



CXCVIII PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día viernes 26 de octubre de 2018, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los vocales: Luis Alberto Aliaga Huaripata, quien actúa como Presidente, Walter Juan Poma Morales como Secretario Técnico, Nora Mariella Aldana Durán, Rosario Guerra Macedo, María Salazar Mendoza, Jessica Sosa Vivanco, Pedro Álamo Hidalgo, Elena Vásquez Torres, Mirtha Rivera Bedregal, Walter Morgan Plaza, Gladys Oré Guerra, Arturo Mendoza Gutiérrez, Víctor Peralta Arana, Jorge Tapia Palacios y Esben Luna Escalante.

Lugar:

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Sede de la SUNARP en av. Pardo y Aliaga n.º 695, cuarto piso, San Isidro.
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral n.º V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral n.º XII - Sede Arequipa.

Quórum e instalación:

Contando con la participación de 15 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral Luis Alberto Aliaga Huaripata declaró válidamente instalado el Pleno.

Agenda:

El tema a tratar es el siguiente:

Documento expedido por autoridad competente que acredite la calidad rural del predio a inmatricular descartando la calidad eriazo.

La agenda del Pleno se realizará en el siguiente horario:

09:00 a 09.30 Instalación.

09:30 a 12:30 Debate del tema.

15:00 a 16:00 Planteamiento de posiciones finales.

16:00 a 16:30 Votación.

16:30 a 17:00 Fin del Pleno.

Desarrollo

Acto seguido, el Presidente señala que el tema de agenda ha sido llevado a Pleno por requerimiento de la Tercera Sala con el objeto de definir el criterio a seguir en el tema de documento expedido por autoridad competente que



acredite la calidad rural del predio a inmatricular descartando la calidad de eriazo.

Resoluciones contradictorias:

- La Resolución N° 136-2018-SUNARP-TR-L del 19/1/2018 se ha considerado como documento que acredita la naturaleza rural del predio a la constancia de no adeudo expedido por la municipalidad, así como los recibos de pago y declaración jurada de impuesto predial en los que se señala la naturaleza rústica del predio.

La Tercera Sala considera que la declaración jurada de impuesto predial y recibos de pago no acreditan la calidad de rural del predio por tratarse de documentos que se basan en la declaración jurada de autoevaluó del interesado.

-La Resolución N° 1208-2018-SUNARP-TR-L del 23/5/2018 ha considerado lo siguiente: que el certificado negativo de zona catastrada expedido por el Gobierno Regional por sí solo no descarta que el predio sea de naturaleza eriaza, siendo necesario que la entidad se pronuncie expresamente sobre la naturaleza del predio materia de inmatriculación.

-De otro lado Resolución N°1441-2018-SUNARP-TR-L del 20/6/2018, se señaló que certificado negativo de zona catastrada expedido por el Gobierno Regional acredita que dicha entidad ha asumido válidamente competencia descartando que se trate de un predio eriazo.

Iniciado el **debate** en el Pleno se tienen las siguientes intervenciones:

El **vocal Pedro Álamo** señala:

¿No existe ya un acuerdo y un precedente sobre el tema?

CXV PLENO

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2013.

INMATRICULACIÓN DE PREDIOS ERIAZOS A FAVOR DE TERCEROS

"Procede inmatricular predios eriazos a favor de terceros, siempre que se acredite que el dominio le ha sido transferido por el Estado de acuerdo a los procedimientos establecidos por las normas de la materia".

CLXVI PLENO

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 07 y 08 de noviembre de 2016.

Publicado en el diario El Peruano el 29.11.2016.

Acreditación de la naturaleza rural del predio a inmatricular.



A efectos de inmatricular un predio rural en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido por la autoridad competente, descartando que es eriazo, toda vez que la verificación de este aspecto debe ser materia de calificación para determinar quién es el legitimado para solicitar la inscripción y que documentos deberán presentarse para tal efecto.

Criterio sustentado en la Resolución n° 487-2016-SUNARP-TR-T del 10.11.2016.

Este es otro de los casos en los cuales los traficantes de tierras de propiedad del Estado, de particulares y de comunidades campesinas tratan de sorprender al registro para a través de solicitudes de inmatriculación apoderarse ilegalmente de terrenos ajenos.

Hay que andar con cuidado y ser exigentes en los requisitos.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Estimados vocales:

Precisamente la aplicación del precedente del Pleno 166 respecto a cómo se acredita que el predio es rural "descartando que sea eriazo" ha sido discrepante entre las Salas.

Cuando se aprobó el precedente (con el voto a favor de todos los vocales, excepto del vocal W. Morgan), se consideró que no bastaba con presentar los documentos que prevé el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: se consideró que debía presentarse un documento adicional. Es cierto que no se precisó cuál sería este documento adicional, pero quedó claro que era adicional, esto es, un documento no previsto en el RIRP. Fue precisamente por ello que Walter Morgan se opuso, señalando que no podíamos exigir requisitos adicionales.

Sin embargo, la absoluta mayoría de vocales consideró que sí podíamos exigir documentos adicionales.

Quedó claro entonces que el precedente señala que se debe presentar un documento adicional: el precedente no dice que se presente lo que ya prevé el RIRP, pues para reiterar lo que dice el Reglamento no se aprueba un precedente.

En el Pleno se mencionó al oficio del Gobierno Regional como uno de los documentos posibles.

Sin embargo, en algunas resoluciones posteriores al precedente se ha concluido que el certificado negativo de zona catastrada emitido por el Gobierno Regional acredita que el predio no es eriazo.



En la Tercera Sala discrepamos de dicho criterio, pues el certificado negativo de zona catastrada no es un documento adicional: es un documento ya previsto en el art. 20 del RIRP.

Por lo tanto, no se trata del documento que descarta que el predio es eriazo a que se refiere el precedente.

Ahora, es cierto que sería conveniente que el Pleno precise cuál sería ese documento adicional.

Para ello propongo que en las inmatriculaciones de predios rurales ubicados en zona no catastrada se presente oficio ya sea de la SBN o del Gobierno Regional en el que se descarte que el predio tenga naturaleza eriaza.

De otra parte, en el caso de predios rurales ubicados en zona catastrada, el certificado de información catastral que prevé el art. 20 del RIRP acredita suficientemente que el predio no es eriazo.

Propongo que en tal sentido se precise el precedente. Conforme a lo precisión que se propone, en caso de predios rurales en zona catastrada, no se requiere de documento adicional a los ya previstos en el RIRP, pues la intervención del ente competente señalando que es predio rural catastrado es suficiente. pero en el caso de predios rurales no catastrados, sí se requiere de documento adicional, pues el certificado negativo de zona catastrada expedido ya sea por Cofopri o por el Gobierno regional no descarta que el predio sea eriazo. Por ejemplo, actualmente tengo un título respecto a un predio ya inscrito, eriazo, en el que Cofopri ha emitido un certificado negativo de zona catastrada.

El **vocal Pedro Álamo** señala:

Aparte de lo que se acuerde para verificar si un predio es rural debemos utilizar siempre la herramienta digital de geolocalización: google maps o google earth.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

Es cierto lo señalado por Mariella.

Ahora, respecto a la posibilidad de que la naturaleza rural sea acreditada mediante los documentos municipales de pago de impuestos, considero que debemos ceñirnos al Decreto Legislativo 1089. De acuerdo con dicha norma, la entidad competente para extender los instrumentos necesarios para la inscripción de predios rurales es el COFOPRI (inmatriculación y modificación física) o el área pertinente del Gobierno Regional que haya asumido la función de aquella institución, por lo tanto, siguiendo ese camino, el documento que acredite la naturaleza rural del predio debe otorgarlo una de las mencionadas. Desde este punto de vista, los documentos municipales no sirven para ese propósito.



Por otro lado, el documento que emita la entidad pertinente puede adoptar diversas formas: oficio, constancia, certificado, etc. Digo esto porque en Trujillo tuvimos una apelación en la cual el usuario solicitó al Gobierno Regional que extienda un documento sobre la naturaleza rural del predio y este se pronunció con un oficio en ese sentido, pero el registrador le exigió una constancia porque en el TUPA del GR ese trámite dar lugar a la expedición de una constancia y no de un oficio.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

En el CLXVI Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo los días 7 y 8 de noviembre del 2016, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR

“A efectos de inmatricular un predio rural en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido por la autoridad competente, descartando que es eriazo, toda vez que la verificación de este aspecto debe ser materia de calificación para determinar quién es el legitimado para solicitar la inscripción y que documentos deberán presentarse para tal efecto”.

Como se puede apreciar, el Tribunal Registral incorporó un requisito adicional a lo que está señalado en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Al respecto, debe señalarse que conforme al D. Leg 1310, las entidades del Poder Ejecutivo deben realizar un Análisis de Calidad Regulatoria de procedimientos administrativos establecidos en disposiciones normativas de alcance general, a fin de identificar, eliminar y/o simplificar aquellos que resulten innecesarios, ineficaces, injustificados, desproporcionados, redundantes o no se encuentren adecuados a la Ley del Procedimiento Administrativo General o a las normas con rango de ley que les sirven de sustento. El Análisis de Calidad Regulatoria también tiene como finalidad determinar y reducir las cargas administrativas que se generan a los administrados como consecuencia del trámite del procedimiento administrativo. El Análisis de Calidad Regulatoria no se aplica a los procedimientos administrativos contenidos en leyes o normas con rango de ley, salvo que estén desarrollados en normas reglamentarias. Una vez realizada esta evaluación deben remitir su análisis a la Comisión Multisectorial a que se refiere el numeral 2.3.

Dicha norma también señala que Mediante el Análisis de Calidad Regulatoria se evalúan los principios de legalidad, necesidad, efectividad y proporcionalidad de los procedimientos administrativos señalados en el numeral 2.1, cuyo alcance, aplicación y efectos se establecen en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.



El Reglamento de dicha Ley señala:

Artículo 5.- De los principios que se evalúan en el análisis de calidad regulatoria

5.1 Las Entidades del Poder Ejecutivo que realizan el análisis de calidad regulatoria de las disposiciones normativas establecidas en el artículo 4 del presente Reglamento, evalúan el cumplimiento de los siguientes principios:

1. Principio de Legalidad.- Se basa en la importancia de asegurar que las autoridades administrativas a cargo de procedimientos administrativos actúan con respeto a la Constitución, la ley y al Derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

2. Principio de Necesidad.- Se basa en la importancia de asegurar que el procedimiento administrativo contribuya al objetivo de la regulación de resolver un problema relevante, así como analizar si existen o no otras mejores alternativas al procedimiento administrativo.

3. Principio de Efectividad.- Se basa en la importancia de verificar que cada una de las obligaciones de información exigida es relevante por contribuir de manera efectiva a alcanzar el objeto del procedimiento administrativo, debiendo eliminarse toda complejidad innecesaria.

4. Principio de Proporcionalidad.- Se basa en analizar la debida proporción entre el objeto del procedimiento administrativo y las obligaciones de información exigidas mediante la determinación y reducción de las cargas administrativas que se genera a los administrados.

5.2 Las entidades del Poder Ejecutivo evalúan los principios establecidos en el presente artículo, en el marco de lo dispuesto en el "Manual para la aplicación del Análisis de Calidad Regulatoria", aprobado por Resolución Ministerial de la Presidencia del Consejo de Ministros.

Como podrá apreciarse, el precedente en mención no cumpliría ninguno de los estándares fijados en la norma mencionada, toda vez que incorpora un requisito sin precisar el documento ya establecido en alguna norma.

Es mediante la jurisprudencia que se ha pretendido darle forma a dicho precedente. En la Resolución N° 1441-2018-SUNARP-TR-L y dentro de los cánones establecidos en el D. Leg 1310, y su reglamento, se ha determinado que un documento idóneo para acreditar que el predio no es eriazó, es el certificado negativo de zona catastrada por los Gobiernos Regionales.

Así en dicha resolución se concluyó:

Al respecto, esta Sala en la Resolución N° 2567-2017-SUNARP-TR-L del 10/11/2017 consideró en un caso similar de inmatriculación de predio que al presentarse el certificado negativo de zona catastrada expedido por la Direfor se acredita que dicha entidad ha asumido válidamente competencia respecto del terreno en cuestión, descartándose, por ende, que pueda tratarse de un predio eriazó.

No nos olvidemos que por mandato de la Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales – Ley N° 27867, artículo 51 literal n), los gobiernos regionales



tienen entre sus funciones promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico legal de la propiedad agraria, funciones que actualmente han retomado los gobiernos regionales luego de la transferencia de funciones efectuada por Cofopri.

De esta manera nuestra conclusión se centra en el requerimiento de un documento que es expedido por el Gobierno Regional que existe por tanto se cumple con el principio de legalidad.

Si los predios rurales son de competencia de los Gobiernos Regionales, quien asume la competencia sobre los predios eriazos, en principio la SBN, sin embargo, esta labor de otorgarle la calidad de rural o eriazo de un terreno es básicamente una labor de campo que no es asumida por la SBN. Lo que la SBN, tiene es un Registro de Predios Inscritos en Sistema Nacional de Bienes Estatales, por lo cual es factible solicitar una constancia de dicha información. Pero no todos los predios eriazos han sido inmatriculados a nombre de la SBN.

En tal sentido, nuestra posición asumida en la Resolución N° 1441-2018, se ajusta a los criterios señalados en el precedente y en los estándares del análisis regulatorios, pues no se puede pedir a los administrados un documento que no existe, solicitando mas bien un documento que si existe como es el certificado negativo de zona catastrada expedida por el Gobierno Regional

Sin perjuicio de lo expuesto, considero oportuno plantear la modificación del precedente en siguiente sentido:

ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR

“A efectos de inmatricular un predio rural en mérito del artículo 2018 de; Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido por la autoridad competente, en el sentido que el predio tiene uso agrícola, toda vez que la verificación de este aspecto debe ser materia de calificación para determinar quién es el legitimado para solicitar la inscripción y que documentos deberán presentarse para tal efecto”.

De esta manera compartimos la opinión emitida por Cofopri mediante informe N° 117-2013-COFOPRI-SG, para quien el uso agrícola de un predio debe ser certificado por los gobiernos regionales, lo cual se logra de una verificación en campo, acto administrativo que si está regulado para los gobiernos regionales.



"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"
 "Decenio de las personas con discapacidad en el Perú"

San Isidro, 08 MAR. 2013

OFICIO N° 0117 -2013-COFOPRI/SG

Señor
MARIA ANGELICA REMUZGO GAMARRA
 Directora de la Dirección de Concesiones Mineras del
 Instituto Geológico Minero y Metalúrgico-INGEMMET
 Avenida las Artes Sur N° 220
San Borja-

Asunto : Informe sobre la competencia de la Certificación de área de uso agrícola del predio

Referencia : a) Oficio N° 1207-2012-VIVIENDA/MVU/DNV
 b) Oficio N° 840-2012-INGEMMET-DCM (HT 018187)

De mi consideración:



Tengo el agrado de dirigirme a usted, para saludarlo cordialmente, en atención al documento de la referencia a), mediante el cual el Director Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, traslada el documento de la referencia b) presentado por su Despacho, solicita se absuelva la consulta referido a la competencia de informar sobre la existencia de tierras rústicas de uso agrícola de petitorios mineros no metálicos.

Sobre el particular, debo informar a Usted que la Oficina de Asesoría Jurídica a través del Informe N° 050-2013-COFOPRI/OAJ de fecha 04 de marzo de 2013, a folios cinco (05), en el cual se emite opinión sobre la competencia la Certificación de área de uso agrícola del predio.

El citado informe señala que el procedimiento de expedición de Certificado de área de uso agrícola del predio, a cargo de COFOPRI establecido en el ítem 20 del Anexo1 del TUPA aprobado por Decreto Supremo N° 010-2006-AG, ha sido derogado con la aprobación del nuevo TUPA de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2012-VIVIENDA.

En tal sentido, nuestra representada considera pertinente señalar que corresponde a las Direcciones Regionales Agrarias de los Gobiernos Regionales, efectuar la Certificación de área de uso agrícola del predio, por ser una función agraria.

Es propicia la oportunidad, para expresarle los sentimientos de mi especial consideración.

Atentamente,

Ing. CARLOS MEZA DUQUE
 Secretario General
 COFOPRI



CMD/SG
 COFOPRI

Cc : Director Nacional de Vivienda

INGEMMET
 Dirección de Concesiones Mineras
RECIBIDO
 12 MAR. 2013

FIRMA: *[Handwritten Signature]*
 HORA: 20:16:46
 12 MAR 12 PM 3:56
 DIRECCIÓN DE CONCESIONES MINERAS
 INGEMMET

INSTITUTO GEOLÓGICO MINERO Y METALÚRGICO - INGEMMET
 Dirección de Concesiones Mineras

CHARO Y SCS
 LETRAS

FOLIOS: 46
 NUMEROS

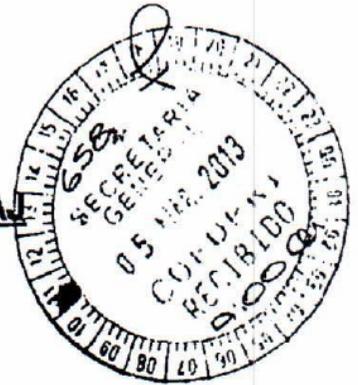
INSTITUTO GEOLÓGICO MINERO Y METALÚRGICO - INGEMMET
 Dirección de Concesiones Mineras

[Handwritten Signature]
 20



COFOPRI

ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL



INFORME N°050-2013-COFOPRI/OA

A : **CARLOS NICOLÁS MEZA DUCEK**
Secretario General

De : **JOSE ORLANDO AGUILAR PEREZ**
Director de la Oficina de Asesoría Jurídica

Asunto : Opinión respecto a la transferencia de competencias a los Gobiernos Regionales solicitada por Dirección de Concesiones Mineras del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico del Ministerio de Energía y Minas y la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Cusco.

Ref : a) Proveído N° 0355-2013-COFOPRI/SG
b) Proveído N° 1102-2012-COFOPRI/DE
c) Oficio N° 1207-2012-VIVIENDA/MMVU/DNV (Sol. N° 2012039774)
d) Oficio N° 840-2012-INGEMMET-DCM (H T N° 018187)
e) Oficio N° 018-2012-GOB.REG.HVCA/DRA/DSFLPA
f) Oficio N° 096-2012-COFOPRI/OZHUANCAVELICA

Fecha : San Isidro, 04 de marzo de 2013

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), a fin de emitir el siguiente informe:

I. ANTECEDENTE

- 1.1. Mediante Oficio 096-2012-COFOPRI/OZHUANCAVELICA, de fecha 06 de marzo de 2012, el Jefe de la Oficina Zonal de Huancavelica, informa al Director Regional Agrario del Gobierno Regional de Huancavelica, respecto a los procedimientos vigentes a cargo de COFOPRI, entre los cuales se encuentra el de certificación de la existencia de tierras rústicas de uso agrícola de petitorios mineros no metálicos.
- 1.2. El Director Regional Agrario del Gobierno Regional de Huancavelica, mediante Oficio N°018-2012-GOB.REG.HVCA/DRA/DSFLPA, de fecha 12 de marzo de 2012, comunica al Director de la Dirección de Concesiones Mineras, Instituto Geológico Minero u Metalúrgico del Gobierno Regional de Huancavelica, sobre la competencia señalada anteriormente.
- 1.3. Mediante Oficio N° 840-2012-INGEMMET-DCM, de fecha 27 de abril de 2012, la Directora de la Dirección de Concesiones Mineras del Instituto Geológico, solicita a la Dirección General de la Oficina de Asesoría Jurídica del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, pronunciamiento sobre expedir el certificado de existencia de tierras rústicas de uso agrícola de petitorio minero no metálicos.
- 1.4. El Director de la Dirección Regional de Agricultura, mediante Oficio N° 255-2012-GRC-GRDE-DRAC-OSPR de fecha 13 de abril de 2012, solicita pronunciamiento respecto si el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es competente para la valorización de predios rurales materia de formalización por parte de los Gobiernos Regionales. Asimismo, solicita se evalúe si se puede delegar dicha competencia a los Gobiernos Regionales, por celeridad y economía procesal y por circunstancias de índole territorial en virtud de lo dispuesto por el artículo 67° de la Ley N° 27444.



INSTITUTO GEOLÓGICO MINERO Y METALÚRGICO - INGEMMET
Dirección de Concesiones Mineras
Tel. (511) 411-0125
EVALUACIÓN Y SIETE
IFTRAS



COFOPRI

ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL

- 1.5. Mediante Oficio N° 1207-2012-VIVIENDA/VMVU/DNV de fecha 30 de mayo de 2012, el Director Nacional de Vivienda, solicita al Director Ejecutivo de COFOPRI, evaluar y dar respuesta a lo solicitado por las Direcciones respectivas de los Gobiernos Regionales de Huancavelica y Cusco, con copia a su despacho.



El Director Ejecutivo de COFOPRI, mediante Proveído N° 1102-2012-COFOPRI/DE, de fecha 31 de mayo de 2012, solicita dar respuesta a los interesados con copia a su despacho y a la Dirección Nacional de Vivienda.

- 1.7. Mediante Proveído N° 0355-2013-COFOPRI/SG de fecha 20 de febrero de 2013, el Secretario General solicita a este despacho emitir opinión a lo solicitado

II. ANÁLISIS

Certificado de área de uso agrícola del Predio

- 2.1 La Séptima Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, señala que no puede otorgarse derechos mineros no metálicos en las tierras rústicas de uso agrícola, con excepción de los concesiones sobre hidrocarburos, que se regirán por la ley de la materia.
- 2.2 El artículo 14° del Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería, aprobado por Decreto Supremo N° 014-92-EM, señala que en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 21419, el Decreto Legislativo N° 613 y la Séptima Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N° 653, no podrán establecerse ni prorrogar concesiones no metálicas, sobre áreas agrícolas intangibles, ni en tierras rústicas de uso agrícola, sin considerar entre estas últimas a los pastos naturales. Tratándose de áreas urbanas o de expansión urbana, se otorgará el título de la concesión previo acuerdo autoritativo del respectivo Concejo Provincial. Para estos efectos si el Concejo Provincial no se pronuncia dentro de los sesenta días naturales siguientes a la presentación de la solicitud, se dará por aprobada la misma.
- 2.3 El ítem 20 del Anexo 1 del TUPA aprobado por Decreto Supremo N° 010-2006-AG, establece, los requisitos, el procedimiento para la expedición del Certificado de área de uso agrícola del predio, el mismo que será solicitado por la Dirección General de Minería a COFOPRI, cuya finalidad es determinar en la base gráfica si existía o no áreas rústicas agrícolas dentro de los denuncios mineros no metálicos y en caso de requerirse se efectuará la inspección ocular.
- 2.4 Con la aprobación del nuevo TUPA de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2012-VIVIENDA, publicado el 31 de diciembre de 2012, se deroga el anterior TUPA, precisando el primero no contempla el procedimiento de expedición de Certificado de área de uso agrícola del predio; toda vez, que la finalidad de certificar la condición de uso agrícola de los predios involucrados en un denuncia minero, corresponde a una función agraria de las Direcciones Agrarias de los Gobiernos Regionales, previa verificación en campo de la condición agrícola de los predios.
- 2.5 En tal sentido, al 02 de enero de 2013, no es competencia de COFOPRI, el expedir certificados de uso agrícola del predio por ser una función agraria, siendo competencia, de los Gobiernos Regionales,

Del Procedimiento de Formalización y titulación de predios de propiedad del Estado y del Procedimiento administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción adquisitiva de dominio en predios rústicos.

INSTITUTO GEOLÓGICO MINERO Y METALÚRGICO - INGEMMET
Dirección de Concesiones Mineras



COFOPRI

ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL

2.6 Mediante Decreto Legislativo N° 1089 – se establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, se declara de interés público nacional la formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas a nivel nacional.

2.7 El artículo 8° de dicha norma, señala que los procedimientos de formalización y titulación de predios rústicos¹, son iniciados de oficio, de manera progresiva por COFOPRI² son gratuitos, salvo los procedimientos señalados en el numeral 18.1 del artículo 18°³ y numeral 47.1 del artículo 47°⁴ del D.S N° 032-2008-VIVIENDA, esto quiere decir que luego de las tres (03) visitas efectuadas al predio, en la etapa del empadronamiento, sin haberse efectuado el empadronamiento o no se cumpla con los requisitos, dicho procedimiento se convierte en un procedimiento a solicitud de parte, previo pago de la tasa correspondiente. El pago de la tasa está relacionado al derecho de tramitación y no sobre el valor del predio.



Del Procedimiento de Formalización y Titulación de Tierras Eriazas Habilitadas e Incorporadas a la actividad agropecuaria al 31 de diciembre del 2004.

2.8 El artículo 5° del Decreto Legislativo N° 1089, regula que los poseedores de tierras eriazas de propiedad del Estado que hayan habilitado y destinado íntegramente las mismas a alguna actividad agropecuaria con anterioridad al 31 de diciembre del 2004, cuya posesión sea directa, continua, pacífica y pública, podrán solicitar COFOPRI, la regularización de su situación jurídica, mediante el procedimiento de adjudicación directa, previo pago del valor del terreno.

2.9 Dicho Procedimiento se encuentra regulado en los artículos 24° al 38° del D.S N° 032-2008-VIVIENDA, para lo cual tiene las siguientes etapas : (i) Presentación de solicitud; (ii) Verificación de documentos; (iii) Diagnóstico físico – legal; (iv) Inspección de campo; (v) Emisión de Informe Técnico e Informe Legal; (vi) Publicación (vii) Notificación de Oferta de Venta Directa; (viii) Otorgamiento de Título de Propiedad.

2.10 Efectuada la publicación y en caso de no mediar oposición, COFOPRI solicitará al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la **valorización del área materia de adjudicación, de acuerdo a los valores arancelarios** (artículo 35° del D.S N° 032-2008-VIVIENDA).

INSTITUTO GEOLOGICO Y MINERO
METALURGICO INGENMET
Dirección de Concesiones Mineras
Vautran
11

¹ Los artículos 11° al 23 y artículos 39° al 55° del D.S N° 032-2008-VIVIENDA, regulan los procedimientos de formalización de predios rurales de propiedad del Estado o privado

² La Cuarta Disposición Complementaria y Transitoria del D.S N° 032-2008-VIVIENDA, señala que toda mención hecha a COFOPRI en el presente Reglamento, deberá entenderse referida a los Gobiernos Regionales a favor de los que se hubiera efectivizado la transferencia de competencias previstas en el Decreto Legislativo N° 1089, las que inclusive podrán realizarse dentro de los cuatro años a que se refiere la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de esta última norma

³ (...) En caso que el poseedor no se encuentre presente al momento del empadronamiento o no cumpla con los requisitos establecidos en el presente Reglamento para su formalización, se programará hasta dos (02) visitas adicionales, luego de lo cual el poseedor interesado podrá solicitar el inicio del procedimiento administrativo de formalización y titulación, previo pago de los derechos establecidos en el TUPA de COFOPRI, así como de las publicaciones y notificaciones que se requieran en la tramitación del procedimiento. Los poseedores a que se refiere el párrafo precedente, presentarán su solicitud en el formato que para este efecto apruebe el COFOPRI, al cual deberá adjuntarse la documentación señalada en los incisos 2) y 3) del presente numeral.

⁴ Los poseedores a que se refiere el párrafo precedente solicitarán el inicio del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio con la presentación del formato de solicitud que para este efecto apruebe el COFOPRI, al cual deberá adjuntarse la documentación señalada en los incisos 2) y 3) del presente artículo.



COFOPRI

ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL

De los formatos de instrumento de formalización utilizados por COFOPRI, en el marco del Decreto Legislativo N° 1089 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA.

- 2.11 Mediante Resolución N° 071-2009-COFOPRI/DE de fecha 25 de mayo de 2009, se aprobaron los instrumentos de formalización a ser utilizados en el marco del Decreto Legislativo N° 1089, entre los cuales se encuentra como Anexo 1: Título de Propiedad Rural Registrado a ser utilizado en cumplimiento del inciso 1) del artículo 22° del D.S 032-2008-VIVIENDA; Anexo 2: Título de Saneamiento de Propiedad Rural Registrado a ser utilizado en cumplimiento del inciso 2) del artículo 22° del D.S 032-2008-VIVIENDA; Anexo 3: Título de Propiedad Rural Registrado de Tierras Eriazas Habilitadas a ser utilizado en cumplimiento del artículo 38° del D.S 032-2008-VIVIENDA; Anexo 4: Certificado Registrado de Declaración de Propiedad Rural a ser utilizado en cumplimiento del artículo 54° del D.S 032-2008-VIVIENDA.



De los instrumentos de formalización señalados anteriormente, solo el anexo 03, contiene el valor de la adjudicación de acuerdo a la valuación reglamentaria efectuada por la Dirección Nacional de Urbanismo del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

De la competencia para efectuar la valuación de predios rústicos materia de formalización.

- 2.12 Mediante Decreto Supremo N° 025-2006-VIVIENDA, se aprobó la fusión por absorción del Consejo Nacional de Tasaciones-CONATA con el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, correspondiéndole a este último la entidad incorporante.
- 2.13 Por Resolución Ministerial N° 291-2006-VIVIENDA, se dispuso la absorción por parte de la Dirección Nacional de Urbanismo del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo de los órganos y dependencias a cargo de la función normativa de competencia de la CONATA.
- 2.14 El segundo párrafo del artículo 3° de la Resolución Ministerial N° 010-2007-VIVIENDA, establece que la Dirección Nacional de Urbanismo del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, tendrá a su cargo la función normativa a que hace referencia la Resolución Ministerial señalada anteriormente.

En tal sentido, es competencia de la Dirección Nacional de Urbanismo del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, efectuar valuaciones reglamentarias del área materia de adjudicación de cuando lo soliciten los Gobiernos Regionales en los Procedimientos de Formalización y Titulación de Tierras Eriazas Habilitadas e Incorporadas a la actividad agropecuaria al 31 de diciembre del 2004.

Del proceso de transferencia de la función establecida en el literal n) del artículo 51° de la Ley N° 27867.

- 2.15 Según el Decreto Supremo N° 056-2010-PCM, dispuso en el marco del proceso de transferencia de la función específica prevista en el literal n) del artículo 51° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, la transferencia a favor de los Gobiernos Regionales de las funciones (i) formalización y titulación de predios rústicos; (ii) tierras eriazas habilitadas al 31 de diciembre de 2004; (iii) así como la función de reversión de predios rústicos adjudicados a título oneroso por el Estado, ocupados por asentamientos humanos, a que se refiere la Ley N° 28667, Ley que declara la reversión de predios rústicos al dominio del Estado adjudicados a título oneroso, con fines agrarios, ocupados por Asentamientos Humanos; (iv) Rectificación de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas).



COFOPRI

ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL

- 2.16 Mediante Resolución Ministerial N° 114-2011-VIVIENDA de fecha 13 de mayo de 2011, y publicada el 18 de mayo de 2011, **se declaró concluido el proceso de transferencia** de la función establecida en el literal n) del artículo 51 de la Ley N° 27867 a los Gobiernos Regionales de Amazonas, Ancash, Apurímac, Cajamarca, Callao, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, La Libertad, Lima, Loreto, Pasco, San Martín, Tacna, Tumbes, Ucayali.
- 2.17 Mediante Resolución Ministerial N° 161-2011-VIVIENDA de fecha 26 de julio de 2011, publicada el 28 de julio de 2011, **se declaró concluido el proceso de transferencia** de la función establecida en el literal n) del artículo 51 de la Ley N° 27867 a los Gobiernos Regionales.
- 2.18 Por ello, Habiéndose efectivizado la transferencia de las funciones en materia de formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas, así como de la reversión de predios rústicos dispuesto por las normas citadas anteriormente, disponiendo que los Gobiernos Regionales se encuentran legalmente habilitados para efectuar dichos procedimientos; salvo en los departamentos de Arequipa y Lambayeque donde no se ha efectivizado la transferencia, le corresponde a COFOPRI, llevar a cabo dichos procedimientos.

III. CONCLUSIONES

- 3.1 El procedimiento de expedición de Certificado de área de uso agrícola del predio, a cargo de COFOPRI establecido en el ítem 20 del Anexo1 del TUPA aprobado por Decreto Supremo N° 010-2006-AG, ha sido derogado con la aprobación del nuevo TUPA de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2012-VIVIENDA.

En tal sentido, corresponde a las Direcciones Regionales Agrarias de los Gobiernos Regionales, llevar a cabo la Certificación de área de uso agrícola del predio, por ser una función agraria.

- 3.2 Los procedimientos de formalización y titulación de predios rústicos en terrenos de Propiedad Estatal o privados, a cargo de los Gobiernos Regionales y COFOPRI⁵ son gratuitos, iniciados de oficio y de manera progresiva, salvo los procedimientos señalados en el numeral 18.1 del artículo 18⁶ y numeral 47.1 del artículo 47⁷ del D.S N° 032-2008-VIVIENDA; en dicho supuestos se convierten en procedimientos de parte y sólo se exigirá al administrado el pago por derecho de tramitación mas no por el valor del predio.
- 3.3 En el Procedimiento de Formalización y Titulación de Tierras Eriazas Habilitadas e Incorporadas a la actividad agropecuaria al 31 de diciembre del 2004, a cargo de los Gobiernos Regionales y COFOPRI⁸, este es a petición de parte y es oneroso, el valor del predio tiene como base la valuación reglamentaria que hará la Dirección Nacional de

⁵ Aplicables en los departamentos de Arequipa y Lambayeque, donde no se ha efectuado la transferencia de la función n) del artículo 51 de la Ley N° 27867.

⁶ (...) En caso que el poseedor no se encuentre presente al momento del empadronamiento o no cumpla con los requisitos establecidos en el presente Reglamento para su formalización, se programará hasta dos (02) visitas adicionales, luego de lo cual el poseedor interesado podrá solicitar el inicio del procedimiento administrativo de formalización y titulación, previo pago de los derechos establecidos en el TUPA de COFOPRI, así como de las publicaciones y notificaciones que se requieran en la tramitación del procedimiento. Los poseedores a que se refiere el párrafo precedente, presentarán su solicitud en el formato que para este efecto apruebe el COFOPRI, al cual deberá adjuntarse la documentación señalada en los incisos 2) y 3) del presente numeral.

⁷ Los poseedores a que se refiere el párrafo precedente solicitarán el inicio del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio con la presentación del formato de solicitud que para este efecto apruebe el COFOPRI, al cual deberá adjuntarse la documentación señalada en los incisos 2) y 3) del presente artículo.

⁸ Aplicables en los departamentos de Arequipa y Lambayeque, donde no se ha efectuado la transferencia de la función n) del artículo 51 de la Ley N° 27867.



COFOPRI

ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL
Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35° del D.S N° 032-2008-VIVIENDA.

IV RECOMENDACIÓN

Poner en conocimiento del presente informe a la Direcciones de Concesiones Mineras del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico del Ministerio de Energía y Minas y a la Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional del Cusco, a fin de tenga en cuenta lo señalado en el presente informe para los fines pertinentes.

Atentamente,

JOAQUÍN AGUILAR PEREZ
JOSE ORLANDO AGUILAR PEREZ
Director de la Oficina de Asesoría Jurídica
JOAP/ltf



Cc Dirección Ejecutiva de COFOPRI

COPIA INFORMATIVA
Emitida a través de consultas por internet. No tiene validez para trámites administrativos, judiciales u otros.

INSTITUTO GEOLÓGICO MINERO Y METALÚRGICO - INGEMMET
Dirección de Concesiones Mineras

CINCUENTA Y DOS
LETRAS

FOLIOS 52



La **vocal Mariella Aldana** señala:

Estimados vocales:

En principio estaría de acuerdo con la propuesta de Rosario, esto es, que el documento adicional para descartar que el predio es eriazo esté constituido por documento expedido por autoridad competente en el que se señale que el predio tiene uso agrícola.

Sin embargo propongo que dicha exigencia sólo rija para predios rurales ubicados en zona no catastrada.

El vocal **Walter Morgan** señala:

Compañeros:

Bajo las consideraciones de Rosario, que se sustentan en el Decreto Legislativo 1310, la solución es dejar sin efecto el precedente.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Estimados vocales:

Conforme a lo debatido, propongo que el precedente del Pleno 166 sea modificado en los siguientes términos:

ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR

"A efectos de inmatricular un predio rural ubicado en zona no catastrada en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere - adicionalmente a los requisitos previstos en este último reglamento -, que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido ya sea por Cofopri o por el Gobierno Regional, en el sentido que el predio tiene uso agrícola.

Dicho requisito no se requiere cuando se trata de predio rural ubicado en zona catastrada."

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

No entiendo cómo se puede señalar que el precedente exige un requisito innecesario, según el D. Leg. 1310, y luego se desea modificarlo.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Estimados vocales:



No considero que sea innecesario el requisito. En todo caso tal vez Walter quiera plantear otra sumilla, podríamos tener sumillas alternativas para la votación.

La vocal Rosario Guerra señala:

Lo que he dicho es que hay que pedir requisitos válidos y en positivo, de acuerdo al principio de legalidad. No un requisito para probar algo negativo, que nadie sabe quién lo expide.

El vocal suplente Esben Luna señala:

Me parece que debe permanecer el precedente como está, ya que la misma constituye una buena e ilustrativa declaración inequívoca de que la naturaleza del predio debe acreditarse mediante el documento emitido por la autoridad correspondiente.

Lo que sí debe hacerse, es agregar o ampliarlo con un segundo párrafo, en el sentido que la naturaleza rural se puede acreditar con la mención de que el predio es rural o agrícola. No podemos limitar a la declaración expresa de "USO AGRICOLA", ya que no podemos fijar las expresiones de otras instituciones.

El vocal Walter Morgan señala:

Estimados compañeros:

No voy a proponer ninguna sumilla porque estoy en contra del criterio plasmado en el precedente (el cual sí aplico a pesar de ello).

El vocal suplente Arturo Mendoza señala:

Buenas tardes Dres.:

Sugiero que en todo caso, en forma adicional a lo que el Pleno acuerde, se oficie al órgano competente de la SUNARP para la modificación del Reglamento de Predios (agregar el requisito en debate).

La vocal Mariella Aldana señala:

Estimado Esbén:

El precedente no puede quedar tal como está pues se viene aplicando de manera disímil por los vocales.

Precisamente el Pleno se ha convocado porque una Sala ha señalado que el certificado negativo de zona catastrada acredita que el predio no es eriazó, con lo que la Tercera Sala discrepa. Lo que hace necesario precisar qué documentos deben presentarse para descartar que el predio es eriazó.



El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

Los requisitos válidos los fija la ley, no el Tribunal Registral. En nuestro caso, el D. Leg. 1089 estableció que la inscripción de predios rurales se efectúa en mérito del certificado negativo de zona catastrada y los documentos técnicos elaborados por el verificador catastral. No hay más requisitos válidos.

Considerando la vigencia del D. Leg. 1310 debemos replantear la subsistencia del precedente.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Tenemos dos posturas:

1) MARIELA ALDANA:

Conforme a lo debatido, propongo que el precedente del Pleno 166 sea modificado en los siguientes términos:

ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR

"A efectos de inmatricular un predio rural ubicado en zona no catastrada en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere - adicionalmente a los requisitos previstos en este último reglamento -, que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido ya sea por Cofopri o por el Gobierno Regional, en el sentido que el predio tiene uso agrícola.

Dicho requisito no se requiere cuando se trata de predio rural ubicado en zona catastrada."

2). WALTER MORGAN

No voy a proponer ninguna sumilla porque estoy en contra del criterio plasmado en el precedente (el cual sí aplico a pesar de ello).

El **vocal suplente Esben Luna** señala:

Precisamente ante los criterios discrepantes, solo debe incorporarse a la sumilla ya aprobada, una precisión.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Sres. Vocales

Considero que no corresponde modificar el precedente de observancia obligatoria, porque es válido que el TR señale la necesidad de descartar que el



predio que dice ser de particulares es eriazo, porque los predios de esta naturaleza son del Estado.

Lo que debemos definir en el Pleno es si en la inmatriculación de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, la naturaleza rural del predio queda acreditado con el certificado de zona no catastrada de la DIREFOR o se requiere de otro documento adicional.

Como no existe norma legal que ampare solicitar que la DIREFOR expresamente indique que el predio es rural (agrícola, ganadero u otro), dicho documento bastará, porque de ser eriazo y otorga el certificado la DIREFOR estaría incurriendo en responsabilidad. Por tanto, mantengo mi postura expresada en la Resolución 1441-2018-SUNARP-TR-L.

El **presidente del Tribunal Registral** somete a votación las siguientes propuestas:

- PROPUESTA A: (PROPUESTA DE LA VOCAL MARIELLA ALDANA)

Conforme a lo debatido, propongo que el precedente del Pleno 166 sea modificado en los siguientes términos:

ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR

"A efectos de inmatricular un predio rural ubicado en zona no catastrada en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere - adicionalmente a los requisitos previstos en este último reglamento -, que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido ya sea por Cofopri o por el Gobierno Regional, en el sentido que el predio tiene uso agrícola.

Dicho requisito no se requiere cuando se trata de predio rural ubicado en zona catastrada."

- PROPUESTA B: (PROPUESTA DEL VOCAL WALTER MORGAN)

Dejar sin efecto el precedente.

Favor votar.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

Tampoco hay norma legal que ampare solicitar un documento adicional a los contemplados en el Decreto Legislativo 1089.

Voto a favor de la propuesta B.



La **vocal Elena Vásquez** señala:

Voto en contra de las dos propuestas.

No a la propuesta A porque expresamente agrega un requisito que no está en norma legal alguna. Estaríamos regulando lo que debe hacer otra institución del Estado. Además debe usarse el término rural no agrícola, rural comprende ganadero u otro.

No a la propuesta B porque como dije es válido que el TR señale la necesidad de descartar que el predio que dice ser de particulares es eriaz, porque los predios de esta naturaleza son del Estado.

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

A favor de la propuesta 1: Luis Aliaga, Rosario Guerra, Mariella Aldana, Pedro Álamo, Jorge Tapia, Víctor Peralta, Gladys Oré, Mirtha Rivera, Walter Poma. **Total: 9 votos.**

A favor de la propuesta 2: Walter Morgan. **Total: 1 votos.**

En contra de las 2 propuestas: Elena Vásquez, Arturo Mendoza, María Salazar y Esben Luna. **Total: 4 votos.**

Cabe señalar que la vocal suplente Jessica Sosa se encuentra con atención médica.

Por lo tanto, se aprueba la propuesta de la vocal Mariella Aldana, modificando el precedente del Pleno 166 en los siguientes términos:

ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR

"A efectos de inmatricular un predio rural ubicado en zona no catastrada en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere - adicionalmente a los requisitos previstos en este último reglamento -, que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido ya sea por Cofopri o por el Gobierno Regional, en el sentido que el predio tiene uso agrícola.

Dicho requisito no se requiere cuando se trata de predio rural ubicado en zona catastrada."

No habiendo otro tema que tratar se dio por concluida la sesión del Pleno siendo las 05:00 p.m. del día viernes 26 de octubre de 2018, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte del presidente y del secretario técnico del Tribunal Registral, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 del Reglamento del Tribunal Registral.