCIÓN N°260-2022-SUNARP-TR

con dicho criterio, de conformidad con el principio del debido procedimiento administrativo consagrado en el numeral 1.2. del artículo IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo Registral, aplicable al procedimiento Registral.

- Cuando se trata de predios rurales ubicados en zona catastrada, corresponde presentar certificados de información catastral, tanto del área a independizar como del área remanente; sin embargo, cuando se trata de zona no catastrada, corresponde presentar solo el certificado negativo de zona no catastrada del predio que se independiza y, en este supuesto, a fin de contar con la descripción de los predios resultantes, debe presentarse plano perimétrico y memoria descriptiva tanto del área independizada como del área remanente.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N°21226897** del Registro de Predios de Cañete, corre inscrito el predio rústico ubicado en el Km 58, de la autopista Panamericana Sur, ingresando por la Urb. Papa León XII, en la falda de la quebrada denominada Chutana, distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima.
  - ❖ Conforme al asiento C00001 la titularidad del predio antes descrito le corresponde a la sociedad conyugal conformada por Francesca María Isabel Corbetto Tizon y Rafael Tadeo Milagros Santos Normand.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. Con el informe oral del abogado Antonio Castro Roca.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta sala corresponde dilucidar:

- Si para la independización de predio rural ubicado en zona no catastrada se requiere el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad administrativa correspondiente.



## RESOLUCIÓN N°260-2022-SUNARP-TR

### VI. ANÁLISIS

1. Con el título apelado se solicita la inscripción de compraventa e independización del área de 20,165.77 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio rústico inscrito en la partida matriz N°21226897 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete.

El registrador formuló observación por haberse omitido adjuntar el certificado negativo de zona catastrada del área remanente.

Por lo que, corresponde determinar si se ha cumplido con adjuntar los documentos requeridos para proceder la independización del predio

2. Es menester tener en cuenta que la independización se encuentra regulada en el Capítulo V del Título II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP).

En el caso concreto de la independización de un predio, el artículo 59 del RIRP establece que todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se 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.

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

Los datos relativos al área, linderos y medidas perimétricas de un determinado predio pueden extraerse del contenido del título, de la partida matriz o del respectivo título archivado.

3. Cuando se trata de la independización de un predio rural el artículo 64 del RIRP establecía lo siguiente:

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

## RESOLUCIÓN N°260-2022-SUNARP-TR

casos siguientes:

- a) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una **zona catastrada**, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente;
- b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una **zona no catastrada**, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en 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.”

(Resaltado nuestro)

En cuanto a los predios ubicados en zonas no catastradas, dicho artículo debía ser complementado con el artículo 89 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, modificado a su vez por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 013-2016-MINAGRI, publicado el 22/7/2016 en el diario oficial “El Peruano”, bajo el siguiente tenor:

**“Artículo 89.- Modificación física de predios inscritos, ubicados en zonas no catastradas**

*Los propietarios de predios inscritos ubicados en zonas no catastradas, en tanto el órgano competente no haya efectuado el levantamiento catastral de dichas zonas, pueden solicitar la inscripción de las modificaciones físicas de sus predios directamente al RdP, sin requerirse asignación de Código de Referencia Catastral ni visación de plano alguno. Para este efecto, además de los requisitos que solicite la Oficina Registral, se presenta el plano perimétrico y la memoria descriptiva del área inscrita materia de la modificación física, elaborados y visados por verificador catastral inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP 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.*

*(...)”.*

## RESOLUCIÓN N°260-2022-SUNARP-TR

En la actualidad, el Decreto Legislativo N° 1089, y por ende su reglamento, han sido derogados por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de la Ley N° 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 27/3/2021.

4. Entonces, podemos afirmar que, hasta la dación del reglamento de la Ley N° 31145 no está definido el procedimiento de independización de predios rurales, lo cual a partir de lo regulado en el artículo 5.2 de la citada ley será definido en el reglamento.

### 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.*

No obstante, en tanto sea publicado el reglamento, el Registro no puede dejar de atender las solicitudes de inscripción de independización de predios rurales.

5. Así, respecto a la intervención del verificador catastral en los actos de independización de predios rurales, corresponde remitirnos a lo establecido en la Directiva N° 01-2010-SNCP/CNC, Reglamento del Índice del Verificador Catastral, donde se señala que verificador catastral ejercerá funciones en zonas no catastradas conforme lo establece el artículo 22 del Reglamento de la Ley N° 28294 y de la Resolución N° 01-2010-SNCP/CNC y demás normas conexas.

### **“Artículo 5.- ÁMBITO GEOGRÁFICO:**

*El Verificador Catastral ejercerá sus funciones en el ámbito del territorio nacional; conforme a las especificaciones técnicas aprobadas por el Consejo Nacional de Catastro:*

*a. En Zona no Catastrada el verificador catastral participará a solicitud del*



## RESOLUCIÓN N°260-2022-SUNARP-TR

*titular catastral conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento de la Ley N° 28294 y de la Resolución N° 01-2010-SNCP/CNC y demás normas conexas.*

*b. En Zona Catastral el verificador catastral validará la información contenida en las fichas catastrales de conformidad a lo dispuesto en el literal b) del artículo 43 del Reglamento de la citada Ley”.*

Por consiguiente, podemos entender que en tanto no se haya publicado el reglamento que defina el procedimiento de independización de predios rurales a instancia de particulares, corresponde que se admita la documentación técnica suscrita por verificador catastral, sin la exigencia del certificado negativo de catastro, teniendo en cuenta que la suscripción formulada por el verificador engloba un estudio y levantamiento en campo del predio a independizar, implicando a su vez una declaración respecto al carácter de zona no catastrada del mismo predio.

6. En el caso *submateria*, apreciamos que para efectos de la independización se presentó memoria descriptiva y plano de ubicación y perimétrico autorizado el por el verificador catastral Simeón Palacios Flores. Asimismo, se presentó el certificado negativo de catastro del para a independizar.

Por lo que nos encontramos frente a un predio rural ubicado en zona no catastrada.

7. Ahora bien, como se ha señalado precedentemente, la norma que contemplaba la exigencia del certificado negativo de catastro ha sido derogada, por lo cual bastará la presentación de la documentación técnica suscrita por el verificador catastral, como bien se ha dado en el presente caso.

En ese sentido, no corresponde exigir el certificado negativo de catastro el área a independizar ni del área remanente, debiéndose **revocar la observación** formulada.

8. Finalmente de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral.

En el presente caso, de la revisión de la partida registral N°21226897



## RESOLUCIÓN N°260-2022-SUNARP-TR

objeto del presente, no se advierte la anotación del recurso de apelación, tal como prescribe el artículo 152 citado, por lo que corresponde disponer que el registrador extienda la anotación respectiva.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de los vocales (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021 y Fredy Hernando Ricaldi Meza autorizado por Resolución N° 007-2022-SUNARP/PT de fecha 12.01.2022.

### VII. RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** la observación formulada por la Registradora; y **DISPONER** su inscripción previa verificación del pago de los derechos registrales, de corresponder.
2. **DISPONER** que el registrador a cargo regularice la anotación indicada en el considerando octavo del análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO.**

**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**

Presidente (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**

Vocal (s) del Tribunal Registral

**FREDY HERNANDO RICARDI MEZA**

Vocal (s) del Tribunal Registral