



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 5103 -2022-SUNARP-TR

Lima, 23 de diciembre de 2022.

APELANTE : **RICHARD CLAUDIO ZAMBRANO PINTO.**
TÍTULO : N° 3139117 del 19/10/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 31886 del 8/11/2022.
REGISTRO : Predios de Arequipa.
ACTO : Independización.
SUMILLA :

EXIGENCIA DEL CERTIFICADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

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

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la independización de predio rústico correspondiente al lote 2C-2 de 0.5000 ha que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida 11379665 del Registro de Predios de Arequipa.

Para dicho efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Solicitud de independización del 15/7/2022 suscrita por Richard Claudio Zambrano Pinto y Silvia Patricia Becerra Zeballos cuyas firmas son certificadas el 15/7/2022 por el notario de Arequipa Rubén Bolívar Callata.
- Plano de desmembración de área lote 2C-2 (Lámina 01) de junio de 2022 suscrita por verificador catastral ingeniero topógrafo y agrimensor Julio César Montes Lazo.
- Memoria descriptiva del área a independizar del 7/7/2022 suscrita por verificador catastral ingeniero topógrafo y agrimensor Julio César Montes Lazo.
- Memoria descriptiva del área remanente del 7/7/2022 suscrita por verificador catastral ingeniero topógrafo y agrimensor Julio César Montes Lazo.

Forma parte del presente título el Informe Técnico 11294-2022-Z.R.N°XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT del 27/10/2022 elaborado por arquitecta del Área de Catastro de la Oficina Registral de Arequipa María Luisa Ojeda Pino.



RESOLUCIÓN No. 5103- 2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

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

ESQUELA DE OBSERVACIÓN

[...]

2.- Análisis:

2.1 Se observa que no se ha adjuntado los certificados de información catastral que hace referencia el D.S. 014-2022-MIDAGRI

3.- Decisión:

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

[...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- La registradora no ha tenido en cuenta la Disposición Complementaria Única del D.S. 014-2022-MIDAGRI que establece que esta disposición no aplica cuando se ha expedido acto o resolución administrativa que reconozca derechos a los administrados o este se encuentre en trámite de inscripción registral.

- La registradora no ha tomado en cuenta que se encuentra acreditada la existencia de actos administrativos que han sido emitidos por la autoridad administrativa, amparando el derecho de los recurrentes en los predios inscritos y por independizarse, los mismos que se encuentran en poder de la Sunarp, en el título archivado 2015-22128, debiendo aplicarse el principio de simplicidad y no solicitar documentación que obra en poder de la Sunarp.

- Debe revocarse la observación atendiendo al principio de predictibilidad, toda vez que existe pronunciamiento previo del Tribunal Registral a través de las Resoluciones 286-2019-SUNARP-TR-A del 26/4/2019, 476-2018-SUNARP-TR-A del 10/7/2018 y 477-2018-SUNARP-TR-A del 10/6/2018, disponiendo la inscripción del predio.

- Debe revocarse, a su vez, porque la situación del predio no ha variado ni variará, tal como se aprecia de la documentación presentada.

- Sobre la intervención del verificador catastral en los actos de independización solicitados no se ha tomado en cuenta lo establecido en la Directiva 01-2010-SNCP/CNC, señalándose que el verificador ejercerá funciones en zonas no catastradas, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de la Ley 28294 concordado con el numeral 32 del artículo 3 del D.S. 014-2022-MIDAGRI.



RESOLUCIÓN No. 5103- 2022-SUNARP-TR

- La documentación técnica suscrita por el verificador catastral engloba un estudio y levantamiento en campo del predio a independizar, implicando a su vez una declaración respecto al carácter de zona no catastrada del mismo predio, lo que coincide con el contenido de los actos administrativos pertinentes.
- Considerando que existe información técnica suficiente del predio matriz y del predio a independizar, siendo esta información actual y exacta, no son de aplicación las disposiciones contenidas en el numeral 90.1 del artículo 90 del D.S. 014-2022-MIDAGRI.
- Se encuentra acreditado que en la partida 11379665 en sus antecedentes registrales y en el título archivado obran datos técnicos que permiten la georreferenciación y la determinación del perímetro del predio inscrito y del predio a independizar, sin afectar derechos de terceros, por lo que no son aplicables las disposiciones del numeral 90.2 del artículo 90 del D.S. 014-2022-MIDAGRI.
- Considerando que la información gráfica que obra en el Registro de Predios prevalecerá y no será sustituida por el ente de formalización regional, ya que se encuentra acreditado, por lo que no se configura ninguno de los supuestos señalados en el artículo 91 del D.S. 014-2022-MIDAGRI.
- Finalmente, debe revocarse la observación y proceder con la independización en salvaguarda de su derecho de propiedad y conforme con el artículo 3 de la Ley 26505.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida 11379665 del Registro de Predios de Arequipa

En esta partida obra inscrito el inmueble rústico denominado lote 2C ubicado en Pago de Mollebaya Grande en el distrito de Uchumayo de la provincia y departamento de Arequipa.

En el asiento C00001 se registró el dominio de la sociedad conyugal conformada por Richard Claudio Zambrano Pinto y Silvia Patricia Becerra Zeballos en virtud de la adjudicación por división y partición efectuada con sus anteriores copropietarios, según consta de las escrituras públicas del 28/5/2016 y 9/5/2017 otorgadas ante notario Miguel Ángel Linares Riveros, así como de las escrituras públicas del 12/6/2017 y 21/6/2017 otorgadas ante notario José Luis Concha Revilla.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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



RESOLUCIÓN No. 5103- 2022-SUNARP-TR

- Si para la independización de un predio rústico ubicado en zona no catastrada corresponde exigir la presentación de los requisitos para modificación física de predios rurales inscritos contemplados por el Reglamento de la Ley 31145.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹ concordado con el artículo 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos² (RGRP), los Registradores y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, 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.

En este mismo sentido, el segundo y tercer párrafo del artículo V del Título Preliminar del RGRP establece que la calificación comprende la verificación de lo siguiente: (i) Del cumplimiento de las formalidades propias del título; (ii) de la capacidad de los otorgantes; (iii) de la validez del acto contenido en el título que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; (iv) de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales; y, (v) de la condición de inscribible del acto o derecho.

Asimismo, de acuerdo con la mencionada disposición normativa, la calificación de los aspectos señalados se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, de manera complementaria, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. De esta manera, el artículo 32 del RGRP³ regula los alcances de la calificación registral señalando que las instancias registrales, entre otros aspectos, deberán:

Artículo 32.- Alcances de la calificación

¹ Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 24/7/2021.

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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

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.

² Aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN publicada el 19/5/2012 en el diario oficial El Peruano.

³ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada el 26 marzo 2021 en el diario oficial "El Peruano".



RESOLUCIÓN No. 5103- 2022-SUNARP-TR

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

[...]

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

[...].

En ese sentido, la calificación registral supone la evaluación formal y de fondo de los títulos presentados al Registro.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la independización de predio rústico correspondiente al lote 2C-2 de 0.5000 ha. que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida 11379665 del Registro de Predios de Arequipa.

La registradora formula observación señalando que no se adjuntan los certificados de información catastral que hace referencia el Decreto Supremo 014-2022-MIDAGRI.

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

4. Cabe precisar que cuando se trata de la independización de un predio rural, el artículo 64 del RIRP establece lo siguiente:

Artículo 64.- Independización de predio rural

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

a) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una **zona catastrada**, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente;

b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una **zona no catastrada**, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente. (Resaltado nuestro).



RESOLUCIÓN No. 5103- 2022-SUNARP-TR

Cabe indicar que el mencionado artículo 64 del RIRP hace referencia a la expedición del certificado de información catastral o certificado negativo de zona catastrada por las autoridades competentes.

Asimismo, los requisitos a que se refiere el artículo antes citado, se establecieron en mérito a los artículos 88⁴ y 89⁵ del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, aprobado por D.S. 032- 2008-VIVIENDA, que reguló los requisitos para la modificación física de predios inscritos ubicados en zonas catastradas y zonas no catastradas

5. No obstante, el 27/3/2021 se publicó en el diario oficial El Peruano la Ley 31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, cuyo objeto es establecer el marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal, formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional.

Este procedimiento de saneamiento se encuentra a cargo del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, como ente rector de las funciones técnicas y normativas en materia de saneamiento físico-legal y formalización de la propiedad agraria y de los Gobiernos Regionales como entes competentes y responsables para ejecutar los procedimientos de saneamiento físico-legal y la formalización de predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas existentes en su jurisdicción.

⁴ Artículo 88.- Modificación física de predios inscritos, ubicados en zonas catastradas

Los propietarios de predios inscritos en zonas catastradas deben solicitar al órgano competente la asignación del Código de Referencia Catastral y la expedición de los certificados de información catastral correspondientes, para sus trámites de fraccionamiento e independización, acumulación u otro que importe modificación física del predio. Para este efecto, el propietario debe presentar:

- 1) Solicitud indicando la ubicación del predio y el Código de Referencia Catastral.
- 2) Copia simple del documento que acredite la propiedad.
- 3) Plano y memoria descriptiva de independización o acumulación y del área remanente, cuando corresponda, firmado por el propietario y por ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado. Se admiten estos planos y memoria en formato digital.

En las zonas formalizadas en mérito del Decreto Legislativo N° 667 y por el presente Reglamento, los planos deben elaborarse sobre la base gráfica digital que ha servido para la formalización, debiendo el propietario presentarlos en formato digital.

⁵ Artículo 89.- Modificación física de predios inscritos, ubicados en zonas no catastradas Los propietarios de predios inscritos ubicados en zonas no catastradas, en tanto el órgano competente no haya efectuado el levantamiento catastral de dichas zonas, pueden solicitar la inscripción de las modificaciones físicas de sus predios directamente al RdP, sin requerirse asignación de Código de Referencia Catastral ni visación de plano alguno. Para este efecto, además de los requisitos que solicite la Oficina Registral, se presenta el plano perimétrico y la memoria descriptiva del área inscrita materia de la modificación física, elaborados y visados por verificador catastral inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP y el certificado negativo de zona catastrada expedido por el órgano competente, en el cual se deja constancia que dicho documento en ningún caso constituye una visación o evaluación físico - legal del predio, ni de los derechos que pudieran existir sobre el mismo.

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

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



RESOLUCIÓN No. 5103- 2022-SUNARP-TR

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

Esta norma establece procedimientos⁶ para el saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos como son la regularización del tracto sucesivo de las transferencias de dominio, la rectificación de áreas, linderos, medidas perimétricas, ubicación y otros datos físicos de predios inscritos. Así también se contempla la regularización de derechos posesorios en predios de propiedad del Estado y en predios rústicos de propiedad particular y procedimientos de regularización de tracto sucesivo de transferencia en predios rústicos.

A tal efecto se utilizan los formatos de títulos de propiedad y otros instrumentos aprobados por el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego mediante resolución ministerial y, una vez suscritos por el órgano del gobierno regional competente, tienen mérito inscribible ante el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

6. En su Única Disposición Complementaria Derogatoria, la citada ley contempla lo siguiente:

Norma derogatoria

Derógase la Décima Disposición Transitoria, Complementaria y Final de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; el Decreto Legislativo 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales; y el Decreto Legislativo 667, Ley del Registro de Predios Rurales.

Conforme a esta norma queda derogado el Decreto Legislativo N° 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales a cargo de El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, ente que asumió de manera temporal y excepcional, las competencias para la formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas; y en cuyo Reglamento aprobado por D.S. 032-2008-Vivienda se contemplaron los procedimientos a seguir y requisitos que presentar para la modificación física de los predios inscritos según su ubicación en zona catastrada (artículo 88) o en zona no catastrada (artículo 89).

7. De esta forma, la Ley 31145 establece en su artículo 5.2 lo siguiente:

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

[...]

5.2 Asimismo, los procedimientos regulados en la ley y su reglamento proceden a iniciativa de los particulares y previo pago de derechos de tramitación, en el caso de que se pretenda regularizar sus derechos posesorios o, tratándose de propietarios, para la regularización del tracto sucesivo de las transferencias de dominio y la rectificación de áreas,

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



RESOLUCIÓN No. 5103- 2022-SUNARP-TR

linderos, medidas perimétricas, ubicación y otros datos físicos de sus predios inscritos y de sus títulos archivados. **El reglamento de la presente ley especifica los requisitos para el inicio y la tramitación de los procedimientos administrativos señalados.** (Resaltado nuestro).

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

El Reglamento de la Ley 31145 aprobado por Decreto Supremo 014-2022-MIDAGRI ha sido publicado el 27/7/2022 en el diario oficial El Peruano, por lo que, en aplicación de la teoría de los hechos cumplidos contenida en el artículo 103 de la Constitución Política, resulta aplicable a aquellos títulos presentados a partir de su entrada en vigor, siendo este el caso del título venido en grado, cuya fecha de presentación es el 19/10/2022.

8. Ahora bien, respecto de los conceptos de zona catastrada y no catastrada, el Reglamento de la Ley 31145 brinda una definición en los términos que se reproducen a continuación:

Artículo 4.- Definiciones

Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se entiende por:

[...]

33. Zona Catastrada: Para efectos del presente reglamento es el ámbito geográfico dentro del territorio nacional cuyo levantamiento y cartografía catastral ha sido elaborado por el ex Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT, el COFOPRI y los Gobiernos Regionales, según corresponda, dentro de los alcances de la función específica prevista en el literal n) del artículo 51 de la Ley N° 27867. Dicha información se encuentra georreferenciada, en formato digital ingresada a la Base de Datos del Catastro Rural. **Toda extensión o ámbito geográfico, dentro del territorio nacional, que no cumpla con los requisitos señalados en el párrafo precedente del presente numeral, es Zona No Catastrada.**

Bajo esta definición, para que un ámbito geográfico determinado tenga la condición de zona catastrada debe cumplir los siguientes requisitos:

- Ámbito geográfico cuyo levantamiento y cartografía catastral fue elaborado por el ex PETT, Cofopri y los Gobiernos Regionales;
- Este levantamiento y cartografía debe haberse elaborado en el marco de la función contenida en el literal n) del artículo 51 de la Ley 27867; y,
- Dicha información debe encontrarse georreferenciada e ingresada en formato digital a la Base de Datos del Catastro Rural⁷.

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



RESOLUCIÓN No. 5103- 2022-SUNARP-TR

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

9. En el Capítulo III del Título V del Reglamento de la Ley 31145 se regulan los servicios catastrales prestados en exclusividad⁸ por los Gobiernos Regionales, cuyo resultado, según el artículo 104, es la entrega de –entre otros- certificaciones catastrales para fines de inscripción registral que involucren predios rurales catastrados o no catastrados.

Dentro de los servicios catastrales prestados en exclusividad se tiene –entre otros- los siguientes:

Artículo 106.- Relación de servicios catastrales prestados en exclusividad
Los servicios catastrales prestados en exclusividad previstos en el presente Reglamento, son los siguientes:

a) Servicio prestado en exclusividad de **asignación de código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral** con fines de inmatriculación de predios rurales o **para la modificación física de predios rurales inscritos** o para la actualización de información catastral predios rurales inscritos, ubicados en **zonas no catastradas**;

b) Servicio prestado en exclusividad de **asignación de código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral** para la **modificación física de predios rurales inscritos en zonas catastradas**;

c) Servicio prestado en exclusividad de expedición de certificado de información catastral para la inmatriculación de predios rurales en **zonas catastradas**; y,
[...] (énfasis añadido).

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

10. En zonas catastradas (literales b y c) los servicios se pueden subclasificar dependiendo del tipo de acto para el cual se requiera, es decir, (i.1) para la modificación física de predios rurales el servicio consiste en la asignación del código de referencia catastral y expedición del certificado de información catastral; mientras que, (i.2) para la inmatriculación, únicamente, la expedición del certificado de información catastral.

En zonas no catastradas para ambos actos (inmatriculación y modificación física) el servicio consiste en la asignación de código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral.

Los aspectos procedimentales de estos servicios se encuentran regulados en el artículo 108 del Reglamento de la Ley 31145 que contempla sus

⁸ Una definición de ello puede encontrarse en el numeral 43.2 del artículo 43 del TUO de la Ley 27444 que entiende por ellos a las prestaciones que las entidades se encuentran facultadas a brindar en forma exclusiva en el marco de su competencia, no pudiendo ser realizadas por otra entidad o terceros.



RESOLUCIÓN No. 5103- 2022-SUNARP-TR

etapas, cuyo inicio se determina con la solicitud del administrado ante el Ente de Formalización Regional acompañando los documentos requeridos para cada tipo de servicio exclusivo, luego se verifica el cumplimiento de los requisitos establecidos y se programa la inspección de campo del predio con participación del administrado y personal del Ente de Formalización Regional, levantándose el acta de inspección correspondiente.

Al finalizar esta inspección se emite el informe técnico y legal que determina la procedencia de lo solicitado, emitiéndose el Certificado de Información Catastral para la modificación física de predios rurales ubicados tanto en zona catastrada como no catastrada.

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

Asimismo, para los servicios en zonas no catastradas debe acompañarse la ficha catastral rural, además que esta ficha, así como los planos y memoria descriptiva deben ser suscritos por verificador catastral del SNCP¹¹, lo cual no se requiere en zonas catastradas, pues en estos casos basta la intervención de un ingeniero colegiado y habilitado¹².

Como puede verse, no existe habilitación en la norma especial para que se puedan efectuar modificaciones físicas de predios rurales inscritos sin requerirse la asignación de Código de Referencia Catastral y emisión de Certificado de Información Catastral, como antes sí era permitido expresamente por el derogado artículo 89 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089.

Por tal razón, debe cumplirse con lo señalado en el artículo 109 del Reglamento de la Ley 31145 y presentarse el certificado de información catastral correspondiente¹³ para proceder con la independización de un predio rural ubicado en zona no catastrada, como ocurre en el presente caso.

En consecuencia, corresponde **confirmar la observación** formulada.

⁹ Numeral 1 del artículo 110 del Reglamento de la Ley 31145.

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

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

¹² Numeral 2.4 del artículo 110 del Reglamento de la Ley 31145.

¹³ En la exposición de motivos del mencionado reglamento se dice que “[l]a expedición de dicho servicio se ejecuta con fines de inmatriculación o para la modificación física de predios rurales inscritos ubicados en zonas no catastradas requiriéndose de su presentación para la acogida registral del acto de incorporación o modificación de predio al Registro y su mantenimiento en la formalidad [...] Los beneficios de su creación desde el enfoque de la administración, inciden en la estructuración de la información del catastro rural por goteo [...]”.

Disponible en <https://spij.minjus.gob.pe/Graficos/Peru/2022/Julio/27/EXP-DS-014-2022-MIDAGRI.pdf>.



RESOLUCIÓN No. 5103- 2022-SUNARP-TR

En este mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones 4885-2022-SUNARP-TR del 7/12/2022 y 4949-2022-SUNARP-TR del 15/12/2022.

12. Lo señalado no se ve enervado por la Disposición Complementaria Única (Única Disposición Complementaria Transitoria) del Reglamento de la Ley 31145 cuyo tenor es como sigue:

ÚNICA.- Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos administrativos iniciados en el marco del Decreto Legislativo N° 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA que no hubieran concluido a la fecha de la entrada en vigencia del presente Reglamento, se adecúan a las disposiciones establecidas en el presente reglamento dentro del plazo de seis (06) meses computados desde su entrada en vigencia.

La presente disposición no aplica en los siguientes casos:

- a) Si se ha expedido acto o resolución administrativa que reconozca derechos a los administrados o este se encuentre en trámite de inscripción registral.
[...].

Como se aprecia, esta disposición dispone en su primer párrafo que los procedimientos en trámite iniciados al amparo del Decreto Legislativo 1089 y su Reglamento, deben adecuarse al Reglamento de la Ley 31145; sin embargo, no necesitarán adecuarse –entre otros- cuando el administrado cuente con un acto o resolución administrativa que le reconozca derechos o se encuentre en trámite de inscripción registral.

13. Ahora bien, en principio, debe señalarse que al tratarse de una disposición “transitoria” su naturaleza es temporal, es decir, se aplica en un espacio temporal concreto, siendo en este caso, que dicha disposición es aplicable si a la fecha de entrada en vigor del Reglamento de la Ley 31145 existen procedimientos de inscripción registral en trámite con documentos expedidos al amparo de la anterior normativa; sin embargo, esta situación no se presenta en este caso, ya que el presente procedimiento registral fue iniciado meses después de la vigencia del mencionado reglamento.

Asimismo, los certificados negativos de zona catastrada que obran en los archivos registrales señalados por el recurrente, no reconocen derechos, sino únicamente acreditan que determinado espacio terrestre no cuenta con información catastral, lo cual en la vigencia del Decreto Legislativo 1089 y su reglamento, habilitaban la intervención del verificador catastral, situación que no se presenta con la normativa actual, pues la intervención del verificador catastral se limita a los procedimientos en zona no catastrada para la obtención del código de referencia catastral y el certificado correspondiente.



RESOLUCIÓN No. 5103- 2022-SUNARP-TR

De igual manera, las resoluciones del Tribunal Registral señaladas por el recurrente fueron emitidas antes de la entrada en vigor del Reglamento de la Ley 31145, por lo que, no trataron la situación concreta y por ello no pueden ser consideradas como base para la predictibilidad administrativa.

Finalmente, cabe señalar que no se está solicitando información con la que cuenta el Registro, pues se está solicitando documentación exigida por la normativa vigente, esto es, la Ley 31145 y su Reglamento, la misma que no obra en los títulos archivados señalados por el recurrente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

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

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral