



CCLXIX PLENO REGISTRAL

SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL

En sesión ordinaria presencial, a las 8:15 horas del día 1 de diciembre del 2022 se reunieron los miembros del Tribunal Registral en Pleno con la participación de los vocales: Daniel Edward Tarrillo Monteza, quien preside la sesión, Beatriz Cruz Peñaherrera como secretaria técnica, Pedro Álamo Hidalgo, Karina Soledad Figueroa Almengor, Jesús David Vásquez Vidal, Jorge Luis Almenara Sandoval, Katty Isidora Gaona Abad, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Aldo Raúl Samillán Rivera, Mirtha Rivera Bedregal, Luis Eduardo Ojeda Portugal, Rosa Isabel Quintana Livia, Roberto Carlos Luna Chambí, Walter Eduardo Morgan Plaza, Luis Dandy Esquivel León y José Arturo Mendoza Gutiérrez.

Quórum e instalación:

Contando con la participación presencial de los 16 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral, Daniel Tarrillo Monteza, declaró válidamente instalado el Pleno.

AGENDA:

JUEVES 1 DE DICIEMBRE DE 2022

08:15 a.m. Instalación.

08:30 a.m. **Inauguración del CCLXIX Pleno del Tribunal Registral a cargo del Director Técnico Registral.**

Dr. Hugo Espinoza Rivera.

08:50 a.m. **Palabras a cargo del presidente del Tribunal Registral.**

Dr. Daniel Edward Tarrillo Monteza

09:00 a.m. **TEMA 1: Necesidad de informe técnico en la subdivisión de hecho.**

Ponente: Luis Ojeda Portugal

Resolución N° 2579-2021-SUNARP-TR

Resolución N° 2824-2022-SUNARP-TR

Resolución N° 2975-2021-SUNARP-TR

09:30 a.m. Debate del tema.

10:00 a.m. Conclusiones y votación.



10:20 a.m. **TEMA 2: Competencia de Gobierno Regional y SBN en saneamiento de predios rurales y eriazos.**

Ponente: José Arturo Mendoza Gutiérrez

**Resolución N° 1721-2021-SUNARP-TR
Resolución N° 3846-2022-SUNARP-TR
Resolución N° 2528-2021-SUNARP-TR
Resolución N° 249-2022-SUNARP-TR
Resolución N° 3558-2022-SUNARP-TR**

10:50 a.m. Debate del tema.

11:20 a.m. Conclusiones y votación.

11:40 a.m. **TEMA 3: Acreditación de pago en procedimiento bajo el Decreto Legislativo N° 1192.**

Ponente: Rosa Isabel Quintana Livia

**Resolución N° 416-2022-SUNARP-TR
Resolución N° 3760-2022-SUNARP-TR
Resolución N° 3811-2022-SUNARP-TR**

12:10 p.m. Debate del tema.

12:40 p.m. Conclusiones y votación.

01:00 p.m. Almuerzo

02:00 p.m. **TEMA 4: Vigencia de precedente de observancia obligatoria, coordenadas UTM y área.**

Ponente: Jesús Vásquez Vidal

Resolución N° 885-2022-SUNARP-TR

02:30 p.m. Debate del tema.

03:00 p.m. Conclusiones y votación.

03:30 p.m. **TEMA 5: Requisitos para la inscripción de la habilitación urbana de oficio.**

Ponente: Karina Figueroa Almengor



Resolución N° 2508-2022-SUNARP-TR
Resolución N° 3835-2022-SUNARP-TR

- 04:00 p.m. Debate del tema.
04:30 p.m. Conclusiones y votación.
05:00 p.m. Fin de la sesión

VIERNES 2 DE DICIEMBRE DE 2022

- 08:30 a.m. Instalación.
09:00 a.m. **TEMA 6: Transferencia de bienes integrantes del patrimonio cultural de la nación.**

Ponente: Aldo Samillán Rivera

Resolución N° 704-2021-SUNARP-TR
Resolución N° 040-2021-SUNARP-TR-T

- 10:00 a.m. Debate del tema.
10:30 a.m. Conclusiones y votación.
11:00 a.m. **TEMA 7: Unificación de precedente de observancia obligatoria y acuerdo: Inscripción de copropiedad como consecuencia del fenecimiento de sociedad de gananciales.**

Ponente: Daniel Tarrillo Monteza

- 12:00 p.m. Debate del tema.
12:30 p.m. Conclusiones y votación.
01:00 p.m. Almuerzo
02:00 p.m. **TEMA 8: ELECCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL PERIODO 2023.**
05:00 p.m. Fin de la sesión.

JUEVES 1 DE DICIEMBRE

Siendo las 08:30 a.m. el Director Técnico Registral Dr. Hugo Espinoza Rivera inauguró el presente Pleno.



A continuación, el presidente del Tribunal Registral Dr. Daniel Edward Tarrillo Monteza da inicio al Pleno y continúa con la agenda señalando que la vocal suplente Rosa Isabel Quintana Livia ha solicitado permiso particular desde el mediodía por ello se iniciará el Pleno con el tema 3 que le corresponde a la mencionada vocal suplente como ponente del tema.

TEMA 1: Acreditación de pago en procedimiento bajo el Decreto Legislativo N° 1192.

Ponente: Rosa Isabel Quintana Livia

Resolución N° 416-2022-SUNARP-TR
Resolución N° 3760-2022-SUNARP-TR
Resolución N° 3811-2022-SUNARP-TR

PONENCIA

ACREDITACIÓN DEL PAGO DEL PRECIO EN PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN POR TRATO DIRECTO, BAJO EL DECRETO LEGISLATIVO 1192.

Ponente: Rosa Isabel Quintana Livia

NORMATIVA:

23.8.2015 El Decreto Legislativo 1192, *Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura*; busca agilizar la ejecución de la inversión pública y privada para el desarrollo de obras de infraestructura, siendo por ello que sus procesos han sido declarados de interés público primordial, estableciéndose por ello reglas especiales para el logro de sus fines.

12.3.2019 Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA, que aprueba el *TUO del D. Leg. N° 1192*, donde uno de sus principios rectores es el de **Celeridad y eficacia**, que a la letra dice: *“Quienes participan en los procesos regulados en el presente Decreto Legislativo deben ajustar su actuación a fin de lograr la obtención oportuna de los inmuebles, evitando actuaciones que constituyan meros formalismos, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido proceso o vulnerar el ordenamiento jurídico”*.

En lo que respecta directamente a la calificación de la inscripción de la Adquisición por trato directo, en la **Octava Disposición Complementaria Final del TUO del Decreto Legislativo 1192**, se ordena realizar, en este marco, una calificación atenuada; que a la letra dice: *“El Registrador deberá dar estricto cumplimiento a los procedimientos registrales regulados en el presente Decreto Legislativo, bajo responsabilidad. Para efectos de las inscripciones registrales señaladas en el presente Decreto Legislativo, aplíquese el procedimiento señalado en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. (...)”*.

27.10.2015 Por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 275-2015-SUNARP-SN se aprobó la **“Directiva que regula en sede registral el trámite de inscripción de los actos inscribibles referidos al proceso de adquisición y expropiación de inmuebles, y transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, previstos en el**



Decreto Legislativo N° 1192", cuyo numeral 5.4, respecto de la calificación registral, señala lo siguiente:

"La calificación del registrador se limita a verificar la formalidad del documento o documentos que dan mérito a la inscripción registral. No será materia de calificación la validez, tracto, ni el cumplimiento de los actos procedimentales o procesos que originan los actos objeto de inscripción, los que son de exclusiva responsabilidad del sujeto activo o entidad encargada de la implementación, gestión o culminación del proceso de adquisición, expropiación u otro contemplado en el Decreto Legislativo N° 1192".

En cuanto a la inscripción de la transferencia por Adquisición, el artículo 22 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192 establece lo siguiente: **"Inscripción registral: Para efectos de la inscripción a que se refiere el presente Título, dentro de los cinco días hábiles siguientes de suscrito el Formulario Registral y efectuado el pago del valor total de la Tasación, el Sujeto Activo o el Beneficiario, si es distinto a aquél, remite al Registro de Predios de la Sunarp, el Formulario Registral y copia certificada del documento que acredite el pago del monto del valor de la Tasación, incluyendo el Incentivo, a favor del Sujeto Pasivo.**

El Registrador Público dentro de los siete días hábiles de recibida la solicitud con los documentos indicados en el presente artículo debe inscribir la Adquisición a nombre del Beneficiario, bajo responsabilidad".

Por su parte, respecto a la transferencia por Adquisición (Transferencia voluntaria por trato directo), la Directiva Sunarp en el numeral 6.1.7 señala lo siguiente: **"La inscripción de transferencia por adquisición directa a favor del beneficiario se realiza por el solo mérito del formulario registral, acompañado de la copia certificada por notario, funcionario competente de la entidad solicitante o fedatario de la Sunarp del documento que acredita el pago a que se refiere el artículo 22 del Decreto Legislativo N° 1192.**

(...)

*En el caso que el pago del precio de adquisición se realice mediante título valor y en el formulario de transferencia se hubiera omitido **consignar de manera expresa su efecto cancelatorio**, el registrador solicitará la aclaración pertinente, la misma que podrá ser subsanada mediante el Anexo N° 7 aprobado por la citada resolución (...)"*.

PROBLEMÁTICA EN PRIMERA INSTANCIA: Se ha advertido que en la calificación de la primera instancia, algunos registradores, están observando en virtud al artículo, antes citado, 6.1.7 de la directiva, que se acompañe copia certificada del documento que acredite el pago y /o que se consigne de manera expresa los efectos cancelatorios del cheque de gerencia.

SOLUCIÓN EN SEGUNDA INSTANCIA: Dichos títulos, han sido apelados a la segunda instancia registral; en donde las distintas Salas han dado acogida registral, mediante interpretaciones acorde al espíritu del Decreto Legislativo 1192, ordenando su inscripción.

PROBLEMÁTICA EN LA INSCRIPCIÓN: Si bien es cierto, se puede concluir que el objetivo de la inscripción se está logrando en sede administrativa, ya que los títulos apelados, en este punto, logran ser revocados y ordenan su inscripción; en la práctica no se está cumpliendo con la agilidad, celeridad y eficacia que busca la norma; ya que el título para ser inscrito, tiene que llegar a una segunda instancia, implicando los costos de tiempo y dinero que esto acarrea; tiempo que se ve reflejado como un obstáculo para la ejecución de las obras de infraestructura que son de beneficio para toda la ciudad y ciudadanía en general.



SOLUCIÓN REGISTRAL: Ante esta situación planteada, y siendo que en la segunda instancia se están revocando este punto de observación; es decir se puede observar una línea jurisprudencial marcada hacia aceptar como efecto cancelatorio del título valor, la conformidad del sujeto pasivo, de haber recibido en su integridad el monto del pago por la transferencia por trato directo; y a efectos de cumplir con la calificación atenuada, principio de celeridad, informalismo y eficacia que nos corresponde acatar en estos casos; resulta necesario aprobar un Precedente de Observancia Obligatorio, para evitar estas observaciones y así las dilaciones que hoy por hoy vienen aconteciendo.

PROPUESTA DE SUMILLA:

ACREDITACIÓN DEL PAGO DEL PRECIO DE LA TRANSFERENCIA POR TRATO DIRECTO

El documento otorgado por los sujetos pasivos declarando su conformidad de haber recibido en su integridad el monto del precio de la transferencia por trato directo, resulta suficiente para acreditar fehacientemente el pago; por lo tanto no es necesario aclarar el Formulario Registral a efectos que conste la declaración expresa de los efectos cancelatorios de la entrega del cheque de gerencia.

Resoluciones:

- Resolución N° 1781-2022-SUNARP-TR
- Resolución N° 4160-2022-SUNARP-TR
- Resolución N° 4228-2022-SUNARP-TR
- Resolución N° 2694-2022-SUNARP-TR
- Resolución N° 1781-2022-SUNARP-TR
- Resolución N° 3760-2022-SUNARP-TR
- Resolución N° 3811-2022-SUNARP-TR

El **presidente del Tribunal Registral** da inicio al debate.

El **vocal Walter Morgan** señala lo siguiente:

La Directiva establece de manera explícita que el registrador está impedido de calificar el procedimiento, el tracto sucesivo y el cumplimiento de los actos procedimentales; sin embargo, en otra parte del mismo dispositivo legal se prescribe que el registrador debe controlar que en el contrato se indique, cuando se pague con título valor, que la sola entrega tuvo efecto cancelatorio. Este extremo de la Directiva desconoce la regla general de no calificar el procedimiento. Debemos tener en cuenta que esta Directiva constituye una legislación especial, diferente al Código Civil, por lo tanto, es innecesario que se precise que el efecto cancelatorio cuando el precio se paga con título valor, porque de actuar de ese modo complica la inscripción de los títulos y precisamente lo que la ley busca es facilitar y agilizar las inscripciones en el Registro.

El **presidente del Tribunal Registral** señala lo siguiente:

No digamos que la directiva es contraria a la norma, porque no podemos hacer nosotros control de legalidad como Tribunal Registral. En realidad vemos una antinomia, por un lado tenemos que la directiva señala no calificamos tracto ni otros factores, y de otro lado nos exige calificar la cancelación del precio. Ante esa antinomia encontrada en la misma directiva, tenemos que optar por la aplicación real de uno de los artículos, y en realidad bajo ese esquema debemos optar por la regulación respecto a una calificación tenue y su aceptación por parte del sistema registral.

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala lo siguiente:

La Directiva señala que la transferencia por adquisición se realiza por el solo mérito del formulario registral y del documento que acredita el pago, seguidamente indica que en caso de pago



mediante título valor y que se haya omitido consignar expresamente el efecto cancelatorio, se deberá subsanar mediante el anexo 7. En este punto, considero que la sola firma de parte del sujeto pasivo en el documento de transferencia implica que su pago se ha producido a su entera satisfacción, por ende, debemos presumir que se ha producido el efecto cancelatorio.

El **vocal Roberto Luna** señala lo siguiente:

Estoy de acuerdo con la propuesta planteada, pues el D. Leg. 1192 regula un procedimiento especial, por lo tanto, considero que la declaración del sujeto pasivo señalando haber recibido el título valor, basta para acreditar el pago respectivo.

La **vocal suplente Karina Figueroa Almengor** señaló lo siguiente:

La propuesta señalada no soluciona la problemática de la primera instancia, pues los registradores públicos observan el título si se paga con título valor, en este caso cheque de gerencia y no se otorga efectos cancelatorios a dicho pago, teniendo como sustento la Directiva citada.

En la propuesta, se indica como sumilla "El documento otorgado por los sujetos pasivos declarando su conformidad de haber recibido en su integridad el monto del precio de la transferencia por trato directo, resulta suficiente para acreditar fehacientemente el pago (...). Si se conserva ese tenor, no se soluciona el problema dado que en ese supuesto existe declaración de conformidad de haber recibido el precio, o se declaración expresa de cancelación de precio y por ende tampoco sería necesario requerir formulario aclaratorio.

El problema en primera instancia se presenta cuando según formulario se paga con cheque de gerencia y no se otorga expresamente efectos cancelatorios a dicha entrega de cheque y eso lo que observa el registrador, por ende la redacción de la sumilla debería solucionar dicha situación.

Estoy de acuerdo con solucionar este problema pero modificando la sumilla.

Cabe señalar que los vocales modificaron la sumilla propuesta en los términos siguientes:

EFFECTOS CANCELATORIOS DEL PAGO DEL PRECIO DE LA TRANSFERENCIA POR TRATO DIRECTO, BAJO EL DECRETO LEGISLATIVO 1192

El efecto cancelatorio del pago del precio mediante título valor en los actos de transferencia por trato directo, se entenderá cumplido con la sola firma del sujeto pasivo en el Formulario Registral; por lo tanto, no es necesario aclarar el Formulario Registral a fin que conste la declaración expresa de los efectos cancelatorios.

Al no haber más intervenciones el **presidente del Tribunal Registral** somete a votación la sumilla siguiente:

EFFECTOS CANCELATORIOS DEL PAGO DEL PRECIO DE LA TRANSFERENCIA POR TRATO DIRECTO, BAJO EL DECRETO LEGISLATIVO 1192

El efecto cancelatorio del pago del precio mediante título valor en los actos de transferencia por trato directo, se entenderá cumplido con la sola firma del sujeto pasivo en el Formulario Registral; por lo tanto, no es necesario aclarar el Formulario Registral a fin que conste la declaración expresa de los efectos cancelatorios.

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:



A FAVOR: Daniel Tarrillo, Beatriz Cruz, Pedro Álamo, Karina Figueroa, Jesús Vásquez, Katty Gaona, Luis Aliaga, Aldo Samillán, Mirtha Rivera, Luis Ojeda, Rosa Quintana, Roberto Luna, Walter Morgan y Arturo Mendoza. **TOTAL: 16 VOTOS**

EN CONTRA: TOTAL: 0 VOTOS.

Asimismo, se somete a votación si el criterio aprobado será precedente o acuerdo:

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

A FAVOR QUE SEA PRECEDENTE: Daniel Tarrillo Monteza, Beatriz Cruz Peñaherrera, Pedro Álamo Hidalgo, Karina Figueroa Almengor, Jesús Vásquez Vidal, Katty Gaona Abad, Luis Aliaga Huaripata, Aldo Samillán Rivera, Mirtha Rivera Bedregal, Luis Ojeda Portugal, Rosa Quintana Livia, Roberto Luna Chambi, Walter Morgan Plaza y Arturo Mendoza Gutiérrez. **TOTAL: 16 VOTOS**

A FAVOR QUE SEA ACUERDO: TOTAL: 0 VOTOS

Por lo tanto, se aprueba como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA** la sumilla siguiente:

EFFECTOS CANCELATORIOS DEL PAGO DEL PRECIO DE LA TRANSFERENCIA POR TRATO DIRECTO, BAJO EL DECRETO LEGISLATIVO 1192

El efecto cancelatorio del pago del precio mediante título valor en los actos de transferencia por trato directo, se entenderá cumplido con la sola firma del sujeto pasivo en el Formulario Registral; por lo tanto, no es necesario aclarar el Formulario Registral a fin de que conste la declaración expresa de los efectos cancelatorios.

TEMA 2: Competencia del Gobierno Regional y SBN en saneamiento de predios rurales y eriazos.

Ponente: José Arturo Mendoza Gutiérrez

Resolución N° 1721-2021-SUNARP-TR

Resolución N° 3846-2022-SUNARP-TR

Resolución N° 2528-2021-SUNARP-TR

Resolución N° 249-2022-SUNARP-TR

Resolución N° 3558-2022-SUNARP-TR



sunarp
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

**TEMA 2: COMPETENCIA DE GOBIERNO REGIONAL Y SBN
EN SANEAMIENTO DE PREDIOS RURALES Y ERIAZOS**

Abog. José Arturo Mendoza Gutiérrez



I. NORMAS IMPLICADAS

- 1. Ley 27783** – Ley de Bases de la Descentralización, publicada el 20.7.2002
- 2. Ley 27867** – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, publicada el 18.11.2002
- 3. D.S. 023-2004-PCM** reguló la jerarquización de los bienes del Estado
- 4. D.S. 019-2019-VIVIENDA** - TUO de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales
- 5. DS 008-2021-VIVIENDA** - Reglamento de la Ley 29151
- 6. Ley 31145** - Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los gobiernos regionales
- 7. DS 014-2022-MIDAGRI** - Reglamento de la Ley 31145

José A. de la Cruz





II. CONCEPTOS PREVIOS

ALGUNAS DEFINICIONES LEGALES

Predios rústicos, son aquellos de uso agrario, ubicados en zona rural y destinados a la actividad agropecuaria.

Tierras eriazas habilitadas, son aquellas que han sido habilitadas por sus poseedores y destinadas a la actividad agropecuaria con anterioridad al 25.11.2010, ubicados fuera de área urbana o zona de expansión urbana.

Tierras eriazas: Las tierras ubicadas dentro del territorio nacional que no son explotadas para fines agrarios por falta o exceso de agua.





II. CONCEPTOS PREVIOS

COMPETENCIAS TRANSFERIDAS POR EL GOBIERNO CENTRAL A LOS GOBIERNOS REGIONALES

1. Funciones específicas en materia agraria [literal n) artículo 51 - Ley 27867]

Artículo 51.- Funciones en materia agraria (...)

n) Promover, gestionar y administrar el **proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria**, con la participación de actores involucrados, cautelando el carácter imprescriptible, inalienable e inembargable de las tierras de las comunidades campesinas y nativas.

José G. Serna



II. CONCEPTOS PREVIOS

COMPETENCIAS TRANSFERIDAS POR EL GOBIERNO CENTRAL A LOS GOBIERNOS REGIONALES

2. Funciones específicas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado [artículo 62 - Ley 27867]

Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.

(...)

b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los **terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción**, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.



II. CONCEPTOS PREVIOS

COMPETENCIAS TRANSFERIDAS POR EL GOBIERNO CENTRAL A LOS GOBIERNOS REGIONALES

La función del **artículo 62** tiene como antecedente el **literal j) del artículo 35 de la Ley 27783** que señala como una de las competencias exclusivas de los gobiernos regionales, la siguiente:

"(...) **j)** Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.(...)"

José G. Serna



II. CONCEPTOS PREVIOS

¿ Cuáles son los GORES que tienen las funciones transferidas del artículo 62 de la ley n° 27867? - algunos

Al 31 de enero de 2022, se ha efectivizado la transferencia de funciones a 07 GORES:

Amazonas,
Arequipa,
Callao,
San Martín,
Tacna,
Lambayeque y
Tumbes



II. CONCEPTOS PREVIOS

¿ Cuáles son los GORES que tienen las funciones transferidas del literal n) del artículo 51 de la ley n° 27867? - todos

Res ministeriales 114-2011-VIVIENDA, 161-2011-VIVIENDA, 084-2016-VIVIENDA y 051-2018-VIVIENDA, declararon concluidos los proceso de efectivización de la transferencia a los 26 GORES de:

Amazonas	-	Áncash	-	Apurímac
Ayacucho	-	Cajamarca	-	Callao
Huancavelica	-	Huánuco	-	Ica
Junín	-	La Libertad	-	Lima
Pasco	-	Puno	-	San Martín
Tumbes	-	Ucayali	-	Cusco
Moquegua	-	Piura	-	Madre de Dios
Arequipa	-	Lambayeque	-	Municipalidad Metropolitana Lima





















OFICIO N° 0024-2018/SBN del 12.1.2018

- Según primera DCT Rgto Ley 29151, en tanto no concluya proceso transferencia de funciones a los GORES para la administración y disposición de los predios estatales conforme Ley 27783, la SBN continuará ejerciendo dichas funciones.
- Entonces, en caso de predios de propiedad del Estado ubicados en ámbito de GORES a los que no se les ha transferido las competencias del artículo 62 Ley 27867, la modificación física constituye facultad exclusiva de la SBN.
- En el pdto de "otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura" no existe norma que faculte a los GORES a efectuar independización de predios que se encuentren a favor del Estado.



III. PROBLEMÁTICA

¿En qué casos los gobiernos regionales cuentan con competencia para el saneamiento de predios inscritos a nombre del Estado representado por la SBN?

Los grupos de resoluciones contradictorias son las siguientes:

a) Resolución n° 249-2022-SUNARP-TR del 24.1.2022 y 3558-2022-SUNARP-TR del 8.9.2022 - **revocan la denegatoria**

b) Resolución n° 1721-2021-SUNARP-TR del 13.9.2021, 2528-2021-SUNARP-TR del 18.11.2021 y 3846-2022-SUNARP-TR del 26.9.2022 - **confirman la denegatoria**

Jose G. Suarez
[Handwritten signatures]





III. PROBLEMÁTICA

Características similares en todos los casos de las resoluciones indicadas:

- Se presentó ante la primera instancia títulos de propiedad rural de adjudicación emitidos por el Programa Regional de Titulación de Tierras (PRETT) del Gobierno Regional.
- El titular registral es el Estado representado por la SBN.
- Se denegó la inscripción porque en el caso de los GORES a los que no se les ha transferido las competencias del artículo 62 - Ley 27867, como lo es Ica, la modificación física constituye una facultad exclusiva de la SBN; entonces, requiere una resolución de la SBN que autorice a favor del Gobierno Regional las facultades de disposición.



III. PROBLEMÁTICA

a) Fundamentos de las resoluciones 249 y 3558:

- El análisis no se encuadró directamente en la función del artículo 62, sino en determinar el motivo de la adjudicación realizada por el GORE mediante título del PRETT.
- Título PRETT fue emitido en virtud de D Leg 1089 y su Rgto DS 032-2008-VIVIENDA (vigentes a fecha emisión del título).
- Res ministerial 478-2013-MINAGRI, aprobó relación procedimientos administrativos, derivados del D. Leg 1089 a cargo de Direcciones Regionales de Agricultura y relacionada con función en materia agraria del **literal n) del artículo 51 de la Ley 27867** - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Jose G. Serna       

       



III. PROBLEMÁTICA

a) Fundamentos de las resoluciones 249 y 3558::

- Procedimientos debieron incorporarse al TUPA de los GORES.
- El TUPA del GORE Ica, contiene el procedimiento sobre formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del Estado en zonas catastradas.
- **ENTONCES**, no es necesaria ninguna autorización por parte de la SBN, porque el procedimiento para titulación fue realizado legalmente al amparo del D. Leg. 1089, por el PRETT.
- Además, de la documentación el GORE Ica, a través del PRETT, ha verificado en campo que el predio tiene la condición de rústico destinado a la actividad agrícola en su totalidad.



III. PROBLEMÁTICA

a) Fundamentos de las resoluciones 249 y 3558::

CONCLUSIONES:

- Queda descartado que se trate de ejercicio de funciones del **artículo 62** de la Ley 27867, más aun cuando el GORE Ica no cuenta con la efectivización de la transferencia de competencias.
- El GORE Ica actuó dentro del procedimiento del derogado Decreto Legislativo N° 1089 y su reglamento (D.S. 032-2008-Vivienda) [ahora Ley 31145], en virtud de las funciones transferidas del **literal n) del artículo 51** de la Ley 27867.
- **ENTONCES**, GORE Ica sí es competente.

Jose G. Suarez



III. PROBLEMÁTICA

b) Fundamentos de las resoluciones 1721-2021, 2528-2021 y 3846-2022:

- El análisis se basó principalmente en descripción de normativa de la Ley 29151, su TUO DS 019-2019-VIVIENDA y su rgto DS 008-2021-VIVIENDA, en relación con el **artículo 62 de la Ley 27867**.
- Concluye que en tanto no termine el proceso de transferencia de funciones a los GORES para la administración y disposición de predios estatales, la SBN continuará ejerciendo dichas funciones.
- En consecuencia, solo los GORES que hayan asumido competencia en el marco del Proceso de Descentralización, respecto a las funciones detalladas en el artículo 62 de la Ley N° 27867 podrán realizar actos de administración y disposición sobre predios del Estado.



III. PROBLEMÁTICA

b) Fundamentos de las resoluciones 1721-2021, 2528-2021 y 3846-2022:

- Es determinante saber cómo se encuentra el dominio del referido predio matriz en la partida registral.
- Afirma que se trata de un predio eriazo debido a que así consta de su partida registral.
- De la partida es uno eriazo a nombre de la SBN, por lo que esta inscripción goza de legitimación, entonces, la situación jurídica de la partida no puede cambiar.
- **ENTONCES**, debido a que se trata de predio **eriazo** de propiedad del Estado, respecto de la función del artículo 62, el GORE Ica no es competente.

Jose G. Suarez



V. PROPUESTA DE SUMILLA

Asunción de titularidad de los Gobiernos Regionales en predios del Estado para fines de la función específica del literal n) del artículo 51 de la Ley 27867

Los Gobiernos Regionales cuentan con competencia para ejecutar los procedimientos de saneamiento físico-legal, formalización de predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional, en virtud de la función transferida del literal n) del artículo 51 de la Ley 27867; por ende, es procedente que asuman la titularidad de dominio de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal, únicamente para los fines antes descritos.

Forma parte de la calificación registral, verificar de la documentación presentada la naturaleza eriaza o rústica del predio a inscribir.

La referida asunción de competencia no se aplica para actos de saneamiento de terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, en relación con la función específica del artículo 62 de la Ley 27867 no transferida a los Gobiernos Regionales u otros procedimientos especiales.

COMPETENCIA DE GOBIERNO REGIONAL Y SBN EN SANEAMIENTO DE PREDIOS RURALES Y ERIAZOS

Ponente: José Arturo Mendoza Gutiérrez.

I. ANTECEDENTES:

El artículo 188 de la Constitución Política del Perú establece que la descentralización es una forma de organización democrática y constituye una política permanente de Estado, de carácter obligatorio, que tiene como objetivo fundamental el desarrollo integral del país y se realiza por etapas en forma progresiva y ordenada, conforme a criterios que permitan una adecuada asignación de competencias y transferencia de recursos del Gobierno Nacional hacia los Gobiernos Regionales y Locales.

De acuerdo a La Ley N° 27783, Ley de Bases de Descentralización, el territorio de la República está integrado por regiones, departamentos, provincias, distritos y centros poblados, en cuyas circunscripciones se constituye y organiza el Estado y gobierno de manera autónoma a nivel nacional, regional y local, conforme a sus competencias y autonomía propias, preservando la unidad e integridad del Estado y la Nación. Asimismo, el gobierno nacional tiene jurisdicción en todo el territorio de la República; los gobiernos regionales y los gobiernos municipales la tienen en su respectiva circunscripción territorial.

Dentro de la estructura política del Estado se establecieron las Regiones conformadas por la integración de dos (2) o más circunscripciones departamentales contiguas cuyas autoridades se constituyen en gobiernos regionales a cargo de su administración con funciones establecidas en la citada Ley y en la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

El proceso de descentralización se realiza por etapas en forma progresiva y ordenada, conforme a criterios que permitan una adecuada asignación de competencias y transferencia de recursos. En la Tercera Etapa



de este proceso: “Transferencia y recepción de competencias sectoriales”, se hará la transferencia de las funciones y servicios en materia de agricultura, agroindustria, vivienda, saneamiento, entre otros, hacia los gobiernos regionales y locales, según corresponda.

II. COMPETENCIAS TRANSFERIDAS POR EL GOBIERNO CENTRAL A LOS GOBIERNOS REGIONALES

2.1. Generalidades

La **Ley 27783** – Ley de Bases de la Descentralización, publicada el 20.7.2002, en su capítulo III regula los tipos de competencias, criterios de asignación y solución de conflictos. Así, en el artículo 13 sostiene que los tipos de competencias son: exclusivas, compartidas y delegables.

- **Las competencias exclusivas**, son aquellas cuyo ejercicio corresponde de manera exclusiva y excluyente a cada nivel de gobierno conforme a la Constitución y la ley.
- **Las competencias compartidas**, son aquellas en las que intervienen dos o más niveles de gobierno, que comparten fases sucesivas de los procesos implicados. (...)
- **Las competencias delegables**, son aquellas que un nivel de gobierno delega a otro de distinto nivel, de mutuo acuerdo y conforme al procedimiento establecido en la ley, quedando el primero obligado a abstenerse de tomar decisiones sobre la materia o función delegada. (...)

Asimismo, sobre la distribución de competencias el artículo 15 establece que las competencias exclusivas y compartidas de cada nivel de gobierno son las establecidas en la Ley 27783 de conformidad con la Constitución Política del Estado.

Por su parte, la **Ley 27867** – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, publicada el 18.11.2002, en su artículo 10 sobre las competencias exclusivas y compartidas establecidas en la Constitución Política del Perú y la Ley de Bases de la Descentralización, señala que los gobiernos regionales ejercen las competencias exclusivas y compartidas que les asignan la Constitución Política del Perú, la Ley de Bases de la Descentralización y Ley 27867, así como las competencias delegadas que acuerden entre ambos niveles de gobierno.

En ese sentido, en dicha Ley, dentro del Título IV denominado Funciones, el capítulo II regula las **funciones específicas que ejercen los Gobiernos Regionales**, estableciendo en el artículo 46 que estas funciones se desarrollan en base a las políticas regionales, las cuales se formulan en concordancia con las políticas nacionales sobre la materia.

2.2. Funciones específicas en materia agraria [literal n) artículo 51 - Ley 27867]

Artículo 51.- Funciones en materia agraria

(...)

n) Promover, gestionar y administrar el **proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria**, con la participación de actores involucrados, cautelando el carácter imprescriptible, inalienable e inembargable de las tierras de las comunidades campesinas y nativas.

Términos clave: proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria.

2.3. Funciones específicas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado [artículo 62 - Ley 27867]

Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.

a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las **políticas** en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.



b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los **terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción**, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.

Términos clave: actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los **terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado**.

La función del artículo 62, tiene como antecedente el **literal j) del artículo 35 de la Ley 27783** que señala como una de las competencias exclusivas de los gobiernos regionales, la siguiente: "(...) **j)** Administrar y adjudicar los **terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado** en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.(...)"

Se deja constancia que el artículo 10 de la propia Ley 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, reitera que de acuerdo al artículo 35 de la Ley Orgánica de Bases de la Descentralización N° 27783, una de las **Competencias Exclusivas**, es la de: "(...) **j)** Administrar y adjudicar los **terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado** en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal. (...)"

III. ALGUNAS DEFINICIONES LEGALES

3.1. Decreto Ley N° 14197 - Dispone que son de propiedad del Estado todos los terrenos eriazos del territorio nacional, incluyéndose los de Municipalidades, Sociedades de Beneficencia Pública y Corporaciones Estatales (publicada 5.9.1962)

- **Terrenos eriazos:** aquellos que no están sujetos a explotación, como son los no cultivados por falta o exceso de agua y demás terrenos improductivos; exceptuándose los de forestación o de reforestación, las lomas con pastos naturales dedicados a la ganadería, los terrenos urbanos y los usados con fines domésticos e industriales.

3.2. Resolución Ministerial 0581-2015-MINAGRI - Lineamientos sobre procedimiento de formalización y titulación de tierras eriazas habilitadas e incorporadas a la actividad agropecuaria al 31 de diciembre de 2004 (publicada 28.11.2015)

- **Tierras eriazas:** Las tierras ubicadas dentro del territorio nacional que no son explotadas para fines agrarios por falta o exceso de agua.
- **Habilitación para fines agropecuarios:** Consiste en la ejecución de obras civiles, construcciones e instalaciones que posibilite disponer de los recursos naturales (suelo, agua y planta) para el desarrollo de alguna actividad de cultivo y/o de crianza sostenible.
- **Tierras eriazas habilitadas:** Son las extensiones de terrenos eriazos de propiedad del Estado o cualesquiera de sus dependencias, que cuentan con alguna especie vegetal o población pecuaria así como con obras civiles, construcciones e instalaciones agrícolas y/o pecuarias, consolidadas y explotadas con fines agropecuarios por parte de sus poseedores antes del 31 de diciembre de 2004.
- **Tierras eriazas con habilitación agrícola:** Son aquellas en las que se verifica la preexistencia de labores de desarrollo físico de las tierras (lavado de sales, subsolado, nivelación, incorporación de materia orgánica, aplicación de enmiendas químicas u otras necesarias para la explotación del predio), de caminos internos o de acceso al predio, así como de sistemas de riego de captación, conducción y distribución consolidados, que permitan establecer la provisión del recurso hídrico que garantice una



explotación técnica y económicamente rentable.

- **Tierras eriazas con habilitación para otros usos agrarios:** Son aquellas que han sido utilizadas como soporte de las infraestructuras civiles o agrícolas en el desarrollo de una determinada actividad pecuaria o agraria.

3.3. Decreto Supremo 014-2022-MIDAGRI - Reglamento de la Ley 31145.

- **Predios rústicos,** son aquellos de uso agrario, ubicados en zona rural y destinados a la actividad agropecuaria.
- **Tierras eriazas habilitadas,** son aquellas que han sido habilitadas por sus poseedores y destinadas a la actividad agropecuaria con anterioridad al 25.11.2010, ubicados fuera de área urbana o zona de expansión urbana.

IV. RECOPIACIÓN Y ALGUNOS COMENTARIOS A LAS NORMAS RELACIONADAS CON LOS DOS TIPOS DE FACULTADES MATERIA DE ANÁLISIS

4.1. Respeto de las funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado – artículo 62 Ley 27867

a) En el artículo 62 es preciso en señalar que los Gobiernos Regionales, una vez que tengan las funciones debidamente transferidas en el marco del proceso de descentralización, pueden realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado **en su jurisdicción.**

Dicho de otro modo, se debe entender que será de competencia de los Gobiernos Regionales los actos de saneamiento respecto de los predios eriazos del Estado, pero recién cuando le sean transferidas las facultades de saneamiento.

Cabe resaltar que estos actos de saneamiento deben enmarcarse dentro de la jurisdicción de los gobiernos regionales; **es decir,** tiene que ser de alcance regional, o dentro de la jurisdicción regional.

b) El **D.S. 023-2004-PCM** reguló la jerarquización de los Bienes del Estado con el objeto de determinar la definición de dichos bienes por su alcance nacional, regional o local, que serán considerados, según corresponda, en las etapas del proceso de la descentralización, señalando en su artículo 2 que son bienes de alcance regional y nacional entre otros:

Artículo 2.- La jerarquización de los bienes del Estado

Determinar la jerarquización de los bienes del Estado, según los siguientes lineamientos:

(...)

2. De alcance regional:

- Los bienes muebles e inmuebles que les fueron transferidos por los Consejos Transitorios de Administración Regional, en el marco del proceso de la descentralización;
- Los bienes muebles e inmuebles de que les fueron transferidos por los Consejos Transitorios de Administración Regional, en el marco del proceso de la descentralización, y que a la fecha son materia de ordenamiento y saneamiento, conforme a Ley;
- Los bienes muebles e inmuebles que les transfieran los Sectores del Gobierno Nacional, para el cumplimiento de sus fines institucionales, conforme a los Planes Anuales de Transferencia de Competencias Sectoriales;
- Los bienes que adquiera, conforme a ley.

3. De alcance nacional:

- Los **terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado** inscritos en los Registros Públicos a favor del Estado o de una entidad pública conformante del Gobierno Nacional;



- b) Los **terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado** no inscritos en los Registros Públicos como propiedad privada, ni en el Sistema de Información Nacional de Bienes de Propiedad Estatal;
- c) Los bienes muebles e inmuebles del Estado no registrados como activos de los Gobiernos Regionales, ni de los Gobiernos Locales, excepto los considerados en el punto 2.b del presente artículo;

Artículo 4.- Titularidad de los bienes de propiedad del Estado

Conforme a la progresividad y orden del proceso de la descentralización dispuesto por el artículo 188 de la Constitución Política del Perú y a lo establecido por la Segunda y la Quinta Disposiciones Transitorias de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, y la Cuarta Disposición Transitoria, Complementaria y Final de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, **los Sectores del Gobierno Nacional inician la transferencia** de funciones a los **Gobiernos Regionales** y Locales, que comprende la titularidad y dominio de los bienes directamente vinculados a éstas, mediante Planes Anuales de Transferencia de Competencias Sectoriales.

No será materia de transferencia la titularidad de los terrenos de propiedad del Estado a que se refiere el artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en cuya virtud, el Gobierno Nacional, en representación del Estado Peruano, ejerce la titularidad de los bienes de propiedad estatal, que no sean de alcance regional o local, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2 del presente Decreto Supremo.

COMENTARIOS:

- Inicialmente, la transferencia de funciones que hace el Gobierno Nacional a los Gobiernos Regionales, implica la titularidad y dominio de los bienes de alcance regional, es decir, de los propios bienes de los GORES.
- Como precisa el segundo párrafo del artículo 4, no es materia de transferencia la titularidad de los predios de propiedad del Estado a que hace referencia el artículo 62, pero respecto de los inmuebles de alcance nacional, referidos a los que el Gobierno Nacional (SBN) ejerce la titularidad “directa” de los bienes de propiedad estatal.
- Se puede decir que cuando ya se materialice la transferencia de funciones del artículo 62 a favor de los Gobiernos Regionales, sí resultará posible que un GORE pueda asumir competencia sobre predios urbanos y eriazos de propiedad del Estado, pero de **alcance regional**. Mientras tanto, los GORES no pueden asumir competencia, respecto de funciones del artículo 62.

c) Artículos del TUO de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA

Artículo 9.- Gobiernos regionales y gobiernos locales

Los actos que ejecuten los **gobiernos regionales**, respecto de los bienes de su propiedad, se rigen por lo dispuesto en la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, y la presente Ley, así como por su reglamento, en lo que fuera aplicable, estando obligados a remitir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN información de los referidos bienes para su registro en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP.

Los **gobiernos regionales**, respecto de los bienes de propiedad del Estado bajo su administración, en cumplimiento de las transferencias de competencias, ejecutarán los actos conforme a lo establecido en el artículo 35 literal j) de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, y en el artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en la presente Ley y en su reglamento.
(...)

Artículo 36.- Titularidad de los predios no inscritos

Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, **son de dominio del Estado**, cuya **inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN**; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales.



DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- Alcances de la transferencia

En los casos de **transferencia de competencias**, en el marco del proceso de descentralización, las funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, a que hace referencia el inciso j) del artículo 35 de la Ley N° 27783, Ley de bases de la descentralización, y demás normas complementarias y reglamentarias, comprenden también aquellos que cuenten con edificaciones.

Los predios del Estado, identificados como **de alcance nacional**, y los comprendidos en **proyectos de interés nacional**, **permanecerán bajo competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN** y/o de la entidad pública titular del bien o responsable del proyecto, de conformidad con la normatividad vigente y lo establecido en el reglamento de la presente Ley.

COMENTARIO:

- Cuando el artículo 9 se refiere a los gobiernos regionales, respecto de los bienes de propiedad del Estado bajo su administración; se refiere a aquellos inmuebles de alcance regional.
- De estos artículos, se deja entrever que mientras no haya transferencia de funciones, la SBN tiene la competencia al amparo del artículo 62 de la Ley 27867.
- El inciso j) del artículo 35 citado, implica lo mismo que lo contenido en el artículo 62 de la Ley 27867.
- Es de verse de los artículos antes citados que:
Artículo 2 del D.S. 023-2004-PCM: predios del alcance nacional (terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado inscritos en los Registros Públicos a favor del Estado o de una entidad pública conformante del Gobierno Nacional)
Artículo 35 literal j) Ley 27783: predios de alcance regional (Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal)
Artículo 62 literal b) Ley 27867: predios de alcance regional (Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal).
- En todo momento la Ley 29151 hace referencia a las funciones o competencias de artículo 62 de la Ley 27867.

d) Artículos del reglamento de la Ley 29151, aprobado por el DS 008-2021-VIVIENDA

Artículo 12.- Vinculación con los Gobiernos Regionales

12.1 Los **Gobiernos Regionales con funciones transferidas**, realizan actos de adquisición, saneamiento, administración y disposición de los predios urbanos y terrenos eriazos de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción, incluyendo aquellos que cuenten con edificaciones, de conformidad al artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, **A EXCEPCIÓN de aquellos de carácter y alcance nacional**, de propiedad municipal y otros bienes regulados por leyes especiales, aplicando el TUDO de la Ley, el Reglamento y demás normas del SNBE.

12.2 Los actos que realizan los Gobiernos Regionales respecto de los bienes de su propiedad, se rigen por las disposiciones de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, así como por el TUDO de la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable, debiendo registrar y/o actualizar la información de sus predios en el SINABIP.

Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:



1. **La SBN**, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los **predios de carácter y alcance nacional** y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. **Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas**, para aquellos de **propiedad del Estado que estén bajo su administración**, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

COMENTARIO:

- El artículo 12.1 es claro y nos da a entender que los GORES con funciones transferidas sí son competentes para predios eriazos de propiedad del Estado, pero de aquellos que se encuentren bajo su administración, es decir, de **alcance regional**.
- La **EXCEPCIÓN** a lo antedicho es de aquellos predios eriazos de propiedad del Estado de **carácter y alcance nacional** (ver D.S. 023-2004-PCM) en donde no pueden realizar actos de adquisición, saneamiento, disposición; toda vez que la legitimada es la SBN.

e) Plan de descentralización de la SBN año 2022.- administración y adjudicación de terrenos de propiedad del estado - artículo 62 de la ley n° 27867

- Proceso de las funciones transferidas a Gobiernos Regionales: Al 31 de enero de 2022, se ha efectivizado la transferencia de funciones a 07 GORES: **Amazonas, Arequipa, Callao, San Martín, Tacna, Lambayeque y Tumbes**.
- En el cuadro siguiente, se muestran las Resoluciones Ministeriales con las cuales se da por concluído la transferencia de funciones a 07 GORES:



N°	GOBIERNOS REGIONALES	CERTIFICACIÓN	ACREDITACIÓN	EFFECTIVIZACIÓN
		Informe de Concordancia por la SD/PCM*	Resolución de Secretaría de Descentralización	Resolución Ministerial
1	Amazonas	003-2007-PCM/SD	036-2006-CND/GTA*	656-2006-EF/10
2	Ancash	052-2007-PCM-SD	048-2007-PCM/SD	No programado
3	Apurímac	018-2008-PCM-SD	018-2008-PCM/SD	No programado
4	Arequipa	003-2007-PCM/SD	045-2006-CND/GTA*	656-2006-EF/10
5	Ayacucho	052-2007-PCM-SD	048-2007-PCM/SD	No programado
6	Cajamarca	052-2007-PCM-SD	048-2007-PCM/SD	No programado
7	Callao	023-2008-PCM-SD	020-2008-PCM/SD	398-2016-VIVIENDA
8	Cusco	046-2007-PCM-SD	044-2007-PCM/SD	No programado
9	Huancavelica	046-2007-PCM-SD	046-2007-PCM/SD	No programado
10	Huánuco	046-2007-PCM-SD	044-2007-PCM/SD	No programado
11	Ica	018-2008-PCM-SD	018-2008-PCM/SD	No programado
12	Junín	046-2007-PCM-SD	044-2007-PCM/SD	No programado
13	La Libertad	046-2007-PCM-SD	044-2007-PCM/SD	No programado
14	Lambayeque	003-2007-PCM/SD	026-CND-GTA-2005	429-2006-EF/10
15	Lima	028-2008-PCM-SD	021-2008-PCM/SD	No programado
16	Loreto	015-2008-PCM-SD	015-2008-PCM/SD	No programado
17	Madre Dios	015-2008-PCM-SD	015-2008-PCM/SD	No programado
18	Moquegua	018-2008-PCM-SD	018-2008-PCM/SD	No programado
19	Pasco	046-2007-PCM-SD	044-2007-PCM/SD	No programado
20	Piura	015-2007-PCM-SD	024-2007-PCM/SD	No programado
21	Puno	052-2007-PCM-SD	048-2007-PCM/SD	No programado
22	San Martín	003-2007-PCM/SD	024-2006-CND/GTA	656-2006-EF/10
23	Tacna	003-2007-PCM/SD	019-CND-GTA-2005	429-2006-EF/10
24	Tumbes	003-2007-PCM/SD	007-2006-PCM/SD	656-2006-EF/10
25	Ucayali	052-2007-PCM-SD	048-2007-PCM/SD	No programado
26	MML	015-2011-PCM-SD	492-2011-PCM/SD	No programado
TOTAL		26 CERTIFICADOS	26 ACREDITADOS	7 EFECTIVIZADOS

SD/PCM: Secretaría de Descentralización de la Presidencia del Consejo de Ministros
MML: Municipalidad Metropolitana de Lima

4.2. Respeto de las funciones en materia agraria - literal n) artículo 51 Ley 27867

a) Ya hemos citado el referido literal n) del artículo 51 y está referido a una función específica de los gobiernos regionales para promover, gestionar y administrar el **proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria**.

Es pertinente mencionar que en concordancia con el artículo 1 de la resolución ministerial N° 0137-2020-MINAGRI, publicada el 14.6.2020, en el marco de la función prevista en el literal n), **corresponde a los gobiernos regionales** a través del órgano competente en materia de saneamiento físico legal de la propiedad agraria, las acciones o funciones respectivas.

b) Artículos de la Ley 31145 - Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los gobiernos regionales

Artículo 1 . Objeto de la Ley



La presente ley tiene por objeto 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 a cargo de los gobiernos regionales en virtud de la función transferida prevista en el literal n) del artículo 51 de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, a fin de promover el cierre de brechas de la titulación rural; asimismo, busca fortalecer los mecanismos de coordinación y articulación para el ejercicio de la función rectora, conforme a ley.

Artículo 4 . Entidades competentes

4.1 El 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, emite las normas y lineamientos técnicos (...).

4.2 Los **gobiernos regionales son 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**, conforme a la presente ley y su reglamento.

Disposiciones complementarias finales.

TERCERA. Asunción de titularidad o inmatriculación

Los **gobiernos regionales** por **razones operativas y con el fin de dar cumplimiento a la presente ley asumen la titularidad de dominio de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal**, respecto de las áreas que se encuentren involucradas en los procedimientos de saneamiento físico-legal y formalización de **predios rústicos y tierras eriazas habilitadas**, así como proceden a inmatricular a su favor todo o parte de las unidades territoriales materia de formalización.

Los gobiernos regionales remiten a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) la documentación sustentatoria respectiva para la actualización del Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales y, en su caso, a la entidad pública que tenía inscrito a su favor el predio, en un plazo no mayor de diez (10) días de realizada la inscripción en el registro de predios, bajo responsabilidad.

COMENTARIO:

- Queda claro que en materia agraria los gobiernos regionales sí gozan de la competencia para poder llevar a cabo procedimientos de saneamiento físico-legal.

c) Artículo 213 del DS 008-2021-VIVIENDA, referido al supuesto especial de predios destinados para pequeña agricultura al amparo de la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 26505 y su transferencia a favor de los GORES

Artículo 213.- Transferencia de predios para proyectos productivos del Sector Agrario y de Riego

213.1 La transferencia de predios estatales a los Gobiernos Regionales para pequeña agricultura, en el marco de la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 26505, Ley de la Inversión Privada en el desarrollo de las Actividades Económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas, se realiza bajo las reglas siguientes:

a) **La solicitud se presenta por el Gobierno Regional competente**, de acuerdo al proyecto productivo, ante la entidad propietaria del predio o, en caso de predios del Estado, **ante la SBN**, de acuerdo a los requisitos comunes precisados en el artículo 100 del Reglamento.

(...)

c) La SBN o la entidad propietaria del predio, según corresponda, luego de la evaluación de la solicitud, sobre la base del informe técnico respectivo, **emite la resolución de transferencia**, la que tiene mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios, una vez que queda firme.

(...)

e) La inscripción se efectúa a favor del **Estado, representado por el Gobierno Regional solicitante**.

f) Cuando se trata de un predio del Estado bajo competencia de un Gobierno Regional con funciones transferidas a que se refiere el artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, opera el traslado interno de la unidad que administra el terreno eriazo a la unidad agraria respectiva.

(...)

i) La resolución de transferencia del predio, o el documento de traslado interno del predio al sector Agrario y de Riego, así como el acto de adjudicación, es comunicada a la SBN para la actualización en el SINABIP dentro del plazo establecido en el reglamento



COMENTARIO:

- Este procedimiento es uno especial, en virtud del cual un Gobierno Regional solicita al Estado la transferencia de un predio estatal con fines de conformar una unidad agraria.
- Por tener autonomía propia, solo en este caso, sí es exigible que en forma previa se realice la transferencia del Estado a favor del GORE.

d) La resolución ministerial 0243-2016-MINAGRI establece los lineamientos para la ejecución del procedimiento de otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura regulado por el decreto supremo 026-2003-AG.

- Esta norma está en directa relación con el procedimiento regulado por el artículo 213 del DS 008-2021-VIVIENDA. Es complementaria.
- Tiene participación activa de las direcciones regionales de agricultura o unidades orgánicas de los Gobiernos Regionales.
- Define a las **tierras eriazas de pequeña agricultura**, como aquellas de libre disponibilidad y de dominio privado del Gobierno Regional en representación del Estado, ubicadas dentro del ámbito de su territorio, que tienen una extensión superficial no menor de tres (3) ha ni mayor de quince (15) ha, a ser destinadas a la ejecución de actividades de cultivos y/o de crianza, según estudio de factibilidad técnico económico presentado por parte interesada.
- Es importante señalar el numeral 6.4. de dicha resolución ministerial regula la **transferencia interestatal**, la cual se produce cuando el predio materia de solicitud, total o parcialmente, está dentro de un predio de propiedad del Ministerio de Agricultura y Riego inscrito en los Registros Públicos a su nombre o de cualquiera de las dependencias que formaron parte de su estructura orgánica tales como Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, Dirección General de Agricultura, zonas agrarias, direcciones regionales agrarias, subdirecciones regionales agrarias, unidades agrarias departamentales u otras. En estos casos, el Gobierno Regional solicitará la transferencia de la totalidad del predio a su favor, en aplicación de la Quinta Disposición Transitoria de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización y del **literal n) del artículo 51 de la Ley N° 27867**, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales. La transferencia se efectuará a título gratuito, mediante resolución ministerial expedida por el Ministro de Agricultura y Riego.

e) Oficio N° 0024-2018/SBN del 12.1.2018 emitido por Armando Miguel Subauste Bracesco – Superintendente de la SBN

- Se señala correctamente que en el caso de predios del Estado ubicado en el ámbito de Gobiernos Regionales a los que no se les ha transferido las competencias descritas en el artículo 62 de la Ley 27867, las modificaciones físicas constituyen una facultad exclusiva de la SBN.
- Sobre el procedimiento de otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura, no existe marco legal que faculte al PRETT del Gobierno Regional a expedir resoluciones, contratos de otorgamiento de tierras eriazas, ni solicitar independizaciones que involucren predios cuya titularidad le corresponde a la SBN.
- Lo correcto es que el GORE solicite a la SBN la transferencia del predio a su favor.
- Este oficio se basa en los supuestos de los procedimientos de otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura regulado por el decreto supremo 026-2003-AG, cuyos lineamientos constan en la resolución ministerial 0243-2016-MINAGRI.

f) Resoluciones ministeriales que declaran concluido el proceso de efectivización de transferencia a los GORES de las competencias de la función específica del inciso n) del artículo 51 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales



- Mediante las resoluciones ministeriales N° 114-2011-VIVIENDA, N° 161-2011-VIVIENDA, N° 084-2016-VIVIENDA y N° 051-2018-VIVIENDA, se declararon concluidos los procesos de efectivización de la transferencia a los Gobiernos Regionales de Amazonas, Áncash, Apurímac, Ayacucho, Cajamarca, Callao, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, La Libertad, Lima, Loreto, Pasco, Puno, San Martín, Tacna, Tumbes y Ucayali, de Cusco, Madre de Dios, Moquegua, Piura y Municipalidad Metropolitana de Lima, de Arequipa y de Lambayeque, respecto de las competencias de la función específica prevista en el literal n) del artículo 51 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

V. PROBLEMÁTICA.

Mediante correo institucional se pone de conocimiento de este Tribunal Registral la existencia de resoluciones contradictorias referidas a la asunción de competencia de un Gobierno Regional en particular, en actos de adjudicación y/o saneamiento de predios que están inscritos a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN.

A fin de resolver las contradicciones advertidas, es pertinente hacernos la siguiente pregunta: **¿En qué casos los gobiernos regionales cuentan con competencia para el saneamiento de predios inscritos a nombre del Estado representado por la SBN?**

Los grupos de resoluciones contradictorias son las siguientes:

a. Resolución n° 249-2022-SUNARP-TR del 24.1.2022 y 3558-2022-SUNARP-TR del 8.9.2022 – revocan la denegatoria

b. Resolución n° 1721-2021-SUNARP-TR del 13.9.2021, 2528-2021-SUNARP-TR del 18.11.2021 y 3846-2022-SUNARP-TR del 26.9.2022 – confirman la denegatoria

5.1. Características similares:

- Las resoluciones contradictorias 249-2022 y 1721-2021 tienen como partida vinculada en común la n° 11022873 del Registro de Predios de Pisco.
- Las resoluciones contradictorias 3558-2022 y 2528-2021 tienen como partida vinculada en común la n° 11005476 del Registro de Predios de Pisco.
- En todos los casos analizados en las resoluciones antes indicadas, se presentaron ante la primera instancia títulos de propiedad rural de adjudicación emitidos por el Programa Regional de Titulación de Tierras (PRETT) del Gobierno Regional.
- Asimismo, en todos los casos, el titular registral que figura en la partida es el Estado representado por la SBN.
- En todas las apelaciones, la primera instancia denegó la inscripción porque en el caso de los Gobiernos Regionales a los que no se les ha transferido las competencias del artículo 62 - Ley 27867, como lo es Ica, la modificación física constituye una facultad exclusiva de la SBN; entonces, requiere una resolución de la SBN que autorice a favor del Gobierno Regional las facultades de disposición.

5.2. Fundamentos de las resoluciones 249 y 3558:

En el **grupo a)** de resoluciones que dispusieron revocar la denegatoria relacionada a la acreditación de facultades a favor del Gobierno Regional para disponer de predios inscritos a nombre del Estado representado por la SBN, la **cuestión planteada** fue determinar si la adjudicación fue realizada en el marco



del procedimiento de formalización de predios rurales en propiedad del Estado, según el D. Leg. 1089 y su reglamento a fin de determinar su competencia; y, si se requiere la autorización de la SBN.

Según el desarrollo de la **resolución n° 249-2022-SUNARP-TR**, el análisis no se encuadró directamente en la función del artículo 62 de la Ley 27867, sino en determinar – primero - cuál fue el motivo de la adjudicación realizada por el Gobierno Regional mediante título del PRETT de fecha 9.5.2018, a fin de verificar la base legal pertinente al acto que se pretende inscribir.

Para ello se verificó que el título de adjudicación fue emitido en virtud del Decreto Legislativo 1089 y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA (vigentes a la fecha de emisión del título)

El ahora derogado D. Leg. 1089 precisó que la competencia en materia de formalización otorgada provisionalmente al COFOPRI podía ser transferida a los gobiernos regionales.

Mediante la resolución ministerial 478-2013-MINAGRI, se aprobó la relación de los procedimientos administrativos, derivados del D. Leg. 1089 a cargo de las Direcciones Regionales de Agricultura, vinculados a la función específica en materia agraria de los Gobiernos Regionales, prevista en el **literal n) del artículo 51 de la Ley 27867** – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales. Fueron tres los procedimientos:

- (i) el procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del Estado en zonas catastradas;
- (ii) el procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en predios rústicos; y,
- (iii) el procedimiento de formalización y titulación de tierras eriazas habilitadas e incorporadas a la actividad agropecuaria al 31 de diciembre de 2004

Estos procedimientos debieron incorporarse al TUPA de los GORES.

El TUPA del Gobierno Regional de Ica, aprobado por ordenanza regional 0013-2013-GORE-ICA (publicado 19.12.2013), contiene el procedimiento n.° 387 referido al de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del Estado en zonas catastradas, siendo la autoridad competente para resolver este pedido, el Programa Regional de Titulación de Tierras (PRETT).

Entonces, no es necesaria ninguna autorización o delegación de facultades por parte de la SBN, porque el procedimiento para la titulación fue realizado legalmente al amparo del D. Leg. 1089, por el PRETT.

Por su parte en la **resolución 3558-2022-SUNARP-TR**, se citó que conforme el "Plan Anual de Transferencia de Competencias Sectoriales a los Gobiernos Regionales y Locales del año 2021 del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento" - Resolución Ministerial 081-2021-VIVIENDA, **el Gobierno Regional de Ica no cuenta con la efectivización de la transferencia de competencias del artículo 62 de la Ley 27867.**

Destacó también que bajo el marco de la Ley 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, se estableció la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal, formalización de los predios rústicos y de **tierras eriazas habilitadas a nivel nacional a cargo de los gobiernos regionales** en virtud de la función transferida del **literal n) del artículo 51 de la Ley 27867.**

La Tercera Disposición Complementaria Final de la Ley 31145 autorizó a los gobiernos regionales, por razones operativas y con el fin de dar cumplimiento a la presente ley, asumir la titularidad de dominio de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal.



Entonces, se descarta que el Gobierno Regional de Ica cuente con competencia para inmatriculación, saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de **terrenos eriazos de propiedad del Estado** (función del artículo 62), que en estos casos la tiene la SBN.

Sin embargo, **el Gobierno Regional de Ica en el marco del procedimiento del derogado Decreto Legislativo N° 1089 y su reglamento [D.S. 032-2008-Vivienda] y la actual Ley 31145, sí tiene competencia** para la transferencia y/o adjudicación de predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional, pudiendo incluso asumir la titularidad de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal.

En ese sentido, el criterio de la Sala se basó en determinar si el predio materia de adjudicación es uno de naturaleza eriaza (función del artículo 62) o tiene características rústicas (función del artículo 51n). Consideró que tal situación no puede ser comprobada por el Registro, ya que ni esta instancia ni los registradores públicos realizan trabajo de campo. Entonces, lo pertinente es verificar si de la documentación presentada existe una variación de la naturaleza del predio a independizar que desvirtúe lo publicitado en la partida vinculada.

Siendo así, de la documentación se aprecia que el Gobierno Regional de Ica, a través del PRETT, ha verificado en campo que el predio materia de adjudicación e independización tiene la condición de rústico destinado a la actividad agrícola en su totalidad; entonces, el título de propiedad otorgado con fecha 25.10.2019 (emitidos bajo los alcances del D. Leg. 1089), constituye título suficiente.

5.3. Fundamentos de las resoluciones 1721-2021, 2528-2021 y 3846-2022:

En el **grupo b)** de resoluciones que dispusieron confirmar la denegatoria relacionada a la acreditación de facultades a favor del Gobierno Regional para disponer de predios inscritos a nombre del Estado representado por la SBN, la **cuestión planteada** fue establecer si los Gobiernos Regionales, son competentes para el saneamiento de predios eriazos.

En el desarrollo de la **resolución n° 1721-2021-SUNARP-TR**, como en la partida el dominio corre inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el análisis se basó principalmente en la descripción de la normativa de la Ley 29151, su TUO aprobado por DS 019-2019-VIVIENDA y su reglamento aprobado por el DS 008-2021-VIVIENDA, en relación con el artículo 62 de la Ley 27867 [funciones de los gobiernos regionales en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado]; concluyendo que en tanto no termine el proceso de transferencia de funciones a los Gobiernos Regionales para la administración y disposición de predios estatales conforme a la Ley N° 27783, la SBN continuará ejerciendo dichas funciones.

En consecuencia, solo los Gobiernos Regionales que hayan asumido competencia en el marco del Proceso de Descentralización, respecto a las funciones detalladas en el artículo 62 de la Ley N° 27867 podrán realizar actos de administración y disposición sobre predios del Estado.

Luego, **para el análisis en concreto el Colegiado estimó que es determinante saber cómo se encuentra el dominio del referido predio matriz en la partida registral**. En el caso estudiado está a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. Entonces, en virtud a ello, deberá verificarse si dicho gobierno regional cuenta con facultades de disposición e independización del predio de propiedad estatal.

Ahora, como solo los Gobiernos Regionales de Callao, Tumbes, Lambayeque, Arequipa, Tacna, Amazonas y San Martín, cuentan con facultades para administrar y adjudicar predios de propiedad del Estado; entonces, el GORE de Ica carece de dichas prerrogativas. Por estas razones, se confirmó la observación.

En esta resolución se desestimó el argumento del apelante, en el sentido que si bien la adjudicación se ampara en el D Leg 1089, en el caso de predios inscritos a favor del Estado las atribuciones del artículo 62 solo la tienen los GORES con funciones transferidas.



La **resolución n° 2528-2021-SUNARP-TR**, también se fundamentó en normativa de Ley 29151 en relación con el artículo 62 de la Ley 27867. Afirma que se trata de un predio eriazo debido a que así consta de su partida registral.

En esta resolución el apelante manifiesta que la expedición del título de propiedad no se ha dado en mérito de las competencias otorgadas a los Gobiernos Regionales del artículo 62 de la Ley 27867, sino que la actuación se ha realizado en el marco del D Leg1089. En este extremo el Colegiado desestimó lo dicho porque el título de propiedad del 17.5.2021 no podía sustentarse en una norma derogada cuando a esa fecha ya estaba vigente la Ley 31145.

Es oportuno comentar – en este extremo- que el Reglamento de la Ley 31145 aprobado por D Sup 014-2022-MIDAGRI publicado el 27.7.2022 en su única disposición complementaria transitoria establece que los procedimientos iniciados bajo el marco del D Leg 1089 que no hubieran concluido a la fecha de entrada en vigencia de este reglamento no están obligados de adecuarse cuando se haya expedido acto o resolución administrativa que reconozca derechos a los administrados o este se encuentre en trámite de inscripción registral.

La **resolución n° 3846-2022-SUNARP-TR**, también se fundamentó en la misma normativa. Y concluyó que de la partida vinculada se aprecia que se trata de un predio eriazo.

Agrega que si bien el funcionario - apelante mediante oficio del GORE señala que es un predio rústico; de la partida es uno eriazo a nombre de la SBN, por lo que esta inscripción goza de legitimación, entonces, la situación jurídica de la partida no puede cambiar.

VI. CONCLUSIONES

- Si bien la adecuación registral implica verificar el contraste entre lo que publicita el Registro y el contenido del título, en el caso de asunción de competencias -que estamos analizando- éstas están definidas por Ley.
- Por ello, la calificación registral debe centrarse en analizar cuál es el motivo o las razones para emitir – en este caso – los títulos de propiedad por parte del PRETT a fin de determinar cuál es la fuente legal de la decisión administrativa del acto que se pretende inscribir.
- En esa línea, nos parece razonable que la Sala para resolver la controversia tenía que determinar si el predio materia de adjudicación es uno de naturaleza eriaza (función del artículo 62) o tiene características rústicas (función del artículo 51n). Esta determinación no puede ser comprobada por el Registro, ya que ni esta instancia ni los registradores públicos realizan trabajo de campo. Por esta razón, fue pertinente verificar si de la documentación presentada existía una variación de la naturaleza del predio a independizar que desvirtúe lo publicitado.
- Vemos pues, que no es más relevante cómo está registrado el predio, cuando en virtud de la función del artículo 51n, el GORE asume determinada competencia, que resulta legalmente válida. Es decir, la representación que tenga el Estado en el Registro, para estos casos, no tendría mayor relevancia por cuanto de conformidad con el artículo 43 de nuestra Constitución Política, el Estado es uno e indivisible.
- Asimismo, la representación que pueda tener el Estado, reflejado en los antecedentes registrales, está referida a la delegación o transmisión de competencia que el propio Estado efectúa a favor de alguna entidad estatal. En la misma línea, la representación del Estado por una entidad, no excluye a que otra pueda asumir dicha representación cuando en virtud a una Ley se le confiere tales atribuciones. Por tanto, en este punto, será la entidad que ostenta determinada competencia la que deberá sustentar por qué en algún predio inscrito a favor del Estado (representado o no por alguien) es competente para aprobar determinado acto de gestión (de disposición o de administración). Si dicha competencia ha sido correctamente invocada o no, ya es un conflicto que compete a las entidades resolver.



- Como se mencionó, la asunción de competencia se puede advertir de la base legal que de la documentación se puede extraer para llevarnos a la convicción que el GORE ya ha determinado que se trata de un predio rústico o eriazos habilitados y no de uno netamente eriazos en donde definitivamente no tendría competencia, salvo se haya efectuado la transferencia de la función del artículo 62.
- Ahora, hemos visto que son dos las funciones específicas que ejercen los Gobiernos Regionales **en materia agraria** [literal n) artículo 51 - Ley 27867] y **en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado** [artículo 62 - Ley 27867]. Estas funciones claramente las podemos diferenciar en competencias sobre predios eriazos habilitados o agrarios y predios netamente eriazos de propiedad del Estado, respectivamente.
- En virtud a ello, de los documentos presentados debemos descartar que se trate de actos de saneamiento sobre terrenos urbanos o eriazos de propiedad del Estado, que tengan que ver con la función del **artículo 62** de la Ley 27867, la cual para la mayoría de los GORES no procede porque aún no se ha producido la transferencia de esa competencia por parte del Gobierno Central.
- El Gobierno Regional de Ica no cuenta con la efectivización de la transferencia de competencias del artículo 62 de la Ley 27867.
- Luego, si se verifica que efectivamente el título de adjudicación fue emitido por el GORE en virtud del derogado Decreto Legislativo 1089 (dentro de su vigencia) o con el actual marco normativo de la Ley 31145; podemos afirmar que sí tiene la competencia, pero cuando se trate de la referida al **literal n) del artículo 51** de la Ley 27867, es decir, cuando se trate de un proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria.
- En el caso específico consultado, el TUPA del Gobierno Regional de Ica, sí contiene un procedimiento referido al de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del Estado en zonas catastradas, siendo la autoridad competente para resolver este pedido, el Programa Regional de Titulación de Tierras (PRETT). Este razonamiento produjo que la Sala revoque las denegatorias plasmadas en las resoluciones materia de estudio.
- Sin perjuicio de ello, bajo el marco actual de la Ley 31145, la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal, formalización de los predios rústicos y de tierras eriazos habilitadas a nivel nacional están **a cargo de los gobiernos regionales** en virtud de la función transferida del literal n) del artículo 51 de la Ley 27867.
- Por tanto, el GORE de Ica sí puede asumir competencia cuando se trate de predios agrarios en el marco de las funciones específicas detalladas en el literal n) del artículo 51 de la Ley 27867. De igual manera sucede para todos aquellos Gobiernos Regionales que cuentan con la función trasferida del literal n) del artículo 51 de la Ley 27867.
- El ponente considera acertado el análisis de fondo realizado en las resoluciones 249 y 3558.

VII. PROPUESTA

Conforme a lo expuesto, propongo se apruebe el siguiente criterio:

Asunción de titularidad de los Gobiernos Regionales en predios del Estado para fines de la función específica del literal n) del artículo 51 de la Ley 27867

Los Gobiernos Regionales cuentan con competencia para ejecutar los procedimientos de saneamiento físico-legal, formalización de predios rústicos y de tierras eriazos habilitadas a nivel nacional, en virtud de la función transferida del literal n) del artículo 51 de la Ley 27867; por ende,



es procedente que asuman la titularidad de dominio de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal, únicamente para los fines antes descritos.

Forma parte de la calificación registral, verificar de la documentación presentada la naturaleza eriazosa o rústica del predio a inscribir.

La referida asunción de competencia no se aplica para actos de saneamiento de terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, en relación con la función específica del artículo 62 de la Ley 27867 no transferida a los Gobiernos Regionales u otros procedimientos especiales.

El **presidente del Tribunal registral** inicia con el debate y señala que el tema se circunscribe a determinar si los gobiernos regionales tienen facultades de saneamiento para lo que son predios agrícolas, ese es el tema en cuestión.

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala:

Si se trata del ejercicio de la facultad específica contenida en el artículo 51 literal n) de la Ley 27867, entonces sí es procedente que el gobierno regional pueda sanear predios de naturaleza agraria. A la fecha, todos los gobiernos regionales a nivel nacional ya cuentan con la competencia del artículo 51 literal n).

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Se tendría que invocar en ese título el 51 porque si invocara el 62, observamos o aplicaríamos la norma pertinente, ahí me queda la duda.

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala:

Justamente, en la ponencia se han desarrollado las funciones relativas tanto del artículo 62 y las referidas al artículo 51 literal n). Ahora, respecto de la competencia del 51 n), ésta deviene del derogado Decreto Legislativo 1089 y ahora por la actual Ley 31145; lo que quiero decir es que es importante verificar cuál es la base legal para efectuar el saneamiento a fin de determinar si estamos ante la función específica del 51 n); es decir, si se verifica que la base legal que está motivando a ese gobierno regional para sanear que es el 1089 o 31145 debemos entender que se refiere a un predio agrario.

El **vocal suplente Luis Esquivel** señala:

En efecto, debemos tener en cuenta un elemento medular: la determinación de la condición del predio (frente a qué predio estamos). Como bien ha señalado el ponente, según la partida, se trata de un predio eriazoso a favor de la SBN, pero esa información corresponde a un aspecto formal que se desprende de la partida. Entonces, debemos preguntarnos: ¿Basta esa información para aplicar las normas de saneamiento para predios eriazosos? No, porque nosotros hemos dicho en reiterados pronunciamientos que la naturaleza de un predio lo tiene que determinar la autoridad competente. En el caso de la naturaleza rural hemos dicho que tienen que ser los gobiernos regionales. Hay un precedente de observancia obligatoria que se aprobó en el año 2018 sobre la acreditación de la naturaleza rural del predio a inmatricular. Entre otras cosas se dijo que la naturaleza del predio se acredita mediante un documento ya sea expedido por Cofopri (en ese entonces) o por el Gobierno Regional en el sentido que el predio tiene uso agrícola. Además, se señaló que dicho requisito no se requiere cuando se trata de un predio rural ubicado en zona catastrada.

En el caso que tuvimos en la Cuarta Sala pudimos advertir de toda la documentación presentada la naturaleza del predio. En efecto, la autoridad competente había realizado una labor de campo. Los ingenieros habían acudido al predio y verificaron que se trataba de un predio de uso agrícola.



Incluso se acompañaban fotos del predio en las que se observaba la existencia de árboles. Sabemos muy bien que en un predio eriazos no se puede sembrar nada (por exceso o escasez de agua).

Entonces, ¿por qué no considerar que en un predio de gran extensión pueden haber zonas que son eriazos y otras de uso agrícola? Puede ser posible. En todo caso, no le corresponde al Registro verificar ello, porque nosotros no hacemos una labor de campo. De allí que sea responsabilidad de la autoridad competente, esto es, el gobierno regional. Si esta entidad nos indica que se trata de un predio de uso agrícola y ha seguido el procedimiento para el cual sí está facultado, ¿por qué tendríamos nosotros que cuestionarlo?

Por otro lado, hemos tenido casos de contratos de transferencia de predios eriazos otorgados por el gobierno regional, y ahí sí estamos en un marco legal distinto, por eso creo que el elemento medular en estos casos es determinar la condición del predio y como lo repito no lo vamos a determinar nosotros tiene que ser la autoridad competente (el gobierno regional).

El **vocal suplente Aldo Samillán** señala:

Al momento de efectuar la evaluación del título lo primero realizamos es verificar la normativa que ha utilizado el gobierno regional para otorgar la adjudicación, dándonos con la sorpresa que no se ha estado aplicando el artículo 62 esto debido a que en su momento no tenía competencia para hacerlo, estamos hablando de Ica, pero este GORE sí podría formalizar sobre la base del 51, entonces se tomó como fundamento ese párrafo normativo para la emisión de la documentación que formaba parte del título, más aún si en ella se había precisado que el área materia de adjudicación tenía la calidad de eriazos con fines agrícolas incluso, es por ello que dejamos de lado lo que se estaba publicitando pues la acreditación de la naturaleza del predio se estaba realizando con la documentación presentada, por esta razón era aplicable el literal n) del artículo 51 y fue el fundamento principal que se desarrolló en la resolución que sustenta la ponencia del Dr. Mendoza.

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

En la resolución que nosotros hemos emitido, se sustentó en el artículo 62, esto es, en el artículo 62 de manera expresa señala cuáles son las funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado y la Sala de Trujillo hacen esta diferencia porque habla de terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, en nuestro caso la partida era un terreno rústico y los terrenos rústicos son aquellos que tienen una vocación agrícola entonces creo que esa es la diferencia, nosotros entendíamos en aplicar este artículo porque hablaba de adjudicación y hablaba de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura creo que ahí ha sido el tema donde ha habido una interpretación diferente aplicando el artículo 62 y el oficio del 2018 dirigido por la SBN en el sentido que mientras no se haga la transferencia no estaban facultados para realizar este tipo de adjudicaciones.

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala:

Quiero hacer un agregado: en todo acto administrativo es importante resaltar el principio de responsabilidad de la administración pública emisora del acto, en ese sentido, y en virtud del principio de legalidad, el Registro no podría cuestionar el fondo o motivación.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Nosotros en Arequipa hemos sacado un pronunciamiento en la línea de confirmar la denegatoria porque nosotros lo vimos desde un punto de vista que se trataba de un predio eriazos además aunada a esa posición el oficio que había sido remitido por la SBN en el cual nos indicaba que debe tener competencia y no el gobierno regional, creo que es un tema que merece ser



reevaluado y tener en cuenta lo que acaba de mencionar Arturo, que el tema de la responsabilidad muchas veces nosotros al momento de resolver vemos la competencia del funcionario si puede o no hacer ese acto pero en este caso siendo un tema debatible el funcionario asume responsabilidad por ese acto creo que no nos corresponde a nosotros.

El vocal suplente Jesús Vásquez señala:

Yo también estoy plenamente de acuerdo con el doctor Mendoza, y tomando en cuenta que se han derogado algunas normas y actualmente la norma que desarrolla la competencia de los gobiernos regionales en cuanto al saneamiento físico legal y la formalización de predios rurales (ley 31145) en su artículo 1, es bastante claro al definir la competencia de los gobiernos regionales en cuanto a esta facultad por su ley orgánica específicamente sobre predios rústicos está delimitada por ende, no estaría la del artículo 62 que habla de los terrenos eriazos en general, por eso estoy plenamente de acuerdo, claro que en aplicación al principio de legalidad o de responsabilidad asumir que las declaraciones que están contenidas en los documentos que nos llegan del gobierno regional ya no sería un indicativo podríamos decir no cuestionable en sede registral que estamos ante este supuesto independientemente de que los gobiernos regionales pueden tener algunos cuestionamientos de índole digamos institucional; sin embargo ese tema ya escapa de nuestro control, por ese lado creo que el criterio es totalmente correcto y está justificado y se encuentran respaldados por las normas que actualmente regulan esta clase de predios, así que por ese lado creo que el criterio debería aprobarse.

La vocal suplente Katty Gaona señala:

Yo estoy preocupada, porque el problema ahora en Ica es grave, los documentos que nos presentan son documentos de inmatriculación de mil hectáreas y viendo la imagen satelital (google earth) se visualiza que el polígono del predio está comprendido por cerros, realidad que discrepa de la naturaleza del predio consignado en el título presentado. En determinado documento nos transcriben los precedentes del tribunal registral para la calificación de documentos administrativos, sobre los límites en la calificación registral que tiene el registrador público.

Está bien que cada autoridad administrativa va a asumir su responsabilidad; pero una discrepancia de la naturaleza del predio, que es tan obvia, ¿debemos de creerles?, ¿no debemos cuestionarles? Se encuentra dentro de la razonabilidad, tener información que es evidencia de una determinada situación jurídica, y que es posible contrastar con la documentación presentada en un título, ¿la discrepancia advertida no le vamos a calificar? Considerando el precedente del Tribunal Registral sobre la calificación de documentos administrativos debe ser acatado en forma obligatoria.

El presidente del Tribunal Registral señala:

Justo ese es un problema que tratamos en el tema de la Ley 27157, ¿qué pasa? que a veces hay un edificio de más de cinco pisos, que tiene que tener un certificado y no lo presentan y nosotros dijimos que procede la inscripción, pero reportando ello a la Jefatura de la Zona Registral diciendo que acá el verificador está haciendo algo incorrecto, quizás se me ocurre hacer algo similar podríamos informar a la presidencia de gobiernos regionales o a contraloría.

El vocal Luis Aliaga señala:

Esa es la tendencia que se maneja en los registros públicos, o sea asumimos competencia, pero también reconocemos competencia en otras entidades en el caso de la 27157 el verificador dice no se requiere informe del verificador ad hoc yo considero que sí se requiere, estoy viendo que son más de cinco pisos pero dicen no se requiere ¿en qué quedamos?, aquí se maneja por el tema de la responsabilidad yo sé la preocupación de Katty pero por otro lado la calificación



siempre está limitada tiene parámetros, yo no califico como juez, claro como dijo muy bien Mirtha en nuestro caso era predio rústico consideramos que es diferente.

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Yo sí creo que es importante el acuerdo que vamos a tomar, pero sin perder de vista como funcionarios públicos tenemos que dar un paso adelante, si vemos que las cosas están mal o si es evidente que las cosas no están caminando correctamente como bien lo ha dicho Daniel tenemos que buscar una manera de informar este tema como lo hemos hecho en otros casos, en los casos cuando nos han venido resoluciones de jueces de paz hemos acatado pero hemos informado al control de la magistratura o cuando hemos advertido cosas irregulares en un título el propio reglamento nos dice que informemos al departamento legal.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Quizá también que se consigne expresamente en el asiento que es responsabilidad del gobierno regional que lo emite.

La **vocal suplente Karina Figueroa** señala:

Me parece muy interesante pero ¿no sería conveniente que el propio gobierno regional señale que se está acogiendo al artículo 51 de la Ley 27867?; también existen estos problemas en temas de playa por ej. San Bartolo, la municipalidad quiere asumir competencia luego el Estado a través de la SBN señalaba que éstas no eran competentes, registradores que han calificado títulos de playas tienen denuncias penales, entonces no siempre una entidad asume las funciones que le corresponden sino que se exceden en estas funciones, lo que estoy entendiendo es que si nosotros vemos que en una partida registral dice eriazo y nos presenta el gobierno regional toda una documentación debemos asumir que se está acogiendo al numeral n) del artículo 51 de la Ley 27867 cuando de las partidas registrales nos dice que son eriazos y se supone que es una realidad que es conocida por todos.

Entonces, de alguna forma si en el gobierno regional está muy claro que es su función y que le corresponde hacer ese saneamiento no le cuesta nada acogerse al literal n) del artículo 51 pero desde mi punto de vista, de forma expresa, no ser el registrador o el Tribunal quien determine que el gobierno regional asumió la competencia, no debemos asumir que estamos frente a un predio rústico o eriazo, esa es mi posición.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Me parece buena la propuesta de la Dra. Figueroa y que si se trata de que el gobierno regional quiere hacer este procedimiento, pues que diga expresamente que se acoge a la norma dado que el gobierno regional es el que va asumir total responsabilidad o que diga expresamente a que norma se está acogiendo, no lo interpretemos, en otras palabras.

El **vocal suplente Luis Esquivel** señala:

En la Cuarta Sala hemos tenido ambos casos. El gobierno regional indica la norma de manera expresa en que se sustenta. Es parte de los considerandos. Nosotros no hemos determinado la norma sobre la base de métodos de interpretación, pues se señala de manera expresa en el acto administrativo. A eso le hemos agregado el hecho de que han adjuntado informes técnicos legales sobre la condición del predio rústico o agrícola.

Como señalaba el Dr. Luis Aliaga, nosotros hemos recorrido un largo camino para entender que no nos corresponde cuestionar los actos administrativos, tenemos una calificación limitada al respecto y hay que entenderlo así porque también hay que distinguir la responsabilidad que deriva de cada uno de los actos que se emiten. Cuando cruzamos esa frontera nos estamos



metiendo en la responsabilidad ajena. En la LPAG se señala el principio de responsabilidad, por lo que si a consecuencia de esos actos se causan daños son responsables las autoridades que los emitieron de repararlos.

Lo que sí me parece importante es la regla general que debe primar en todas las instancias sobre las irregularidades que se puedan advertir, pues en tal caso se debe comunicar a la autoridad competente, lo cual es aplicable a cualquier caso. Esa labor de comunicación de irregularidades forma parte de las funciones de cada registrador, incluso del mismo Tribunal.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

No me refería al caso de Lima ni de Trujillo, lo que me refería es a la pertinencia de quizás incorporar en la sumilla y remarcar que en la resolución o acto administrativo que emita el GORE tiene que dejar consignada expresamente.

Al no haber más intervenciones el **presidente del Tribunal Registral** somete a votación el criterio propuesto, siendo el siguiente:

ASUNCIÓN DE TITULARIDAD DE LOS GOBIERNOS REGIONALES EN PREDIOS DEL ESTADO PARA FINES DE LA FUNCIÓN ESPECÍFICA DEL LITERAL N) DEL ARTÍCULO 51 DE LA LEY 27867

Los Gobiernos Regionales cuentan con competencia para ejecutar los procedimientos de saneamiento físico-legal, formalización de predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional, en virtud de la función transferida del literal n) del artículo 51 de la Ley 27867; por ende, es procedente que asuman la titularidad de dominio de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal, únicamente para los fines antes descritos.

Forma parte de la calificación registral, verificar de la documentación presentada la naturaleza eriaza o rústica del predio a inscribir.

La referida asunción de competencia no se aplica para actos de saneamiento de terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, en relación con la función específica del artículo 62 de la Ley 27867 no transferida a los Gobiernos Regionales u otros procedimientos especiales.

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

A FAVOR: Daniel Tarrillo, Beatriz Cruz, Pedro Álamo, Karina Figueroa, Jesús Vásquez, Katty Gaona, Luis Aliaga, Aldo Samillán, Mirtha Rivera, Luis Ojeda, Rosa Quintana, Roberto Luna, Walter Morgan y Arturo Mendoza. **TOTAL: 16 VOTOS**

EN CONTRA: TOTAL: 0 VOTOS.

Asimismo, se somete a votación si el criterio aprobado será precedente o acuerdo:

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

A FAVOR QUE SEA PRECEDENTE: Arturo Mendoza, Luis Esquivel, Jesús Vásquez, Karina Figueroa, Beatriz Cruz, Roberto Luna, Daniel Tarrillo y Rosa Quintana. **TOTAL: 8 VOTOS**

A FAVOR QUE SEA ACUERDO: Mirtha Rivera, Walter Morgan, Pedro Álamo, Aldo Samillán, Luis Aliaga, Luis Ojeda, Jorge Almenara y Karina Figueroa. **TOTAL: 8 VOTOS**



Finalmente, los vocales modificaron el orden del segundo y tercer párrafo de la sumilla propuesta y se somete a votación la misma, siendo la siguiente:

ASUNCIÓN DE TITULARIDAD DE LOS GOBIERNOS REGIONALES EN PREDIOS DEL ESTADO PARA FINES DE LA FUNCIÓN ESPECÍFICA DEL LITERAL N) DEL ARTÍCULO 51 DE LA LEY 27867

Los Gobiernos Regionales cuentan con competencia para ejecutar los procedimientos de saneamiento físico-legal, formalización de predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional, en virtud de la función transferida del literal n) del artículo 51 de la Ley 27867; por ende, es procedente que asuman la titularidad de dominio de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal, únicamente para los fines antes descritos.

La referida asunción de competencia no se aplica para actos de saneamiento de terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, en relación con la función específica del artículo 62 de la Ley 27867 no transferida a los Gobiernos Regionales u otros procedimientos especiales.

Forma parte de la calificación registral verificar de la documentación presentada la naturaleza del predio.

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

A FAVOR: Daniel Tarrillo Monteza, Beatriz Cruz Peñaherrera, Pedro Álamo Hidalgo, Karina Figueroa Almengor, Jesús Vásquez Vidal, Katty Gaona Abad, Aldo Samillán Rivera, Luis Ojeda Portugal, Rosa Quintana Livia, Roberto Luna Chambi, Walter Morgan Plaza y Arturo Mendoza Gutiérrez. **TOTAL: 14 VOTOS**

EN CONTRA: Mirtha Rivera y Luis Aliaga. **TOTAL: 2 VOTOS.**

Por lo tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO** la sumilla siguiente:

ASUNCIÓN DE TITULARIDAD DE LOS GOBIERNOS REGIONALES EN PREDIOS DEL ESTADO PARA FINES DE LA FUNCIÓN ESPECÍFICA DEL LITERAL N) DEL ARTÍCULO 51 DE LA LEY 27867

Los Gobiernos Regionales cuentan con competencia para ejecutar los procedimientos de saneamiento físico-legal, formalización de predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional, en virtud de la función transferida del literal n) del artículo 51 de la Ley 27867; por ende, es procedente que asuman la titularidad de dominio de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal, únicamente para los fines antes descritos.

La referida asunción de competencia no se aplica para actos de saneamiento de terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, en relación con la función específica del artículo 62 de la Ley 27867 no transferida a los Gobiernos Regionales u otros procedimientos especiales.

Forma parte de la calificación registral verificar de la documentación presentada la naturaleza del predio.

Se deja constancia que siendo las 12:07 p.m. se retira la vocal suplente Rosa Isabel Quintana Livia por permiso particular.



TEMA 3: Necesidad de informe técnico en la subdivisión de hecho.

Ponente: Luis Ojeda Portugal

Resolución N° 2579-2021-SUNARP-TR

Resolución N° 2824-2022-SUNARP-TR

Resolución N° 2975-2021-SUNARP-TR

EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

Ponente: Luis Eduardo Ojeda Portugal

1. Conforme se ha desarrollado en reiterados pronunciamientos de las diferentes salas del tribunal, la regularización de edificaciones por su finalidad de facilitar el acceso al registro de situaciones ya existentes referidas a edificaciones y sus respectivas titularidades, tiene una normativa especial.

Actualmente se encuentra contemplada en el Título I de la Ley 27157 y en la Sección Primera de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2000-MTC2, posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA, luego modificado mediante Decreto Supremo 008-2019-VIVIENDA.

De conformidad con el artículo 3 de la citada Ley 27157, los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido dicha ley.

Este procedimiento de regularización de edificaciones tiene como característica primordial que es un procedimiento simplificado en el que no se requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad, recayendo la responsabilidad de constatar la realidad existente en un profesional denominado “verificador responsable” (arquitecto o ingeniero) quien, de manera conjunta con los propietarios del predio y a través de un formulario (FOR), con certificación notarial de firmas, entre otros requisitos, formalizan su manifestación de voluntad para lograr el acceso al registro.

Como parte del procedimiento, se puede producir la subdivisión o acumulación de predios, lo cual también tiene acceso al registro por ser consecuencia del saneamiento que se busca inscribir.

2. En cuanto a la subdivisión surgida como consecuencia de este procedimiento de saneamiento, el artículo 4 de la Ley 27333, establece que *“La acumulación o subdivisión de unidades inmobiliarias se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley 27157, pudiendo también formalizarse mediante escritura pública, de conformidad con el artículo 2010 del Código Civil, en cuyo caso deberá presentarse al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado (...)”*. Se señala además que, *“Para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase”*.



Asimismo, el artículo 7 de la misma ley establece que en las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley 27157 no será exigible para su inscripción en el registro la previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del terreno (numeral 7.1). Agrega que el Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de regularización (numeral 7.2).

Consecuentemente la subdivisión también procederá excepcionalmente, en vía de regularización, y en ese supuesto no requerirá de resolución municipal alguna, porque no es la autoridad municipal que con su actuación va a originar el fraccionamiento del predio, sino que éste ya existe de facto.

3. Por su parte, las citadas normas han sido desarrolladas registralmente por el artículo 61 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual establece que tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refieren las leyes 27157 y 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60. Así tenemos:

Artículo 61.- Independización de predio urbano por regularización de edificaciones
Tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente;
- b) Declaración Jurada del Verificador Responsable a la que se refiere el literal b) del artículo 25 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157”.

Es decir entonces que, en sustitución del Fuhu acompañado de la documentación técnica respectiva y de los códigos catastrales o constancia negativa de catastro, se presentará únicamente el plano de independización en el que conste el área, medidas perimétricas y linderos de la porción a independizar y del área remanente acompañado de la declaración jurada del verificador responsable en el sentido de que la edificación cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes.

4. Ahora bien, conforme a lo previsto por el artículo 2011 del Código Civil, para el acceso de un título al registro se requiere que este haya pasado por una etapa previa de calificación por parte del Registrador o el Tribunal Registral, producto de lo cual se decidirá si el mismo tiene o no acogida. Así tenemos que el texto del artículo 2011 según la modificación efectuada por la ley 31309 señala:

Principio de legalidad y rogación

Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

(...).

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que



no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales”.
(Resaltado es nuestro).

Es decir que en esta labor de calificación, se cuenta con el apoyo del área de bases gráficas registrales para efectos de que la publicidad registral refleje de la manera más precisa, las características físicas de los predios inscritos.

5. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala en el artículo 11 que: **“Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro”.** (Resaltado es nuestro).

Señala además que dicho informe es vinculante para el registrador en cuanto a los aspectos técnicos.

Ahora bien, **dada las características indicadas del procedimiento especial de saneamiento al amparo de la ley 27157, en cuanto a la subdivisión de un predio, la documentación técnica que se presente, ¿debe ser evaluada por el área de catastro?**

6. Al respecto, la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, “Directiva que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo-registrales”, aplicable al presente caso, precisa cuáles son los actos que requieren informe técnico previo para su incorporación al Registro, siendo uno de ellos la **“independización de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas inscritas”** (numeral 7.1.1.b).

De acuerdo con esta norma técnica, tenemos dos supuestos:

- (i) Si el predio objeto de independización proviene de una lotización o habilitación urbana inscrita, entonces NO se requiere de informe técnico.
- (ii) Si el predio objeto de independización NO proviene de una lotización o habilitación urbana, entonces SÍ se requiere de informe técnico aprobatorio.

Asimismo, hay que tener en cuenta que al amparo del artículo 11 del RIRP citado anteriormente, se requiere del previo informe técnico para efectos de constatar los actos o derechos que importen la incorporación de un predio al registro o su modificación física, siendo la independización un acto que importa una modificación física del predio.

En el caso propuesto, tenemos que los predios objeto de independización (o subdivisión) dentro de un procedimiento de saneamiento al amparo de la Ley 27157 no provienen propiamente de una habilitación urbana, sino que esta se sustenta en una situación de hecho, esto es, que “de hecho” ya se efectuó el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes, sin que haya intervenido la municipalidad. Por tanto, se requiere que la Oficina de Catastro se pronuncie sobre dicha desmembración, ya que la misma no proviene de una lotización o habilitación urbana aprobada por la municipalidad.

Distinta hipótesis sucede cuando se solicita la independización de un lote que forma parte de la habilitación urbana o lotización inscrita en la partida matriz, en cuyo caso estaremos



ante una independización que sí proviene de una lotización o habilitación urbana, no requiriéndose informe técnico aprobatorio, conforme a la citada normativa.

7. En este sentido se ha emitido la resolución 2975-2021-SUNARP-TR del 13.12.2021, que consigna como sumilla:

Evaluación técnica de la subdivisión por regularización

La subdivisión por regularización de edificaciones prevista en la Ley 27157 se sustenta en una situación de hecho, esto es, que «de hecho» se efectuó el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes, sin que haya intervenido la municipalidad. Por tanto, se trata de un acto (independización) que no proviene de lotización o habilitación urbana. En ese sentido, al amparo del numeral 7.1.1.b de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, se requiere informe previo de la Oficina de Catastro.

Sin embargo, en la Resolución N° 2579-2021-SUNARP-TR del 19.11.2021, se ha emitido la siguiente opinión:

“(…)

32. Con relación al numeral 9 de la denegatoria de inscripción, cabe precisar que la modificación física que genera la subdivisión por regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157, **no requiere informe previo del Área de Catastro por tratarse de un procedimiento excepcional previsto por la acotada norma;** asimismo, el numeral 7.1.1 de la Directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR13 que regula la Emisión de Informes Técnicos en Procedimientos de Inscripción, Servicios de Publicidad y Procedimientos Administrativos Registrales, no lo ha previsto como un acto que requiera informe de catastro.”

(Resaltado es nuestro).

Es decir que, en esta resolución, se ha considerado un punto de vista diferente con relación a la necesidad de contar con el pronunciamiento del área de catastro, por lo que consideramos que el Pleno debe adoptar una posición al respecto.

Conforme a lo desarrollado, proponemos que la posición a adoptarse debe ser la contenida en la resolución 2975-2021-SUNARP-TR emitida por la IV Sala cuya sumilla es:

Evaluación técnica de la subdivisión por regularización

La subdivisión por regularización de edificaciones prevista en la Ley 27157 se sustenta en una situación de hecho, esto es, que «de hecho» se efectuó el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes, sin que haya intervenido la municipalidad. Por tanto, se trata de un acto (independización) que no proviene de lotización o habilitación urbana. En ese sentido, al amparo del numeral 7.1.1.b de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, se requiere informe previo de la Oficina de Catastro.

El **presidente del Tribunal Registral** inicia con el debate y señala me inclino más por la posición de la Sala de Lima creo que la mayoría está resolviendo en ese sentido.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:



Particularmente creo que se ha hecho una interpretación aislada del numeral 7.1.1 de la Directiva de Catastro porque también tenemos una Décima Disposición Transitoria de la directiva de Catastro referida a aquellos casos que provienen de un título de declaratoria de fábrica.

Veamos acá el caso de la subdivisión proviene justamente de esta declaratoria de fábrica porque se ha dado un fraccionamiento de hecho, es decir, el acto de subdivisión está ligado a lo que es la declaratoria de fábrica; entonces, ¿qué sucede? La misma Directiva de Catastro en la Décima Disposición Complementaria ha establecido justamente una excepción de aquellos actos de declaratoria de fábrica que no necesitan ir a Catastro; es decir, lo que se establece en todo caso es una facultad de las instancias registrales de derivarlo a Catastro, justamente para que analice lo que es la adecuación del perímetro con el predio inscrito; esto es, en aquellos casos que de repente de simple vista, de la evaluación de la documentación, se verifica que no habría una adecuación en cuanto es el perímetro con el predio inscrito, esto en base justamente a los linderos, a las medidas perimétricas que hayan sido consignadas en los planos, lo que vemos es que como este acto de subdivisión por fraccionamiento de hecho está ligado a lo que es la declaratoria de fábrica, para mí no sería necesario derivarlo a Catastro.

Por lo cual, yo me encuentro conforme con la última resolución que ha sacado la Primera Sala, en el sentido de que si ya el título fue derivado a Catastro, lo único que vamos a tener que verificar nosotros las instancias registrales es el tema de la adecuación con el perímetro para ir en concordancia justamente con esta Décima Disposición. Me parece que en estos casos no debería ir a Catastro, es más creo que en primera instancia no lo mandan, solamente lo mandan cuando hay esta discordancia en cuanto a lo que es el perímetro, cuando es sinuoso, solamente en esos casos lo mandan a Catastro. Entonces, me parece que estaríamos estableciendo algo complementario a lo que ya la directiva señala.

Ahora, por otra parte, se dice que el 7.1.1 de la Directiva señala que en los casos de independizaciones que no provengan de lotización o de habilitación urbana entonces tiene que ir a Catastro, eso también hay que interpretarlo con el mismo artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Si bien es cierto menciona que van a Catastro los actos que implican modificación física del predio, también el segundo párrafo de dicho artículo regula una excepción que dice en todo caso la Sunarp determinará qué actos no deberán ir a Catastro. Creo que esto ya está establecido en la Directiva. Teniendo en cuenta que está ligado a lo que es la declaratoria de fábrica y por último si ya se produjo el fraccionamiento de hecho qué haríamos con esos casos o sea van a Catastro no para analizar el tema del perímetro sino por otros motivos y no coinciden qué vamos a hacer si el fraccionamiento de hecho ya se dio justamente a partir de la declaratoria de fábrica. De verdad, a mí me parece que en todo caso debería aprobarse una sumilla más bien acorde a la última resolución que se ha expedido en el sentido que si ya fue el título a Catastro, entonces solamente analizamos el tema de la adecuación del perímetro.

Se debe presumir que se da dentro del perímetro, está ligado el tema de la subdivisión con el fraccionamiento de hecho que se produce producto de la verificación se supone dentro del perímetro que se da justo por la fábrica y por eso la Directiva ha establecido que es facultativo derivar a Catastro en el caso de acto de declaratoria de fábrica. Facultativo en qué caso, y lo señala la directiva de Catastro, justamente en el caso que no haya coincidencia en cuanto a lo que es el perímetro, cómo tú lo identificas al predio, justamente de la revisión de la documentación técnica con la partida, linderos, medidas perimétricas.

La vocal suplente Karina Figueroa señala:



Yo comparto la posición de Beatriz, la ley 27157 es un tema de regularización, es decir la edificación ya existe antes de llegar al registro y el objetivo de la norma es regularizar esta situación preexistente. En diferentes resoluciones se ha señalado que es responsabilidad del verificador determinar si la edificación tiene cargas, si se requiere informe técnico de verificación o diferentes declaraciones que realiza en el expediente y ahora ¿se va requerir que se envíe a catastro? Esto resulta contradictorio con la naturaleza de la norma, pues lo que busca es facilitar el acceso al registro de estos actos que se realizan vía Ley N° 27157, regularizar situaciones preexistentes de hecho. Aun cuando no esté de acuerdo con diferentes normas de regularización, la norma existe y su finalidad es clara. Que pasará si al derivarse a catastro no coinciden las medidas u otros datos técnicos de los predios independientes, la consecuencia será que no accedan al registro.

En la subdivisión vía Ley N° 27157, el fraccionamiento de hecho de las unidades independientes, se genera como consecuencia de la construcción de la edificación, no es como la subdivisión municipal, en la cual, lo normal es que se subdivida el predio en lote y no hay nada construido, luego de obtener la resolución municipal de subdivisión, se podrá iniciar el trámite de licencias para edificar, eso es lo normal y la regularización es lo excepcional.

La regla es que una modificación de predios tiene que pasar por el área de catastro pero ésta es una norma de regularización y creo que así debería tratarse en cada uno de los casos, en el caso concreto claramente se ve que se está desvirtuando el perímetro.

En principio, estas subdivisiones se derivaban a Catastro pero eran devueltos a los registradores, basados en la décima disposición transitoria de la directiva de Catastro porque provienen de un título de declaratoria de fábrica. No obstante ello, algunos casos son derivados, como ocurre cuando los tramos del perímetro del predio son sinuosos y de difícil contrastación y esto se realizaba previa visación de la gerencia. La solicitud de informe de catastro se limitaba al perímetro.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

A mí me preocupa el tema, porque en Lima nadie lo manda y con esto se está generando como una etapa más dentro del procedimiento, por allí es un poco peligroso.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Eso es correcto, la preocupación es que ahora cuando venga un título tenemos que verificar si lo han mandado o en todo caso reenviarlo

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

Por eso es que me inclino más por la posición de la Primera Sala, en el sentido de que si ya fue a Catastro el título, entonces verificamos sólo la adecuación con el perímetro conforme a esta disposición.

Al no haber más intervenciones el **presidente del Tribunal Registral** somete a votación la sumilla siguiente:

EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

La subdivisión por regularización de edificaciones prevista en la Ley 27157 se sustenta en una situación de hecho, esto es, que «de hecho» se efectuó el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes, sin que haya intervenido la municipalidad. Por tanto, se trata de un acto (independización) que no proviene de lotización o



habilitación urbana. En ese sentido, al amparo del numeral 7.1.1.b de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, se requiere informe previo de la Oficina de Catastro.

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

A FAVOR: Roberto Luna, Jesús Vásquez, Katty Gaona, Jorge Almenara, Aldo Samillán, Walter Morgan, Luis Esquivel y Luis Ojeda. **TOTAL: 8 VOTOS**

EN CONTRA: Beatriz Cruz, Karina Figueroa, Luis Aliaga, Pedro Álamo, Arturo Mendoza, Mirtha Rivera y Daniel Tarrillo. **TOTAL: 7 VOTOS.**

Por lo tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO** la sumilla siguiente:

EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

La subdivisión por regularización de edificaciones prevista en la Ley 27157 se sustenta en una situación de hecho, esto es, que «de hecho» se efectuó el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes, sin que haya intervenido la municipalidad. Por tanto, se trata de un acto (independización) que no proviene de lotización o habilitación urbana. En ese sentido, al amparo del numeral 7.1.1.b de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, se requiere informe previo de la Oficina de Catastro.

A la 01:00 p.m. se dio un espacio para el almuerzo

A las 02:00 p.m. se inició el Pleno.

TEMA 4: **Vigencia de precedente de observancia obligatoria, coordenadas UTM y área.**

Ponente: Jesús Vásquez Vidal

Resolución N° 885-2022-SUNARP-TR



Tema:
"VIGENCIA DEL CLXXXIX -189- PLENO DEL
TRIBUNAL REGISTRAL SOBRE EL "ÁREA GRÁFICA
RESULTANTE DE LA RECONSTRUCCIÓN A PARTIR
DE LAS COORDENADAS UTM"

Jesús David Vásquez Vidal
Vocal (s) de la Segunda Sala

¿Cómo se definen las coordenadas UTM?

El sistema de
coordenadas
universal
transversal de
Mercator (en
inglés *Universal
Transverse
Mercator, UTM*)

- La proyección transversal de Mercator (UTM) conserva los ángulos Y **CASI NO DISTORSIONA LAS FORMAS PERO INEVITABLEMENTE SÍ LO HACE CON DISTANCIAS Y ÁREAS**. El sistema UTM implica el uso de escalas no lineales para las coordenadas X e Y (longitud y latitud cartográficas) para asegurar que el mapa proyectado resulte conforme. Las coordenadas UTM, son también reconocidas como coordenadas planas.



Exigencias normativas relativas a consignar las coordenadas UTM

Artículo 20 del RRP

- “Los planos a que se refiere el presente artículo deben estar georreferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.”

Num. 7.1.2. lit. a) Directiva
DI-004-2020-SCT-DTR
(10/12/2020)

- Los planos deben estar elaborados de manera “georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, Zona Geográfica al que está referido”

Num. 6.4.1.3 lit. a)
Resolución N° 023-2021-
SUNARP-DTR (24/07/2021)

- “se procede a reconstruir el ámbito de la evaluación graficándolo en base a las coordenadas UTM”

Pleno N° 189 del Tribunal Registral realizado el 27/04/2018

- “Área gráfica resultante de la reconstrucción a partir de las coordenadas UTM”
- Las coordenadas UTM sirven para ubicar espacialmente a los predios y no están establecidas legalmente para calcular el área o medidas perimétricas, por lo que **no cabe formular observación en virtud a la discrepancia existente entre el área gráfica resultante de la reconstrucción a partir de las coordenadas UTM**, efectuada por el área técnica, y el área del plano presentado por el interesado.”

Handwritten signatures of the members of the Tribunal Registral Pleno N° 189, dated 27/04/2018. The signatures are arranged in two rows. The first row contains eight signatures, and the second row contains eight signatures. The signatures are in blue ink and vary in style, some being more legible than others.



Descripción del problema:

Discrepancias en la reconstrucción del polígono en base a la coordenadas UTM con los planos y memoria descriptiva presentados en cuanto al área y medidas perimétricas.	
1ER. CRITERIO: La Directiva DI-004-2020-SCT-DTR del 10/12/2020 ha dejado sin efecto el precedente del Pleno 189 y las discrepancias sí deben ser observadas.	2DO. CRITERIO: El precedente del Pleno 189 sigue vigente ya que las coordenadas UTM sirven únicamente para determinar ubicación espacial y no para calcular áreas ni medidas perimétricas exactas.

Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, que regula la emisión de informes técnicos

• 6.2. DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

- (...)
- La Oficina de Catastro aplica las coordenadas UTM, en los procedimientos de evaluación técnica y actualización de la Base Gráfica Registral, **para definir la geometría, calcular el área y perímetro del polígono;** y, de forma complementaria, otros elementos como la cartografía y datos técnicos adicionales para definir su ubicación.



**1ER.
CRITERIO:
RESOLUCIÓN
N° 885-2022-
SUNARP-TR
DEL 10/03/2022
EMITIDA POR
LA CUARTA
SALA**

- “Sin embargo, debemos manifestar que dicha postura [del precedente aprobado en el Pleno N° 189 del 2018] fue derogada años después por la Directiva N.° DI-004-2020-SCT-DTR indicada en el quinto considerando. En efecto, el numeral 6.2 de la citada directiva prescribe en su párrafo *in fine*: «La Oficina de Catastro aplica las coordenadas UTM, en los procedimientos de evaluación técnica y actualización de la Base Gráfica Registral, para definir la geometría, calcular el área y perímetro del polígono; y, de forma complementaria, otros elementos como la cartografía y datos técnicos adicionales para definir su ubicación» (las cursivas y negrillas son nuestras). Como puede advertirse, **ESTA NORMA MODIFICATORIA POSTERIOR HA DEJADO SIN EFECTO AL PRECEDENTE QUE CONTENÍA UN CRITERIO OPUESTO**, ello en virtud del artículo del artículo 158 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.”

**2DO.
CRITERIO:
RESOLUCIÓN
N° 2878-2022-
SUNARP-TR
DEL 22/07/2022
EMITIDA POR
LA SEGUNDA
SALA**

- 8. Al respecto, debe señalarse que, si bien es cierto que las áreas técnicas están autorizadas para aplicar las coordenadas UTM para calcular el área y perímetro del polígono, también lo es que las conclusiones a las que arriben son evaluadas por el registrador, dado que sus informes constituyen una herramienta de apoyo y complementario a la calificación registral de conformidad a la Ley 31309.
- (...)
- Es de verse entonces **QUE LA DIRECTIVA NO PREVÉ QUE LA CONCLUSIÓN DEL INFORME TÉCNICO PUEDE VERSAR RESPECTO A LAS DISCREPANCIAS EXISTENTES ENTRE EL ÁREA Y SU PERÍMETRO RECONSTRUIDOS A PARTIR DE LAS COORDENADAS UTM DATUM WGS84 Y LAS PLASMADAS EN LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA VISADA O AUTORIZADA POR LAS AUTORIDADES COMPETENTES**, sino aquellas que pueden ser un obstáculo para la inscripción de actos relaciones a la incorporación o modificación física del predio.



¿Qué dicen los lineamientos para uniformizar la evaluación técnica y emisión del informe técnico en los actos de inscripción, servicios de publicidad y otros procedimientos administrativo registrales?

RESOLUCION DE LA DIRECCION TECNICA REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 023-2021-SUNARP-DTR DEL 24/07/2021

RESOLUCION N° 023-2021-SUNARP-DTR: Lineamientos para uniformizar la evaluación técnica y emisión del informe técnico (...)

- "5.17. Cuando el área del plano presentado no es coincidente con el área resultante de la reconstrucción del cuadro de datos técnicos, el profesional a cargo de emitir el informe técnico podrá continuar con la evaluación siempre que, la diferencia encontrada sea el resultado del redondeo de los decimales (acumulación por exceso o defecto) y éste no modifique la forma del polígono, en caso se encontrara fuera del redondeo se aplicarán las normativas vigentes y la diferencia de área será señalada en el informe técnico."
- 6.1.1.3. Reconstrucción y ubicación / a. Reconstrucción de polígono / i. Luego de la revisión y verificación, se procede a reconstruir el ámbito de la evaluación graficándolo (salvo que se encuentre en archivo digital) en base a las coordenadas UTM de cada vértice consignado en el cuadro de datos técnicos, (...). El grafico resultante será almacenado en la capa BGE_TIT de la Estructura de la Base Gráfica Registral, conforme a la DI-003-2020- SUNARP-SCT/DTR; y en caso no se genere el polígono, debe utilizarse los ángulos internos de las medidas perimétricas con el fin de determinar la forma, área y medidas perimétricas, las mismas que deben ser corroborados con los datos técnicos graficados en los planos y memoria descriptiva del expediente presentado.

José G. Serna



**RESOLUCION N°
023-2021-
SUNARP-DTR:
Lineamientos
para uniformizar
la evaluación
técnica y emisión
del informe
técnico (...)**

- 6.1.2. **ELABORACIÓN DEL INFORME TÉCNICO** Una vez concluida la evaluación técnica (contrastación con la BGR y las plataformas informáticas), el profesional responsable procede a elaborar el informe técnico debiendo considerar los siguientes aspectos:
- 2º. **Indicar cómo fue graficado (coordenadas UTM o distancias y ángulos internos), y señalar si el área y perímetro resultante concuerdan con la documentación adjunta (plano y memoria descriptiva).**

Cuales serían las interrogantes a responder:

¿El polígono se reconstruye sólo en base a las coordenadas UTM?

- **NO:** las coordenadas UTM deben ser complementadas con el resto de la información técnica (planos y memoria descriptiva) e inclusive recursos de apoyo (google earth p. e.). Toda vez que la reconstrucción en base a coordenadas presenta discrepancias acumulativas que serán mayores dependiendo de la mayor dimensión del polígono a reconstruir.

¿Las discrepancias que no pueden ser salvadas deben ir en el Informe?

- **SI y NO:** No deberán ir si es que las discrepancias se deban al redondeo de decimales, no se afecte la forma del polígono o resulte posible reconstruirlo acudiendo a los demás instrumentos (planos y memoria descriptiva) y a los recursos de apoyo. Entonces, solamente deberá indicarse discrepancias si existen discrepancias manifiestas que afecten la ubicación y forma del polígono que hagan imposible la actualización de la BGR en base a dichas coordenadas.

Josue 6 devesa



Propuestas:

PRIMERA: "Se declara vigente el precedente aprobado en el 189 Pleno del Tribunal Registral referido al área gráfica resultante de la reconstrucción a partir de las coordenadas UTM."

SEGUNDA: "Precisar que sí puede formularse observación cuando la reconstrucción del polígono del predio en base a las coordenadas UTM afecte su ubicación espacial o altere de manera manifiesta su forma, área o medidas perimétricas que impida al área del catastro actualizar la base gráfica del registro en base a dichas coordenadas."

VIGENCIA DEL CLXXXIX -189- PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL SOBRE EL "ÁREA GRÁFICA RESULTANTE DE LA RECONSTRUCCIÓN A PARTIR DE LAS COORDENADAS UTM."

1. Descripción de la controversia:

En el Pleno N° 189 del Tribunal Registral realizado el 27/04/2018 y cuyo acuerdo fue publicado en el diario oficial E. P. el 06/10/2018, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

"Área gráfica resultante de la reconstrucción a partir de las coordenadas UTM.

Las coordenadas UTM sirven para ubicar espacialmente a los predios y no están establecidas legalmente para calcular el área o medidas perimétricas, por lo que **no cabe formular observación en virtud a la discrepancia existente entre el área gráfica resultante de la reconstrucción a partir de las coordenadas UTM**, efectuada por el área técnica, y el área del plano presentado por el interesado." (el énfasis es nuestro)

Sin embargo, mediante la Resolución N° 178-2020-SUNARP/SN del 07/12/2020 se aprobó la directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR que precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y otros Registros que requerirán informe previo del área de catastro. En este instrumento normativo se ha establecido que como parte del informe el área de catastro deberá realizar la siguiente actividad referida a la "actualización de la base gráfica registral" (numeral 6.2. *in fine*):

" 6.2. DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

(...)

La Oficina de Catastro aplica las coordenadas UTM, en los procedimientos de evaluación técnica y actualización de la Base Gráfica Registral, **para definir la geometría, calcular el área y**



perímetro del polígono; y, de forma complementaria, otros elementos como la cartografía y datos técnicos adicionales para definir su ubicación.” (el énfasis es nuestro)

Al respecto se ha sostenido que debido a que la directiva antes mencionada prescribe que las coordenadas UTM sirven para “definir la geometría, calcular el área y perímetro del polígono” las discrepancias que existan entre la reconstrucción del polígono del predio en base a las coordenadas UTM y las señaladas en el plano presentado sí serían observables.

2. Posiciones discrepantes (Cuarta Sala vs. Segunda Sala).

La Cuarta Sala mediante la Resolución N° 885-2022-SUNARP-TR del 10/03/2022 ha sostenido que el precedente aprobado en el Pleno N° 189 ha quedado sin efecto desde la aprobación de la Directiva mencionada en la sección anterior. En el caso que fue resuelto por esta sala el área de catastro había señalado esta discrepancia en su informe técnico:

“a) De acuerdo a la documentación gráfica adjunta, se toma conocimiento de los datos técnicos indicados en la misma (Cuadro de Datos Técnicos), graficándose el polígono según Coordenadas UTM. El área, medidas perimétricas y perímetro graficado NO corresponden con la documentación gráfica y Memoria Descriptiva adjuntas, **tomando en consideración que el tramo CD es un tramo curvo**, el cual no es generado como tal al no consignarse los datos técnicos correspondientes para el trazo de dicho lindero.” (el énfasis es nuestro)

Como puede advertirse la una discrepancia que se detectó fue en relación a un tramo (curvo) del perímetro más no se indicó la relevancia de dicha discrepancia en cuanto a la ubicación espacial, el cálculo del área o la alteración de las medidas del perímetro.

La Segunda Sala, sin embargo, en la Resolución N° 2878-2022-SUNARP-TR del 22/07/2022, consideró que el precedente aprobado en el Pleno N° 189 sí estaba vigente aun cuando la Directiva facultara al área de catastro a reconstruir el polígono del predio implicado en base a las coordenadas UTM. A estos efectos señaló el siguiente argumento:

“Es de verse entonces que la directiva no prevé que la conclusión del informe técnico puede versar respecto a las discrepancias existentes entre el área y su perímetro reconstruidos a partir de las coordenadas UTM datum WGS84 y las plasmadas en la documentación técnica visada o autorizada por las autoridades competentes, sino aquellas que pueden ser un obstáculo para la inscripción de actos relaciones a la incorporación o modificación física del predio.”

En consecuencia, existen criterios discrepantes sobre el tema sometido al pleno que deben ser superados.

3. Propuesta: Vigencia del precedente aprobado en el Pleno N° 189 con una precisión.

Como podrá advertirse del debate que en su momento se dio para aprobar el precedente en el Pleno N° 189, se llegó a la conclusión que las coordenadas UTM si bien es cierto pueden ser utilizadas para calcular el área, graficar el polígono y determinar el perímetro, su función principal es la de establecer la ubicación espacial del predio. Mientras que para el cálculo exacto del área, medidas perimétricas y forma del polígono necesariamente se debe recurrir al plano presentado, máxime si este instrumento responde a un levantamiento en campo y es emitido por una entidad generadora de catastro en la generalidad de los casos.



En tal sentido, la práctica de muchas oficinas de catastro es ingresar las coordenadas indicadas por el usuario en un programa para que automáticamente arroje las dimensiones del predio, lo cual es un hábito incorrecto ya que muchas veces las coordenadas consignadas contienen un número limitado de decimales (4 como mínimo) cuando podrían tener muchos más para que la reconstrucción se aproxime lo más cerca posible a la realidad. Razón por la cual, se van acumulando discrepancias que no altera de manera relevante la forma del polígono, ni el área, ni las medidas perimétricas consignadas en el plano.

Toda vez que las coordenadas UTM permiten una reconstrucción muy aproximada pero no exacta del predio -que sí consta en el plano presentado-, es que no están justificadas las observaciones basadas en las discrepancias entre las coordenadas y la descripción física establecida en el plano. Salvo que dichas discrepancias, afecte la ubicación espacial del predio o altere de manera manifiesta o desproporcionada la forma del polígono, su perímetro o el área total del mismo que no permita incorporar tales coordenadas a la base gráfica de registro. En términos generales una línea curva en un tramo o la discrepancia en un o más vértices que no incida significativamente el área, las medidas perimétricas o la forma del polígono, no justificarían una observación, por cuanto en estos casos la información que debe prevalecer es la del plano presentado.

En este orden de ideas, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (artículos 19° y 20°) la indicación de las coordenadas oficiales para la georreferenciación tiene por finalidad establecer la ubicación espacial del predio. Mientras que para la determinación exacta de las dimensiones del predio se tiene que recurrir necesariamente al plano presentado. En tal sentido, la reconstrucción del predio en base a las coordenadas UTM, conforme lo exige el numeral 6.2 de la Directiva, se realiza con la finalidad de “actualizar la base grafica del registro” y no para crear un requisito administrativo adicional a cargo del administrado. Esto es la adecuación exacta entre la reconstrucción en base a las coordenadas con el gráfico contenido en el plano, lo cual como se ha explicado muchas veces no es posible.

En tal sentido, se formulan las siguientes propuestas:

1. “Se declara vigente el precedente aprobado en el 189 Pleno del Tribunal Registral referido al área gráfica resultante de la reconstrucción a partir de las coordenadas UTM. En tal sentido, las coordenadas UTM sirven para ubicar espacialmente a los predios y no están establecidas legalmente para calcular el área o medidas perimétricas, por lo que no cabe formular observación en virtud a la discrepancia existente entre el área gráfica resultante de la reconstrucción a partir de las coordenadas UTM, efectuada por el área técnica, y el área del plano presentado por el interesado.”

2. “Precisar que sí puede formularse observación cuando la reconstrucción del polígono del predio en base a las coordenadas UTM afecte su ubicación espacial o altere de manera manifiesta su forma, área o medidas perimétricas que impida al área del catastro actualizar la base grafica del registro en base a dichas coordenadas.”

El presidente del Tribunal Registral inicia con el debate.

El vocal Walter Morgan señala:

Reconocemos que el Reglamento del Registro de Predios incorporó este tema y entiendo que las coordenadas son actualmente un método más preciso para determinar el polígono,



reconstruir el polígono y ¿qué significa eso?, identificar la figura del predio y esa identificación comprende un área.

Cuando vimos el pleno 2020 vimos de manera explícita que la reconstrucción tiene como propósito definir la ubicación del predio; es decir, calcular el área, la verdad no entiendo se podría afirmarse de que está vigente un acuerdo que de manera expresa dice las coordenadas únicamente son útiles para establecer la localización del polígono. Esto es, sé que está allá pero no sé qué forma tiene y lo que queremos nosotros es, y lo que invocamos en las resoluciones es el principio de especialidad, es saber cómo es ese objeto de derecho, entonces podemos ver que la directiva nos está diciendo lo contrario a lo que se había aprobado en ese pleno del Tribunal Registral es decir que había dejado de lado ese criterio que había determinado que solamente servía para la ubicación del predio, decía totalmente lo contrario, se ha expuesto también unos lineamientos pero la verdad que no he encontrado alguna contradicción, está avalando de que las coordenadas van a servir para conocer las dimensiones del área, para la Sala ese acuerdo ha muerto por disposición de la norma posterior.

El vocal suplente Jesús Vásquez señala:

En el caso de la directiva del 2020 si uno se fija en la ubicación de este artículo estableció que el pleno 159 había quedado sin efecto está en el numeral que se refiere a la actualización de la base gráfica, por eso es muy importante analizar esta directiva conjuntamente con los lineamientos porque en realidad si los lineamientos no salen es porque no se habían tomado en cuenta, los lineamientos es un documento bastante extenso, ahora cuando nosotros vamos a los lineamientos en el numeral 5.17 dice cuando el área del plano presentado no es coincidente con el área resultante de la reconstrucción de datos técnicos el profesional a cargo de emitir un informe podrá continuar con la evaluación si es que la diferencia encontrada sea el resultado en decimales, y esta no modifique la forma del polígono, en caso se encontrara fuera se aplicará las normas y la diferencia de áreas será señalada en el informe.

El único elemento para la reconstrucción del polígono conforme la directiva del 2020 bajo los cuales se aprobó el precedente del pleno 189 era que en base a coordenadas UTM, era que tú no puedes hacer una reconstrucción exacta sino una reconstrucción aproximada y la verdad que eso es cierto porque cuando uno entra a internet y se pone a investigar qué cosa son las coordenadas UTM se va a encontrar como uno de los primeros efectos, sirve para ubicar el predio, no distorsiona las formas pero inevitablemente lo hace con distancias de áreas y eso comprándolo con lo que la Ing. Gladys Rojas dijo, guarda bastante sentido porque en realidad las distorsiones van hacer mayores dependiendo del predio que sea más grande por eso que no se puede reconstruir el polígono exclusivamente utilizando las coordenadas UTM, tenemos que acudir necesariamente al plano y la evaluación conjunta de los documentos, ya se puede y eso es lo que finalmente quedó plasmado en los lineamientos de 2021, los lineamientos del 2021 son recontra empáticos de que en base a las coordenadas UTM no se va hacer la reconstrucción del polígono sino de la evaluación conjunta de todos los documentos, si vemos la resolución de la cuarta sala en el aspecto específico donde se confirmó la observación se hablaba de una discrepancia en torno a dos puntos del perímetro y de acuerdo a la reconstrucción a las coordenadas UTM al plano tiene una línea curva en ese caso creo que la reconstrucción de polígono tendría que verse en base al plano pero por ej. en este caso en específico por ningún lado en el informe decía que había una alteración del polígono que no se haya podido determinar del área o que existía una discrepancia de áreas o en base a esas coordenadas era imposible ubicar el predio, no se decía nada de eso, en ese caso me parece que el polígono tendría que haber sido reconstruido en base a los planos, simplemente ahí sí había un defecto de motivación, en todo caso del informe técnico, lo que quería incidir básicamente es, sería excelente que en base a coordenadas UTM hubiese un sistema absolutamente exacto, matemático que me



permitiría en base a coordenadas del polígono exacto sin ninguna discrepancia pero en realidad me parece que no es así generan distorsiones y eso está reconocido en todo el mundo, entiendo también será por la morfología de la tierra, porque nosotros reconstruimos predios en planos bidimensional para que surja las coordenadas UTM pero la tierra tiene una forma diferente, esférica, cilíndrica y si las coordenadas UTM intentan hacer ese cálculo de manera matemática pero en el sentido que lo intentan pero como una de sus medidas es la latitud se dice que conforme la latitud sea más amplia la discrepancia va ser mayor, en ese sentido, o si creo que la directiva del 2020 obtuvo un error y creo que los lineamientos han tratado de salvarlo.

El vocal suplente Luis Esquivel señala:

Según el precedente, las coordenadas UTM solamente sirven para ubicar el predio. La directiva, por su parte, señala de manera expresa que cuando catastro aplica las coordenadas UTM es para calcular el área, el perímetro del polígono. Entonces, aparentemente hay una contradicción. Ahora, lo que señalaba el ponente es cierto, los lineamientos han expresado que cuando el área en el plano no coincide con el área resultante, el profesional a cargo de emitir el informe técnico puede confirmar la evaluación siempre que la diferencia sea el resultado en decimales y este no modifique la forma del polígono, por lo que estamos hablando de aspectos meramente técnicos que tienen que ver con la reconstrucción del polígono a partir de las coordenadas UTM. Sin embargo, nosotros estamos definiendo cuáles son esos alcances a pesar que se trata de aspectos de carácter técnico. Complementando lo anterior, los lineamientos tampoco señalan lo contrario, más bien establecen que el profesional de catastro tenga en cuenta que no todos los errores o discrepancias suponen un defecto técnico bajo esos alcances.

Ahora, no creo que eso sea suficiente para afirmar de manera categórica que debe prevalecer el precedente.

El presidente del Tribunal Registral señala:

Me gustaría dejar plasmada mi posición, yo sí estoy de acuerdo con los argumentos de Jesús Vásquez porque lo que muestra la directiva sobre el tema de actualización de la base grafica no es un invento, el 2018 se definió que las coordenadas UTM por su propia naturaleza no eran aptas para definir el área, la directiva menciona esto, pero para actualizar y más aun con los lineamientos del 2021 de que sigue esa línea de que por sí solo estas coordenadas UTM no van a definir el área, nosotros hemos estado siguiendo esa línea y la directiva del 2020 con los lineamientos da a entender que solo es un elemento más, si bien es cierto es complementario, que ha servido para reforzar lo que se dijo el 2018, catastro nos puede decir que hay discrepancia, pero de ahí a que nosotros lo tomemos para la calificación son cosas distintas, yo siempre he sido partidario de no atribuirme funciones que a catastro la norma ha atribuido expresamente, pero nosotros estamos haciendo un criterio de calificación y más aún cuando los lineamientos del 2021 ya ha precisado justamente en los casos que haya una desubicación manifiesta, ahí si catastro tiene que pronunciarse.

El vocal suplente Jesús Vásquez señala:

A mí sí me parece que la directiva del 2020 dejó un exceso porque si uno lee ese artículo 6 solamente es como un mandato interno como para la actualización de la base gráfica habla solamente de coordenadas UTM cuando en realidad y eso lo dijeron los ingenieros en esa época cuando un polígono es muy sinuoso las distorsiones van a ser grandes entonces que voy a reconstruir si de manera exacta no se puede físicamente entonces tiene que acudir para determinar exactamente la forma del polígono entonces tiene que acudir a los planos y a la memoria descriptiva que han presentado. Parece que esa posición de área, forma, medidas perimétricas no puede hacerse exclusivamente en base a coordenadas UTM es lo que terminó reflejado en la directiva del 2021 por eso que como dice Daniel cuando hay discrepancia no



puede generar observación tiene que ser una discrepancia realmente grave, después de haber agotado todos los medios, esos casos se van a dar cuando hay coordenadas manifiestamente erradas, por eso mismo como dice Luis el precedente estaba bien porque establece una verdad que los ingenieros incluso los que crearon estas coordenadas reconocen que no se puede, que las coordenadas UTM sirven para ubicar espacialmente el predio pero no para reconstruir exactamente como es porque si se empieza reconstruir exactamente con las coordenadas UTM entonces que no se presente plano ni memoria descriptiva y ya, no se puede hacer eso, puede dar una forma pero no va ser exactamente la que se da en la realidad, en ese sentido, catastro puede decir muchas cosas pero nosotros hacemos la calificación jurídica y si esa discrepancia es observable o no, porque en este caso no me parece justificado la observación, la discrepancia de un tramo entre los puntos de las coordenadas UTM tiene que hacerse en base al plano.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

Yo veo acá que los fundamentos del precedente que se aprobó en el 2018 justamente están en la ponencia de los expertos de esta área que ya han establecido de por sí que las coordenadas UTM sirven para ubicar el predio, pero no para determinar de una manera certera lo que es el área; eso no va cambiar en la directiva cuando se establece que en la actualización de la base gráfica se tendrán en cuenta las coordenadas UTM. Por más que la Directiva lo haya establecido así, según de los que han analizado y concluido los expertos de esta materia, que son los ingenieros de Catastro, las coordenadas UTM no sirven para determinar de manera certera el área del predio. Es cierto que ahora ya se ha establecido en la norma citada la actualización de base gráfica en base a coordenadas UTM, por tanto se habría establecido normativamente aparentemente; sin embargo, es una manera errada de lo que han determinado sobre la misma materia los ingenieros de Catastro, quienes han señalado que las coordenadas UTM no sirven para eso de una manera certera. No obstante, la directiva de Catastro lo señala, pero porqué no adoptar una interpretación de esta norma conjuntamente con los lineamientos que se dieron en el 2021.

Yo lo veo clarísimo, el numeral 6.1. está señalando es más en aquellos casos donde no se genera el polígono en base a estas coordenadas UTM, por lo tanto tenemos que acudir a los otros elementos, justamente a los elementos técnicos como el plano, la memoria descriptiva. Es decir, si lo interpretamos de una manera conjunta, llegamos a la misma conclusión del precedente, en el sentido que no deberíamos formular observación si encontramos discrepancia existente entre el área gráfica resultante de la reconstrucción a partir de las coordenadas UTM. Por tanto, estaría vigente el precedente de observancia obligatoria, porque la situación no va a cambiar por más que la directiva de catastro señale que la Oficina de Catastro aplica las coordenadas UTM, en los procedimientos de evaluación técnica y actualización de la Base Gráfica Registral, para definir la geometría, calcular el área y perímetro del polígono, pues conforme a lo indicado por los ingenieros las coordenadas UTM no sirven para determinar de manera certera el área del predio. En tal sentido, debemos complementarlo con otros documentos técnicos.

Por tanto, para mí sí estaría vigente el precedente de repente por ahí ponerle algún matiz, eso de decir que no están establecidos normativamente; pero el resultado es el mismo, no tendríamos porqué observar. Es más, si observamos los títulos, estaríamos poniendo una restricción más al usuario, algo que no está establecido normativamente, pues no se está diciendo que será un requisito. Estoy de acuerdo con la ponencia de Jesús y para mí sí está vigente el precedente de observancia obligatoria.

El **vocal suplente Luis Esquivel** señala:



Cuando se generó este precedente fue en base a un criterio técnico, creo que si vamos a determinar este asunto por lo menos en función a lo que dice la directiva y los lineamientos debemos escuchar a los expertos en la materia.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Catastro nos va volver a decir lo mismo, para actualizar la base grafica vamos hacer un criterio técnico, pero la calificación registral es otra cosa, se nos va decir porqué es importante, pero a nivel técnico y no es lo que nosotros buscamos, lo considero y lo puedo someter a votación por supuesto.

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Lo que pasa es cuando adoptamos este acuerdo, en ese momento cuando nos hicieron la exposición nos quedó claro de que servían para la ubicación, pero después cambiaron de técnicos y el criterio también cambió, ellos mismos no se ponen de acuerdo para unos sí sirve para otros no, yo creo como así en ese momento necesitábamos que nos orienten para tomar una decisión porque este precedente o vamos a dejar sin efecto de ser el caso o vamos hacer una precisión tenemos que tener las cosas bien claras para poder tomar una decisión porque si no estaríamos confundiendo a la primera instancia y confundidos nosotros entonces yo creo que no está demás escucharlos, yo sé que esto es nuestra competencia pero necesitamos un apoyo, no está demás porque dentro de lo que nos digan nos puedan dar algunos alcances, la situación ha variado no es que se mantenga, yo creo que sí sería importante adoptar una posición de este tema o dejarlo sin efecto o hacer modificaciones escuchar a los técnicos, de acuerdo a eso y con las inquietudes que tengamos creo que pueden precisarnos mejor el tema.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Sería bueno también invitar a los abogados que han sido parte de la directiva para que nos expliquen cuáles fueron sus criterios que sirvieron para sustentar.

No habiendo más intervenciones, se somete a votación **considerar si para la evaluación del criterio es necesario la intervención o participación del área de la Sub Dirección de Base Gráfica Registral.**

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

A FAVOR: Roberto Luna, Beatriz Cruz, Karina Figueroa, Katty Gaona, Jorge Almenara, Luis Ojeda, Luis Aliaga, Pedro Álamo, Arturo Mendoza, Luis Esquivel, Mirtha Rivera. **TOTAL: 11 VOTOS.**

EN CONTRA: Jesús Vásquez, Aldo Samillán, Walter Morgan y Daniel Tarrillo. **TOTAL: 4 VOTOS**

Por lo tanto, se aprueba la participación de la Subdirección de Base Gráfica Registral para la evaluación de este tema.

Siendo las 05:00 p.m. se suspende el presente Pleno para continuar el día 2 de diciembre de 2022.

VIERNES 2 DE DICIEMBRE DE 2022

En sesión ordinaria presencial, a las 8:15 horas del día 2 de diciembre del 2022 se reunieron los miembros del Tribunal Registral en Pleno con la participación de los vocales: Daniel Edward Tarrillo Monteza, quien preside la sesión, Beatriz Cruz Peñaherrera como secretaria técnica,



Pedro Álamo Hidalgo, Karina Soledad Figueroa Almengor, Jesús David Vásquez Vidal, Jorge Luis Almenara Sandoval, Katty Isidora Gaona Abad, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Aldo Raúl Samillán Rivera, Mirtha Rivera Bedregal, Luis Eduardo Ojeda Portugal, Rosa Isabel Quintana Livia, Roberto Carlos Luna Chambi, Walter Eduardo Morgan Plaza, Luis Dandy Esquivel León y José Arturo Mendoza Gutiérrez.

Quórum e instalación:

Contando con la participación virtual de los 16 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral, Daniel Tarrillo Monteza, declaró válidamente instalado el Pleno.

TEMA 5: Requisitos para la inscripción de la habilitación urbana de oficio.

Ponente: Karina Figueroa Almengor

Resolución N° 262-2019-SUNARP-TR-A

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LOTES DE
HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO**

Karina S. Figueroa Almengor

CONCEPTO HABILITACIÓN URBANA



Handwritten signatures of the 16 members of the Tribunal Registral, including the president Daniel Tarrillo Monteza.



ETAPAS DE LA HABILITACIÓN URBANA

a) Aprobación del Proyecto

b) Recepción de las Obras

HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

CIUDAD LEGAL Y CIUDAD ILEGAL

“En la ciudad legal el proceso de habilitación del suelo precede a su ocupación humana, realizándose bajo el marco legal y urbanístico vigente. En la ciudad ilegal se infringen las leyes y normas a través de invasiones de tierras, ocupaciones graduales, compras ilegales y alquileres en edificios de calidad por debajo del promedio. No obstante, ciudad legal y ciudad ilegal forman parte de un mismo proceso de constitución histórico y configuran un espacio único”. (Caldérón Cockburn, Julio. La Ciudad ilegal Lima en el Siglo XX)



ART. 24 DE LA LEY 29090
Modificado por el Art. 2 del D. Leg 1426 (publicado el 16.09-2018)

ART. 24 DE LA LEY 29090
Modificado por el Art. 2 del D. Leg 1426 (publicado el 16.09-2018)

GESTIONAN LA INSCRIPCIÓN
INDIVIDUAL REGISTRAL DE LOS
LOTES

- Titular registral
- Poseesionarios
- Organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseesionarios.
- En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos.



D.S. N° 029-2019-VIVIENDA Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación

Artículo 49.- Inscripción Registral

49.1 Por el simple mérito de la Resolución expedida, la Municipalidad solicita la inscripción registral de la habilitación urbana de oficio, que dispone el cambio de uso de rústico a urbano del predio matriz. Para tales efectos, presenta ante el Registro de Predios copias de la mencionada Resolución, así como de los documentos indicados en los literales **b) y c) del artículo 46 del Reglamento**, los que constituyen el título de inscripción.

49.2 **La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseedores, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseedores. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos, de acuerdo al artículo 24 de la Ley. (Resaltado es nuestro).**

ART. 46 DEL D.S. N° 029-2019-VIVIENDA

Artículo 46.- Expediente técnico de la Habilitación Urbana de Oficio

46.1 El expediente técnico elaborado por el órgano responsable, contiene como mínimo los siguientes documentos:

a) Copia literal de dominio, donde se consigne los datos del propietario y los datos del terreno.

b) **Informe Técnico** - Legal que sustente que el predio reúne las condiciones para ser objeto de habilitación urbana de oficio, cumpliendo lo establecido en los artículos 24 de la Ley y 44 del Reglamento. Asimismo, debe indicar, de forma expresa, que no se encuentra inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45 del Reglamento.

c) **Documentación técnica firmada por el funcionario municipal que lo aprueba, así como por profesional técnico:**

- Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.
- Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM.
- Plano de lotización que contiene el perímetro del terreno; la lotización, las vías, aceras y bermas; áreas de equipamientos de ser el caso y la identificación de los terrenos que físicamente han sido destinadas a aportes que pueden ser materia de comunicación a las entidades públicas beneficiadas.
- Plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.
- Memoria descriptiva.

- **Padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz.**

46.2 Los planos son georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial y cumplen con lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento.



SOBRE LIBRO PADRÓN DE OCUPANTES

El hecho de poseer no tiene acceso al Registro de Predios, por ello no corresponde acreditar frente al registro la calidad de poseedor, pues ello corresponde ser verificado por la autoridad municipal que aprueba el procedimiento de habilitación urbana de oficio.

Los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva, no son inscribibles. (Artículo 2021 del C.C).

CALIFICACIÓN POR EL REGISTRADOR





ACUERDO PLENARIO

(Antes de la entrada en vigencia del artículo 24)

CXXVI PLENO Sesión extraordinaria modalidad presencial realizada el día 12 de diciembre de 2014.

1. "INDEPENDIZACIÓN DE LOTES CONFORMANTES DE LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

La inscripción de la habilitación urbana de oficio no da mérito para la independización de los lotes conformantes de la misma, pues para ello se requiere de la solicitud del propietario o de la organización que agrupe a los propietarios, de conformidad con el artículo 24-A de la Ley N° 29090 y el artículo 40-H de su reglamento."

PROPUESTA

INDIVIDUALIZACIÓN DE LOTES DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO:

Para la individualización de lotes de habilitación urbana de oficio formulada por poseedores de los mismos, será suficiente que se cuente con la conformidad de la entidad municipal en el sentido que la solicitud ha sido formulada por 50% más uno del total de poseedores. Esta conformidad se acreditará con la propia resolución, con el libro padrón visado por la municipalidad, con la visación de la solicitud por la entidad municipal u otro acto administrativo expedido por la municipalidad que permita establecer que la habilitación urbana ha sido gestionada por poseedores.

REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

1.- El presente tema se plantea a raíz de problemáticas expuestas en un Diálogo con el Tribunal registral en el año 2019, a raíz de la modificación de los requisitos para la



inscripción de una habilitación urbana de oficio. Básicamente se establecieron 03 cuestionamientos:

a) Para el supuesto de individualización de lotes. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, la norma indica que basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos.

La duda planteada fue: Si el cálculo de este porcentaje en el caso de copropiedad se realizaba por cabezas o por participaciones sobre el bien común.

b) Asimismo, si se calificaba la solicitud de poseedores, pues se adiciona como requisito para la inscripción de la habilitación urbana de oficio, que se adjunte el libro padrón de los ocupantes del predio matriz.

En este caso se planteaba identificar la utilidad del padrón, si correspondía calificar este libro o era la municipalidad la que debía exigirlo como uno de los requisitos y ser evaluado el mismo en instancia municipal y no en sede registral.

c) El último planteamiento estaba relacionado con el requerimiento de planos de altura. Si en caso era presentado debía inscribirse los pisos que corresponden a cada lote o no eran objeto de calificación dado que para inscribir la declaratoria de fábrica de los lotes ya existe otro procedimiento.

De los tres cuestionamientos planteados, se tratará en este pleno el referido en el literal b) y para ello en principio es necesario ubicarnos en el contexto.

2.- La Ley N° 29090 – Ley de regulación de Habilitaciones urbanas y de edificaciones, define a la habilitación urbana como el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

3.- Por regla general, el procedimiento administrativo de la habilitación urbana comprende dos etapas:

- a. Aprobación del proyecto
- b. Recepción de las obras

La aprobación del proyecto de habilitación, tiene como finalidad que el habilitador sustente y obtenga la aprobación sobre las condiciones técnicas y urbanísticas del proyecto.

La recepción de obras, tiene por objeto que el administrado obtenga la conformidad de las obras realizadas, en concordancia con la habilitación aprobada y las normas reglamentarias



4.- La habilitación urbana de Oficio, es un procedimiento excepcional, no cumple con el procedimiento que se exige para una habilitación urbana nueva (aprobación del proyecto de habilitación y recepción de obras).

Es conocida como un proceso inverso, dado que, en una ciudad, la habilitación del suelo debe preceder a su ocupación, sin embargo, en el caso de la habilitación urbana de oficio ésta se da sobre zonas urbanas consolidadas, no depende de la voluntad o participación del interesado sino del reconocimiento de una situación de hecho que la propia autoridad municipal verifica. Así el artículo 2 del decreto legislativo 1426 (publicado el 16 de setiembre del 2018), que modifica el artículo 24 de la Ley 29090, sobre habilitaciones urbanas de oficio, señala entre otros, lo siguiente:

5.- La vigente regulación del artículo 24 de la Ley N°29090 y que da mérito a esta ponencia, es la siguiente:

"Artículo 24.- Habilitaciones urbanas de oficio

Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda.

El procedimiento de habilitación urbana de oficio se inicia con la disposición fundamentada de la municipalidad, la cual es notificada a los titulares registrales del predio matriz y a los poseesionarios, en la cual se identifica al predio matriz por reunir las siguientes condiciones:

- a. Encontrarse inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.
- b. Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.
- c. Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.
- d. En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso.

La habilitación urbana de oficio se aprueba mediante Resolución Municipal, disponiéndose la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano del predio matriz.

La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseesionarios, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseesionarios. **En caso de predios matrices en**



copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos.

Las municipalidades pueden rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas inscritas que discrepen con las resultantes del levantamiento topográfico que se realicen en el procedimiento de habilitación urbana de oficio.

Las causales de procedencia e improcedencia, el órgano responsable, el contenido del expediente técnico, el procedimiento y demás condiciones para obtener de las municipalidades la habilitación urbana de oficio se establecerán en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación." **(Resaltado es nuestro).**

6.- Sobre la independización de lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio, antes de la entrada en vigencia del artículo 24 citado, en el CXXVI Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión extraordinaria modalidad presencial el 12 de diciembre de 2014 se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

INDEPENDIZACIÓN DE LOTES CONFORMANTES DE LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

La inscripción de la habilitación urbana de oficio no da mérito para la independización de los lotes conformantes de la misma, pues para ello se requiere de la solicitud del propietario o de la organización que agrupe a los propietarios, de conformidad con el artículo 24-A de la Ley N° 29090 y el artículo 40-H de su reglamento.

El referido acuerdo plenario establece como actos separables la habilitación urbana y la independización de lotes, por lo tanto, pueden ser inscritos en momentos diferentes.

Asimismo, señaló que para proceder con la independización de los lotes se debe contar con la conformidad del propietario o la organización que agrupe a los propietarios del predio objeto de habilitación urbana de oficio.

7.- Actualmente, el artículo 24 establece, entre otros, que la inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseionarios, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseionarios. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos.

Asimismo, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante el D.S. N° 029- 2019-VIVIENDA que derogó el anterior reglamento (D.S. N° 011-2017- VIVIENDA), señala lo siguiente:

Artículo 49.- Inscripción Registral

49.1 Por el simple mérito de la Resolución expedida, la Municipalidad solicita la inscripción registral de la habilitación urbana de oficio, que dispone el cambio de uso de rústico a urbano del predio matriz. Para tales efectos, presenta ante el Registro de Predios copias de la mencionada Resolución, así como de los documentos indicados en



los literales b) y c) del artículo 46 del Reglamento, los que constituyen el título de inscripción.

49.2 La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseionarios, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseionarios. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos, de acuerdo al artículo 24 de la Ley. (Resaltado es nuestro).

Como se puede apreciar, con las referidas modificaciones, se estableció que la inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio podrá ser gestionada:

- Por el titular registral, por los poseionarios, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseionarios.
- En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos.

Es claro que la inscripción de la habilitación urbana de oficio no da mérito a la independización de los lotes resultantes de dicha habilitación, siendo necesaria para la independización, la solicitud de los titulares registrales, los poseionarios, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseionarios.

Se modificó la Ley N° 29090, agregándose así la figura jurídica del “poseedor, así la inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio también podrá ser gestionada por los poseedores del predio, con el objetivo de simplificar los requisitos y agilizar los procedimientos para la obtención de las licencias de Habilitación Urbana.

8.- Ahora bien, el artículo 49 citado en el numeral que antecede, nos remite al artículo 46 del mismo reglamento para considerar además como parte de los documentos que constituyen título que da mérito a inscripción los referidos en los literales b) y c) que se aprecian en el siguiente tenor:

Artículo 46.- Expediente técnico de la Habilitación Urbana de Oficio

46.1 El expediente técnico elaborado por el órgano responsable, contiene como mínimo los siguientes documentos:

a) Copia literal de dominio, donde se consigne los datos del propietario y los datos del terreno.

b) Informe Técnico - Legal que sustente que el predio reúne las condiciones para ser objeto de habilitación urbana de oficio, cumpliendo lo establecido en los artículos 24 de la Ley y 44 del Reglamento. Asimismo, debe indicar, de forma expresa, que no se encuentra inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45 del Reglamento.

c) Documentación técnica firmada por el funcionario municipal que lo aprueba, así como por profesional técnico:

- Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.
- Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM.



- Plano de lotización que contiene el perímetro del terreno; la lotización, las vías, aceras y bermas; áreas de equipamientos de ser el caso y la identificación de los terrenos que físicamente han sido destinadas a aportes que pueden ser materia de comunicación a las entidades públicas beneficiadas.
 - Plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.
 - Memoria descriptiva.
 - **Padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz.**
- 46.2 Los planos son georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial y cumplen con lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento.

Existen casos en los cuales en el título archivado que dio mérito a la inscripción de habilitación urbana de oficio no obra el padrón de ocupantes y que la individualización de los lotes es solicitada por los poseesionarios, en tal sentido, siendo que el hecho de poseer no tiene acceso al Registro de Predios, no corresponde acreditar frente al registro la calidad de poseedor, pues ello corresponde ser verificado por la autoridad municipal que aprueba el procedimiento de habilitación urbana de oficio y el Registrador Público no puede evaluar los fundamentos de hecho o derecho de la decisión administrativa o el desarrollo del procedimiento que dio mérito a la resolución de habilitación urbana de oficio.

Más aún el artículo 2021 del Código Civil establece lo siguiente:

Artículo 2021.- Actos o títulos no inscribibles

Los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva, no son inscribibles.

Así, respecto a la individualización de lotes de habilitación urbana de oficio formulada por poseedores, existe reiterada jurisprudencia registral, entre ellas se cita las siguientes:

Resolución : [2508-2022-SUNARP-TR de 27/06/2022](#) 

Tribunal : LIMA

Tema : INDEPENDIZACIÓN DE LOTES DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

Tema de Sumilla : INDEPENDIZACIÓN DE LOTES DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO La independización de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio requiere de la solicitud formulada por el titular registral, los poseesionarios, o la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseesionarios. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos, en aplicación del artículo 24 del T.U.O de la Ley N° 29090. **Cuando la solicitud sea formulada por los poseedores ésta deberá contar con la conformidad del ente municipal correspondiente, puesto que la posesión deberá ser acreditada ante la autoridad administrativa y no ante el Registro.**

Resolución : [3835-2022-SUNARP-TR de 26/09/2022](#) 



Tema de Sumilla :

(...)

INDEPENDIZACIÓN DE LOTES DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO La independización de lotes conformantes de la habilitación urbana de oficio, requiere de la solicitud formulada por el titular registral, los poseionarios, o la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseionarios. **Cuando las solicitudes sean formuladas por los poseedores éstas deberán contar con la conformidad del ente municipal correspondiente, puesto que la posesión deberá ser acreditada ante la autoridad administrativa y no ante el Registro.**

Por lo expuesto, se propone el siguiente criterio:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LOTES DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO:

Para la individualización de lotes de habilitación urbana de oficio formulada por poseedores de los mismos, será suficiente que se cuente con la conformidad de la entidad municipal en el sentido que la solicitud ha sido formulada por 50% más uno del total de poseedores. Esta conformidad se acreditará con la propia resolución, con el libro padrón visado por la municipalidad, con la visación de la solicitud por la entidad municipal u otro acto administrativo expedido por la municipalidad que permita establecer que la habilitación urbana ha sido gestionada por poseedores.

El **presidente del Tribunal Registral** inicia con el debate y señala:

No es necesario que la solicitud indique que se cuenta con una constancia del 50% de poseedores porque me parece que basta que la municipalidad dé el visto bueno.

La **vocal suplente Karina Figueroa** señala:

Yo creo que basta que la municipalidad dé el visto bueno, lo que está ocurriendo básicamente es que como la norma señala que se requiere el 50% más 1 y a veces no hay como contrastar en los títulos archivados; llega a los registradores solo la solicitud sin visto de la municipalidad y cómo hacen el cómputo. Entonces requieren el libro padrón, si en libro padrón hay digamos 50 poseedores bastaría el 50% más 1 porque la norma lo señala básicamente así.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Tiene que haber conformidad de la entidad municipal.

La **vocal suplente Karina Figueroa** señala:

La idea es que siempre haya un visto y que el registrador ya no intervenga en ello, pero esa situación no se da porque al registrador solo llega la solicitud de poseedores sin visto alguno. No todas las habilitaciones urbanas tienen dentro del título archivado ese libro padrón o no todas las municipalidades han dejado constancia en la solicitud de qué poseedores han intervenido entonces al registrador le llega una solicitud de poseedores y cómo hacen el cómputo.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Considero que este tema es estrictamente municipal, basta el visto bueno de la municipalidad, porque del texto de tu propuesta se podría entender que se requiere que la municipalidad de una conformidad expresa respecto a ese 50%.

La **vocal suplente Karina Figueroa** señala:

Tienes razón, sería suficiente la conformidad.



El **vocal Walter Morgan** señala:

De las habilitaciones urbanas de oficio y el tema que se está tocando es cómo entiendo que hay una partida matriz y los titulares de la matriz son A, B, C, D pero hay poseedores que no están inscritos, hay propietarios de lotes que registralmente son los verdaderos titulares.

La **vocal suplente Karina Figueroa** señala:

Lo normal o lo común era que solamente los titulares registrales solicitaban las independizaciones de los lotes en una habilitación urbana de oficio ahora se ha incorporado la posibilidad de que no siempre los titulares registrales soliciten la individualización de los lotes, sino que sean los poseedores, ahora eso no significa que la individualización se va realizar a favor de los poseedores siempre se va hacer la individualización a favor de los titulares registrales pero quienes solicitan según la norma pueden ser también los poseedores entonces la problemática principalmente está centrada en que lo pueden solicitar según la norma en el caso de un predio matriz el 50% mas 1 de los poseedores entonces si le llega al registrador una rogatoria de habilitación urbana de oficio no es como una habilitación urbana nueva que se inscribe la habilitación urbana en la partida matriz y la individualización de los lotes. En una habilitación urbana de oficio se inscribe solamente la habilitación en la partida matriz, para inscribir la individualización se requiere una solicitud entonces, que pasa si es que llega la solicitud de los poseedores el registrador dice como yo sé que estos poseedores cumplen el 50% mas 1 a qué acudo yo, entonces ahí es donde empiezan a pedir el libro padrón.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Como dijo Daniel, es un tema municipal, porque cuando hablan de individualización de lotes se refieren a que se aprueba la habilitación y los lotes quedan determinados lo que falta es la independización de cada lote en favor de quien sea propietario, entonces considero que con la resolución de la municipalidad el ente edil tiene que corroborar quiénes son los propietarios o quiénes son los poseedores. Esa regla que aparece en la ley debe ser dirigida a la municipalidad y no al registro, en realidad no entiendo por qué la ley establece que tendríamos que presentar ese libro padrón para el registro cuál es el objeto, alguna finalidad debe cumplir.

La **vocal suplente Karina Figueroa** señala:

Ese fue el cuestionamiento porqué presentar, porqué establecer un registro de inscripción o libro padrón si nosotros no calificamos posesión, ese es el cuestionamiento adicional; sin embargo, como ya a la fecha se están presentando solicitudes de poseedores solicitando la individualización y el registrador dice como sé que es el 50% más 1, entonces ahí se empieza a requerir el libro padrón pero hay casos en los que ni siquiera sería necesario pedirle el libro padrón porque en la propia resolución se ha hecho el recuento de quienes han intervenido y se puede corroborar tranquilamente con la misma resolución por eso es que en una parte de la propuesta se pone esta conformidad se acreditará con la propia resolución o con el libro padrón incluso con una solicitud visada por la municipalidad que sean varias opciones no solamente el libro padrón.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Lo que no entiendo bien es ya tengo la habilitación urbana de oficio ya individualizados, pero todavía no han sido presentados pero el resultado que quiere el usuario es tener el lote a su nombre ahora el propietario es el poseedor, cómo logro yo que se haga en mi favor, en mi beneficio.

La **vocal suplente Karina Figueroa** señala:

La norma solamente permite que el poseedor gestione la independización o sea yo poseedor puedo pedir independizame el lote A a mi favor, pero el hecho que yo lo solicite no significa que



el registrador lo va a inscribir a nombre del poseedor solamente gestiona, básicamente la intervención del poseedor es para gestionar la independización en efecto uno de los cuestionamientos es porqué el libro padrón, pero la norma está dada y no todas las habilitaciones urbanas de oficio contienen en su título archivado un libro padrón y no todas las habilitaciones urbanas de oficio contienen la resolución de los poseedores que gestionaron esa habilitación urbana de oficio, entonces el problema como la norma lo señala es expresa en el sentido de que la habilitación urbana de oficio no da mérito a la independización, para independizar se tiene que solicitar, entonces el problema está quiero independizar, el poseedor quiere independizar o individualizar es un predio matriz lo presentan un número determinado de solicitantes le llega la solicitud al registrador y el registrador dice como yo sé que es un 50% mas 1 y ahí empieza los requerimientos adjúntame el libro padrón, aclárame la resolución, etc.

El **vocal suplente Jorge Almenara** señala:

Podemos ver que no es un tema netamente municipal sino registral en el sentido de que se requiere para la inscripción que se solicite a través del titular registral o de los poseedores entonces esta mencionándose quién es el que va a gestionar la independización el reglamento prácticamente lo ha dejado abierto uno podría decir que basta que lo solicite y se puede entender que en la resolución son los titulares pero en realidad no se dice nada, ¿cuál sería el medio para acreditar precisamente quien podría gestionar?

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Digo municipal respecto a la acreditación del 50% más 1.

El **vocal Roberto Luna** señala:

La propuesta alcanza solo al supuesto en el cual la independización sea realizada por los poseedores, pues cuando se trata de copropietarios el tema es claro.

La **vocal suplente Karina Figueroa** señala:

Solamente una aclaración con el tema de la individualización, ahí se ha generado todo un problema con el tema de individualización e independización porque los derechos registrales cuando se califica una habilitación urbana no se cobra por independización sino por creaciones de partida ha habido casos que se han cobrado por independización y en otros casos por creación de partida y finalmente OCI ha establecido que los registradores están vulnerando los derechos registrales y que registros públicos ha perdido dinero por las tachas o algo así, el término individualización por la norma de tasas registrales que señala para el caso de habilitaciones urbanas se cobra solamente por creación de partida y no como independización entonces en la ponencia se van a dar cuenta que uso el término de independización porque es una independización jurídicamente hablando pero cuando nos vamos a las tasas registrales se cobra el derecho por creación de partida y no por independización, ahí lo dejo a consideración si cambiamos individualización por independización pero al menos que se conozca la problemática que hay en Lima en cuanto a la individualización e independización y el cobro de derechos registrales.

El **vocal suplente Jesús Vásquez** señala:

Justo como estábamos comentando con Karina, en realidad lo que se va hacer es una independización por eso hay que ser más claros en ese sentido, con respecto específicamente a esta norma esta disposición del artículo 24 en realidad está creando unas reglas especiales claro que no va ver ningún problema por ej. si la independización después de la habilitación lo solicita el titular en donde sí crea algunas reglas especiales por ej. es cuando hay un tema de copropiedad, si es copropiedad la independización como un acto de disposición según las reglas del CC tendría que ser por unanimidad aquí solo está diciendo que se tendría que acreditar el



50% claro que el problema como bien lo ha descrito Karina va por el tema de la posesión si estos predios están en una situación de posesión el registro no tiene la forma de acceder a esa información de los antecedentes registrales por eso estoy totalmente con la propuesta que básicamente sea la municipalidad la termine acreditando esa situación eso es la legitimidad de quienes van a solicitar la independización de estos lotes.

El vocal suplente Arturo Mendoza señala:

Estaba revisando el artículo 49 del reglamento de licencias lo que da entender en el tema de la individualización es quiénes deben gestionar no indica que quienes lo van a solicitar van a ser los titulares los que deseen aperturar porque entendemos nosotros que la habilitación urbana de oficio por su naturaleza no necesita que lo pida el propietario la municipalidad puede aprobar la resolución el problema viene ara la independización quine lo pide no significa como lo digo quien lo pide sea el titular, el titular siempre va ser el aparece como titular registral en la partida matriz otro tema es de que justamente estaba revisando el 49.1 del reglamento de licencias establece sobre la inscripción registral de la habilitación urbana de oficio clarísimo dice por el simple mérito de la resolución expedida por la municipalidad pero también indica que se debe presentar al registro de predios copia de la mencionada resolución así como los documentos indicados en los literales b) y c) del 46 si nosotros nos remitimos a los literales b) y c) vemos que el b) se refiere a un informe técnico legal que sustenta la aprobación de la habilitación urbana de oficio y el literal c) es la documentación técnica y al final dentro de esos guiones que numeran la documentación técnica a presentar indica el padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz entonces si bien está comprendido dentro del 46 y a su vez tiene un correlato en el 49 que dicen los requisitos para la inscripción yo entiendo de que podrían ser una de la alternativas pero también comparto la idea propuesta por Karina en el sentido de darle apertura en cuanto a los documentos que puede presentar el usuario para que pueda acreditar que tales y cuales personas son los poseionarios obviamente está en la resolución municipal, mejor, ahí ya no le voy a pedir el padrón de ocupantes entiendo que eso debería quedar en claro.

La vocal suplente Rosa Quintana señala:

Efectivamente, estamos en esa línea, este tema ha sido creada por la misma norma porque si bien es cierto la norma dice para gestionar simplemente es un trámite basta que haya varias personas para que se realice la independización, el problema también es que la norma dice en caso de predios matrices o coposesión basta con el consentimiento expreso, si son poseionarios el legitimado es el 50% mas 1, la misma norma va poniendo esa condición para la gestión que ni siquiera debería ponerlo porque al fin y al cabo se llega a la conclusión el hecho simple para gestionar además no se va generar ningún derecho es más hasta podemos resolverlo con normas generales del registro, se entiende legitimado que el que gestiona lo hace en favor del que tiene el derecho; sin embargo, en este caso en particular al ser la misma norma quien está pidiendo que sea el 50% más 1, es ahí donde surge el problema en primera instancia, nosotros como registradores queremos cumplir las normas si bien es cierto tenemos un criterio amplio y podemos decir bueno se entiende pero la norma lo está pidiendo , creo que sí debería ser procedente, darle la opción al registrador de que se acredite el 50% más 1 con las tres opciones que ya en primera instancia lo están aceptando, estoy de acuerdo con la propuesta y definitivamente no va ser daño a nadie al contrario creo que es una propuesta adicional para poder cumplir con lo que el reglamento de habilitaciones urbanas exige.

El vocal Walter Morgan señala:

Estoy viendo el texto del artículo 49 del reglamento de licencias y el epígrafe es inscripción registral y este articulo regula el trámite municipal y la primera parte dice que se va a inscribir la habilitación urbana de oficio es decir con lotes totales de la habilitación con ciertos requisitos y luego en el segundo inciso dice la inscripción individual y menciona que es gestionada por el



titular entiéndase por el interesado (titular, poseedor, asociación, etc.) y da unos porcentajes, lo que da la impresión es que todo en realidad se refiere al trámite municipal si quiero yo individualizar este 50% puede venir a tocarla puerta a la municipalidad para que sea la municipalidad la que pida la independización del lote esa es la explicación que encuentro porque sino tendríamos que llegar a la conclusión como son todos los titulares que aparecen en la partida y no puedo modificarlos como yo puedo corroborar si tengo el 50% más 1 de los poseedores porque como ya lo han dicho esta norma se modificó y el padrón se ha incluido luego por lo tanto el registrador tendría que ir a verificar quienes suman el 50% de la matriz, acá cuando habla de gestionar se está moviendo dentro de la esfera municipal por eso es que la primera parte la inscripción total de los lotes y cuando quieran lo individualizado gestionan ante la municipalidad quien es el titular registral etc., eso es lo que veo del tenor de la normativa legal.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Para mí en realidad y le extendería la pregunta a Karina este tema entiendo que solo procedería la habilitación con resolución municipal, la sola emisión de la resolución municipal para mí es suficiente para acreditar que han participado el 50% más 1, eso lo evalúa la municipalidad.

La **vocal suplente Karina Figueroa** señala:

Hay que distinguir un poco en el tema de la habilitación urbana de oficio, habilitación urbana nueva resolución municipal y todos los documentos que ya conocemos los planos perimétricos, de localización, de lotización, todo eso. En una habilitación nueva la resolución municipal y los documentos técnicos dan mérito a la inscripción en la partida matriz de la habilitación urbana nueva y a su vez este solo hecho da mérito a la independización de los lotes. Por norma, expresamente la habilitación urbana de oficio se inscribe solamente en la partida matriz no se genera la independización de los lotes; para realizar la independización de los lotes se requiere una solicitud y esta solicitud no lo hace la municipalidad en la práctica y lo que dice la norma quien lo gestiona y quien lo hace es el propietario, el posesionario ..., esa es la diferencia entre otras, que existe en la habilitación urbana y en la habilitación urbana de oficio, se indica para aclarar y no confundirnos.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Tenemos un acuerdo incluso al respecto.

Propongo la sumilla siguiente:

Para la individualización de lotes conformantes de la habilitación urbana de oficio formulada por poseedores de los mismos, será suficiente con la conformidad de la entidad municipal, en el sentido que la solicitud ha sido formulada por el 50% más uno de los poseedores. Para acreditar esta circunstancia bastará con la solicitud visada o autorizada por la entidad municipal. En caso se presente una solicitud sin la respectiva visación, la acreditación se verifica a partir del padrón de ocupantes obrante en los antecedentes registrales, o adjuntado en el título.

Al no haber más intervenciones, el presidente del Tribunal Registral somete a votación la propuesta de la vocal (s) Karina Figueroa, siendo la sumilla la siguiente:

INSCRIPCIÓN INDIVIDUAL DE LOTES A SOLICITUD DE POSEEDORES

Para la inscripción individual de lotes de una habilitación urbana de oficio a solicitud de los poseedores, será suficiente que se cuente con la conformidad de la municipalidad en el sentido que esta ha sido gestionada por el 50% más uno del total de poseedores.



A efectos de verificar dicha circunstancia se tendrá en cuenta alternativamente cualquiera de los siguientes documentos:

- La resolución que aprueba la habilitación urbana de oficio que contenga la relación de poseedores.
- El padrón de los poseedores de los lotes visado por la municipalidad.
- La solicitud de poseedores visada por la entidad municipal.
- O cualquier otro documento expedido por la municipalidad que contenga la relación de los poseedores.

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

A FAVOR: Roberto Luna, Beatriz Cruz, Karina Figueroa, Katty Gaona, Jorge Almenara, Luis Ojeda, Luis Aliaga, Pedro Álamo, Arturo Mendoza, Luis Esquivel, Mirtha Rivera, Rosa Quintana, Jesús Vásquez y Aldo Samillán. **TOTAL: 14 VOTOS.**

EN CONTRA: Walter Morgan y Daniel Tarrillo. **TOTAL: 2 VOTOS**

Asimismo, se somete a votación si el criterio aprobado será precedente o acuerdo:

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

A FAVOR QUE SEA PRECEDENTE: Beatriz Cruz, Pedro Álamo, Karina Figueroa, Jesús Vásquez, Katty Gaona, Mirtha Rivera, Luis Ojeda, Rosa Quintana, Roberto Luna, Jorge Almenara, Luis Esquivel y Arturo Mendoza Gutiérrez. **TOTAL: 12 VOTOS**

A FAVOR QUE SEA ACUERDO: Walter Morgan, Aldo Samillán, Luis Aliaga y Daniel Tarrillo. **TOTAL: 4 VOTOS**

Por lo tanto, se aprueba como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA** la sumilla siguiente:

INSCRIPCIÓN INDIVIDUAL DE LOTES A SOLICITUD DE POSEEDORES

Para la inscripción individual de lotes de una habilitación urbana de oficio a solicitud de los poseedores, será suficiente que se cuente con la conformidad de la municipalidad en el sentido que esta ha sido gestionada por el 50% más uno del total de poseedores.

A efectos de verificar dicha circunstancia se tendrá en cuenta alternativamente cualquiera de los siguientes documentos:

- La resolución que aprueba la habilitación urbana de oficio que contenga la relación de poseedores.
- El padrón de los poseedores de los lotes visado por la municipalidad.
- La solicitud de poseedores visada por la entidad municipal.
- O cualquier otro documento expedido por la municipalidad que contenga la relación de los poseedores.

En tanto no contamos con resolución que recoja los argumentos del presente tema, se invoca que la Sala que conozca el tema, aplique el criterio aprobado y alcance la resolución a la presidencia del Tribunal Registral, para que el precedente pueda ser publicado en el diario oficial "El Peruano".



TEMA 6: **Transferencia de bienes integrantes del patrimonio cultural de la nación.**

Ponente: Aldo Samillán Rivera

Resolución N° 704-2021-SUNARP-TR
Resolución N° 040-2021-SUNARP-TR-T



TRANSFERENCIA DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

Aldo Raúl Samillán Rivera

Diciembre, 2022



BIEN INTEGRANTE DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN



En el artículo II del Título Preliminar de dicha Ley N.º 28296 se señala lo siguiente:

Se entiende por bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación toda manifestación del quehacer humano, material o inmaterial, que por su importancia, valor y significado arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, militar, social, antropológico, tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico o intelectual sea expresamente declarado como tal o sobre el que exista la presunción legal de serlo. Dichos bienes tienen la condición de propiedad pública o privada con las limitaciones que establece la presente ley.



Handwritten signatures in blue ink, including names like José G. Serna, Aldo Samillán Rivera, and others.



¿QUÉ DICE EL REGLAMENTO?

El artículo 3 del Reglamento de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, aprobado por Decreto Supremo N.º 011-2006-ED, publicado el 2/6/2006, establece lo siguiente:

El propietario sea público o privado, que pretenda transferir onerosamente la propiedad de un bien cultural **deberá notificarlo al organismo competente**, declarando el precio y las condiciones de la transferencia. Dicha declaración constituirá una **oferta** de venta irrevocable.

El organismo competente contará con un plazo de **30 días útiles**, contados a partir de la fecha de presentación de la declaración referida en el párrafo precedente, para aceptar la oferta de venta. Vencido dicho plazo operará la caducidad de su derecho de preferencia, pudiendo el propietario transferir dichos bienes culturales.



SUPUESTOS:

Después de que se curse la comunicación, pueden presentarse los siguientes supuestos:

- a) Que la entidad acepte la oferta.
- b) Que la entidad no acepte la oferta y renuncie expresamente a su derecho de preferencia.
- c) Que la entidad no manifieste su voluntad después de transcurrido el plazo de 30 días útiles.



SUMILLA

Constituye un requisito de validez de la transferencia a título oneroso de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación la presentación de la comunicación previa al Ministerio de Cultura. No es necesario presentar este documento, cuando la propia entidad ha cursado respuesta, a una comunicación de fecha anterior a la transferencia, en el sentido que no hará uso del derecho de preferencia.

La falta de acreditación de la comunicación previa al Ministerio de Cultura constituye defecto subsanable.

Transferencia de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación

En el artículo II del Título Preliminar de dicha Ley N.º 28296 se señala lo siguiente:

Se entiende por bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación toda manifestación del quehacer humano, material o inmaterial, que por su importancia, valor y significado arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, militar, social, antropológico, tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico o intelectual sea expresamente declarado como tal o sobre el que exista la presunción legal de serlo. Dichos bienes tienen la condición de propiedad pública o privada con las limitaciones que establece la presente ley.

Asimismo, según el artículo 1 de la referida Ley, los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación comprenden (de manera no limitativa): los edificios, obras de infraestructura, ambientes y conjuntos monumentales, centros históricos y demás construcciones, o evidencias materiales resultantes de la vida y actividad humana urbanos y/o rurales, aunque estén constituidos por bienes de diversa antigüedad o destino y tengan valor arqueológico, arquitectónico, histórico, religioso, etnológico, artístico, antropológico, paleontológico, tradicional, científico o tecnológico, su entorno paisajístico y los sumergidos en espacios acuáticos del territorio nacional.

En cuanto a la transferencia de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural, el artículo 9.1 de la citada ley señala que estos bienes pueden ser transferidos libremente bajo cualquier título, con observancia de los requisitos y límites que la propia ley establece. Así, el artículo 9.2 de esta misma ley señala que la transferencia de dominio entre particulares de un



bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación obligatoriamente debe ser puesta en conocimiento previo de los organismos competentes, bajo sanción de nulidad.

9.1 Dentro del territorio nacional, el bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación puede ser transferido libremente bajo cualquier título, con observancia de los **requisitos y límites que la presente Ley establece**.

9.2 La transferencia de dominio entre particulares de un bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación **obligatoriamente debe ser puesta en conocimiento previo de los organismos competentes, bajo sanción de nulidad**.

9.3 Queda prohibida la transferencia de un bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación a la persona condenada durante el tiempo de la condena, por los delitos comprendidos en el Título VIII del Libro Segundo del Código Penal. Es nula la transferencia efectuada en contravención a esta disposición.

9.4 **El Estado tiene preferencia en la transferencia onerosa de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, bajo sanción de nulidad**.

9.5 No podrán transferirse separadamente los bienes integrantes de una colección o conjunto de bienes que tengan vinculación entre sí, salvo autorización expresa de la entidad competente.

De ese modo, se establece un requisito de validez del acto: la comunicación previa al organismo competente, que en este caso es el Ministerio de Cultura.

Por su parte, el artículo 13 del Reglamento de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-ED, publicado el 2/6/2006, establece lo siguiente:

El propietario sea público o privado, que pretenda transferir onerosamente la propiedad de un bien cultural deberá notificarlo al organismo competente, declarando el precio y las condiciones de la transferencia. Dicha declaración constituirá una oferta de venta irrevocable.

El organismo competente contará con un plazo de 30 días útiles, contados a partir de la fecha de presentación de la declaración referida en el párrafo precedente, para aceptar la oferta de venta. Vencido dicho plazo operará la caducidad de su derecho de preferencia, pudiendo el propietario transferir dichos bienes culturales.

Como se puede apreciar, la comunicación a la que alude el artículo citado se encuentra referida a brindar al organismo competente (Ministerio de Cultura) una opción de adquisición preferente del bien cultural que es materia de transferencia antes de que se efectúe la misma a favor de un particular, debiendo formularse a dicha entidad una oferta de venta irrevocable, donde deberá constar el precio y las condiciones de la transferencia. De ello sigue que, después de que se curse la comunicación, pueden presentarse los siguientes supuestos:

- i. Que la entidad acepte la oferta.
- ii. Que la entidad no acepte la oferta y renuncie expresamente a su derecho de preferencia.
- iii. Que la entidad no manifieste su voluntad después de transcurrido el plazo de 30 días útiles.

Entonces, constituye un requisito de validez de la transferencia a título oneroso de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación la comunicación previa al Ministerio de Cultura; sin embargo, resulta necesario responder a las siguientes preguntas que pueden surgir durante la calificación registral.



- ¿Qué pasa en aquellos casos en los cuales ya la escritura pública ha sido otorgada y después de ello el Ministerio de Cultura emite un pronunciamiento donde precisa que no desea hacer uso de derecho preferente de adquisición?
- ¿La falta de presentación de la comunicación en simultáneo con la transferencia es un defecto subsanable o insubsanable?

TRANSFERENCIA DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

Constituye un requisito de validez de la transferencia a título oneroso de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación la comunicación previa al Ministerio de Cultura.
La falta de acreditación de la comunicación previa al Ministerio de Cultura constituye defecto subsanable.

El presidente del Tribunal Registral da inicio con el debate y señala:
Mi posición está en que me gustaría que esto se pueda subsanar, si el Ministerio de Cultura presenta un documento diciendo de que yo no tengo nada que ver después de la escritura porque no pasar, esa es la sensación que me queda, la norma dice que es nulo, pero si el Ministerio de Cultura te está diciendo que nunca estuvo interesado en el predio porque lo vamos a mandar a la tumba al acto jurídico.

Aldo, ¿cuáles eran los supuestos de la respuesta que acreditaban la comunicación?, ¿esta respuesta era posterior a la escritura o antes?

El **vocal suplente Aldo Samillán** señala:
Estoy tratando de arreglar la sumilla en el sentido siguiente:

Constituye un requisito de validez de la transferencia a título oneroso de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación la comunicación previa al Ministerio de Cultura. No es necesario presentar este documento, cuando la propia entidad ha cursado respuesta dentro de los 30 días que establece el artículo 3 del Reglamento de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, aprobado por Decreto Supremo N.º 011-2006-ED, a una comunicación de fecha anterior a la transferencia, en el sentido que no hará uso del derecho de preferencia.
La falta de acreditación de la comunicación previa al Ministerio de Cultura constituye defecto subsanable.

La atingencia va en el sentido que no estoy requiriendo la comunicación cuando la propia entidad ha cursado respuesta dentro de los 30 días.

El **vocal Roberto Luna** señala:
Justamente ese creo que es el tema en cuestión, que sucedería que 60 días antes de la referencia de la comunicación y la respuesta llegaría en 70 obviamente caducó, en 30 ya se pudo haber elevado en escritura pública pero la respuesta que yo tengo es posterior a la escritura pública en este caso considero de que la segunda parte de la sumilla que indica a una comunicación de fecha anterior a la transferencia, en el sentido que no hará uso del derecho de preferencia, hay que modificarla porque se puede dar el caso es administración pública y no va estar dentro de los treinta días y se puede demorar más pero igual la respuesta caducó, la transferencia se hizo al día 60 y la respuesta llegó al día 70, no sería necesario en este caso de que la comunicación de la respuesta sea de fecha anterior a la escritura pública.

El **vocal suplente Aldo Samillán** señala:



El supuesto es que se tiene que presentar la comunicación, lo segundo que estoy planteando es cuando no se tiene la comunicación, pero sí se tiene la respuesta a la misma, en primera instancia a pesar de tener este documento que se origina con motivo de la comunicación se sigue solicitando la presentación de esta última. Una resolución ha resuelto en ese sentido diciendo:

No es necesario que presentes la comunicación porque tengo la respuesta y la respuesta justamente dentro de los treinta días.

La idea es tener la certeza de que ha existido esa comunicación o que se desprenda de la respuesta de la entidad.

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala:

Aldo, estoy entendiendo que aun estando la escritura pública otorgada antes de los treinta días si después de ello la entidad el Ministerio de Cultura dice renunció a su derecho de poder adquirir el bien, por un criterio meramente formalista sería nula a pesar que se cumpla la finalidad a pesar que el Ministerio de Cultura renuncia y no desea el inmueble.

Por ejemplo, en Trujillo en el Centro Histórico hay muchas propiedades que tienen muros muy pequeños pero coloniales y que se configuran como parte del patrimonio cultural, a veces el tema es que son ciertos impedimentos para poder modificar algún inmueble eso es más o menos la realidad que ocurre en Trujillo, ¿entonces debemos entender que es nulo?

El **vocal suplente Aldo Samillán** señala:

Podría modificar la sumilla de la siguiente manera:

Constituye un requisito de validez de la transferencia a título oneroso de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación la comunicación previa al Ministerio de Cultura.

No es necesario presentar este documento, cuando la propia entidad ha cursado respuesta en fecha anterior a la transferencia, en el sentido que no hará uso del derecho de preferencia.

La falta de acreditación de la comunicación previa al Ministerio de Cultura constituye defecto subsanable.

El **vocal suplente Luis Esquivel** señala:

El tema presenta varios supuestos. En un plano teórico podemos identificar innumerables y diferentes supuestos. Lo cierto es que cuando esta comunicación se hace en fecha posterior a la escritura pública todos estamos de acuerdo que es un acto nulo. Entonces, entiendo que la propuesta de la ponencia va en el sentido que —bajo ese marco— la comunicación tiene que ser anterior.

Ahora, partimos del hecho de que se presenta una escritura pública en la primera instancia y no se ha acompañado esta comunicación, no hay ningún documento, entonces lo que hace el registrador es solicitar la comunicación previa porque se trata de un defecto subsanable. Si te presentan una comunicación posterior, eso es un defecto insubsanable porque estamos hablando de un acto nulo.

Por eso la ponencia señala de manera acertada que se puede acreditar con la comunicación anterior o con la respuesta que indique que se comunicó en una fecha anterior al otorgamiento de la escritura pública.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:





Yo estoy de acuerdo con la propuesta de Aldo, creo que cubre todas las posibilidades, está de acuerdo a la norma y en el último párrafo respecto a la falta de acreditación de la comunicación previa creo que es un caso de defecto subsanable porque solamente estamos hablando de acreditar justo esa previa comunicación, estoy totalmente de acuerdo con su postura, aunque lo está cambiando, pero de repente lo está cambiando solamente para entrelazar el tema de los treinta días pero de por si con tu propuesta original creo que estaría de acuerdo porque ya a partir de esta propuesta es que ya el registrador va poder hacer el cómputo de los treinta días, para mi queda claro.

El **vocal Walter Morgan** señala:

El último párrafo dice la falta de acreditación constituye de defecto subsanable pero claro la idea es que yo puedo demostrar, pero en base a ese documento recién voy a evaluar porque podría resultar que este dentro o fuera del plazo, no tendría que decirse algo al respecto. El registrador podría entender es subsanable y lo inscribe, pero sin haber hecho el análisis casuístico de que se encuentra dentro o fuera del plazo.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

El primer párrafo se está refiriendo al plazo. Aldo ha presentado las siguientes propuestas:

Sumilla 1:

TRANSFERENCIA DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

Constituye un requisito de validez de la transferencia a título oneroso de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación la comunicación previa al Ministerio de Cultura. No es necesario presentar este documento, cuando la propia entidad ha cursado respuesta a una comunicación de fecha anterior a la transferencia, en el sentido que no hará uso del derecho de preferencia.

La falta de acreditación de la comunicación previa al Ministerio de Cultura constituye defecto subsanable.

Sumilla 2

TRANSFERENCIA DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

Constituye un requisito de validez de la transferencia a título oneroso de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación la comunicación previa al Ministerio de Cultura. No es necesario presentar este documento, cuando la propia entidad ha cursado respuesta dentro de los 30 días que establece el artículo 3 del Reglamento de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, aprobado por Decreto Supremo N.º 011-2006-ED, a una comunicación de fecha anterior a la transferencia, en el sentido que no hará uso del derecho de preferencia.

La falta de acreditación de la comunicación previa al Ministerio de Cultura constituye defecto subsanable.

SUMILLA 3

TRANSFERENCIA DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

Constituye un requisito de validez de la transferencia a título oneroso de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación la comunicación previa al Ministerio de Cultura.

No es necesario presentar este documento, cuando la propia entidad ha cursado respuesta en fecha anterior a la transferencia, en el sentido que no hará uso del derecho de preferencia.

La falta de acreditación de la comunicación previa al Ministerio de Cultura constituye defecto subsanable.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

Aldo estoy de acuerdo con tu primera propuesta, porque aquí me parece que se está distorsionando algo que si de la propia respuesta de la entidad se desprende justamente la previa comunicación que se ha dado cumplimiento a la norma creo que por ahí bastaría. Lo otro es simplemente aplicar lo que dice la propia ley y el reglamento.



Al no haber más intervenciones se somete a votación la sumilla 1; siendo la siguiente:

TRANSFERENCIA DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

Constituye un requisito de validez de la transferencia a título oneroso de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación la comunicación previa al Ministerio de Cultura. No es necesario presentar este documento, cuando la propia entidad ha cursado respuesta a una comunicación de fecha anterior a la transferencia, en el sentido que no hará uso del derecho de preferencia.

La falta de acreditación de la comunicación previa al Ministerio de Cultura constituye defecto subsanable.

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

A FAVOR: Roberto Luna, Beatriz Cruz, Karina Figueroa, Katty Gaona, Jorge Almenara, Luis Aliaga, Arturo Mendoza, Luis Esquivel, Mirtha Rivera, Rosa Quintana, Jesús Vásquez, Daniel Tarrillo, Aldo Samillán. **TOTAL: 13 VOTOS.**

EN CONTRA: Walter Morgan, Luis Ojeda, Pedro Álamo. **TOTAL: 3 VOTOS**

Al tener mayoría, no se someterá a votación las sumillas 2 y 3.

Asimismo, se somete a votación si será acuerdo o precedente.

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado.

A FAVOR QUE SEA PRECEDENTE: Beatriz Cruz, Karina Figueroa, Jesús Vásquez, Jorge Almenara, Rosa Quintana, Luis Ojeda, Aldo Samillán, Luis Esquivel, Mirtha Rivera y Daniel Tarrillo. **TOTAL: 10 VOTOS**

A FAVOR QUE SEA ACUERDO: Roberto Luna, Katty Gaona, Luis Aliaga, Pedro Álamo, Arturo Mendoza y Walter Morgan. **TOTAL: 6 VOTOS**

Por lo tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO**, la sumilla siguiente:

TRANSFERENCIA DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

Constituye un requisito de validez de la transferencia a título oneroso de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación la comunicación previa al Ministerio de Cultura. No es necesario presentar este documento, cuando la propia entidad ha cursado respuesta a una comunicación de fecha anterior a la transferencia, en el sentido que no hará uso del derecho de preferencia.

La falta de acreditación de la comunicación previa al Ministerio de Cultura constituye defecto subsanable.

El presidente del Tribunal Registral señala que el tema 7 iba a ser expuesto por la vocal Elena Vásquez quien se encuentra con descanso médico. Asimismo, por razones de tiempo, el referido tema será revisado en el próximo Pleno Registral.

TEMA 8: ELECCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL PERIODO 2023.

De conformidad al Art. 27 de la Ley N° 30065 (Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos), "el presidente del Tribunal Registral es elegido por los vocales titulares en votación secreta, por el período de un año, computado del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año."



El Presidente del Tribunal Registral invita a los vocales suplentes a aguardar en la sala conjunta. Asimismo, señala que se procederá a realizar las propuestas de los candidatos para la elección del nuevo Presidente del Tribunal Registral – período 2023.

El vocal Walter Morgan propone al vocal Luis Eduardo Ojeda Portugal como candidato a la Presidencia del Tribunal.

Al no haber más propuestas, el Presidente del Tribunal Registral somete a votación secreta la propuesta del vocal Walter Morgan.

Realizada la votación secreta se informa el resultado:

A FAVOR: TOTAL: 7 VOTOS

EN BLANCO: TOTAL: 1 VOTO

El Presidente del Tribunal Registral da por concluida la elección, habiéndose elegido por mayoría al vocal **Luis Eduardo Ojeda Portugal**, como Presidente del Tribunal Registral para el periodo 2023.

Acto seguido, los Vocales del Tribunal Registral felicitaron y aplaudieron al vocal Luis Eduardo Ojeda Portugal por su elección como Presidente del Tribunal Registral.

Interviene como secretaria técnica en el presente pleno la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera, en razón de la licencia vacacional de la secretaria técnica Rosario del Carmen Guerra Macedo.

No habiendo más que tratar se da por concluida la sesión, siendo las 13 horas del día 2 de diciembre de 2022.

Daniel Edward Tarrillo Monteza
Presidente del Tribunal Registral

Beatriz Cruz Peñaherrera
Secretaria Técnica