



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N.º 2868-2021-SUNARP-TR

Trujillo, 6 de diciembre de 2021

APELANTE : EUTEMIANA MATTO LAVADO
TÍTULO : 1311187-2021 del 21.5.2021
INGRESO : 600-2021 – H. T. N.º 1588
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º VIII – SEDE HUANCAYO
REGISTRO : PREDIOS DE HUÁNUCO
ACTO : COMPRAVENTA E INDEPENDIZACIÓN
SUMILLA :

Antigüedad de la documentación presentada

No resulta procedente la exigencia de la actualización de la documentación que se presenta al Registro si no existen indicios razonables de que la información contenida en el documento presentado haya sufrido variación, salvo que la ley establezca de modo expreso un plazo de vigencia.

Independización de predio rural ubicado en zona catastrada

Para la independización de un predio rural ubicado en zona catastrada se debe presentar el certificado de información catastral tanto del área que se independiza como de la porción remanente, salvo que la autoridad competente en materia rural señale que no es factible emitir el certificado de información catastral del área remanente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita la inscripción de la compraventa y la independización de un área de 193.95 m² que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica 11008980 del Registro de Predios de Huánuco, que otorga Julián Trujillo Cervantes y su cónyuge Carmina Cabrera Magino a favor de Eutemiana Matto Lavado.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

1. Parte notarial de la escritura pública n.º 1883 de fecha 17 de abril de 2008 otorgada por la notaría de Huánuco Corina López de Israel.

RESOLUCIÓN N.º 2868-2021-SUNARP-TR

2. Copia certificada por la Dirección Regional de Agricultura de Huánuco de fecha 20.10.2020, correspondiente al certificado de información catastral de fecha 19 de abril de 2012 expedido por COFOPRI - Oficina Zonal de Huánuco.
3. Plano y memoria descriptiva de fecha 10 de abril de 2020 suscritos por el verificador catastral ing. César Arturo Salazar Vega.
4. Escrito de fecha 20 de mayo de 2021 con relación al título 2020-1943766 suscrito por el verificador catastral ing. César Arturo Salazar Vega.

Forma parte del presente procedimiento el informe técnico n.º 10374-2021 de fecha 21 de julio de 2021 expedido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue calificado por el registrador público del Registro de Predios de Huánuco, Luis A. Fernández Salinas, quien mediante eschuela de fecha 20 de setiembre de 2021 dispuso por quinta vez su observación, materia del presente recurso, bajo los términos que se transcriben a continuación:

Actos: compraventa, independización y modificación de área

Antecedente registral: P.E. 11008980

Teniendo en consideración lo manifestado por el interesado en el escrito de fecha 06.09.2021 respecto a que la calificación se realiza en virtud del certificado de información catastral, se reitera la observación anterior en su integridad:

1. Conforme lo dispone el artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral otorgado por la autoridad competente (dirección de agricultura), tanto del área a independizar como del área remanente.

En el presente caso, se advierte que acompañó un certificado de información catastral expedido en el año 2012, sin embargo, se requiere que adjunte el certificado expedido con fecha actual, por cuanto la naturaleza del predio puede haber variado. Además, la autoridad competente es quien deberá emitir el certificado de información catastral tanto del área a independizar como del área remanente.

Base legal: art. 64 del reglamento de inscripciones del registro de predios.

Derechos pendientes de pago S/ 0.00.

Huánuco, 20 de setiembre de 2021.

RESOLUCIÓN N.º 2868-2021-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Contra la observación transcrita en el ítem anterior, la señora Matto Lavado, con la intervención del abogado Elmer Palacin Brioso, interpuso recurso de apelación con fecha 27 de setiembre de 2021, bajo los fundamentos se resumen a continuación:

1. Afirma que sea ha cumplido con las formalidades exigidas por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, solicitando la aplicación de la cuarta disposición complementaria y final, que prevé el supuesto de no poder sustentar el área remanente y orienta una solución.
2. El área de catastro emitió informe técnico de conformidad.
3. Materialmente no es posible presentar el o los certificados del área remanente porque a la fecha éstos remanentes han sido modificados por la autoridad competente y no es posible su acumulación, y que esta situación está prevista en la cuarta disposición complementaria y final del Reglamento de Predios.
4. No es posible presentar certificados de información catastral de los remanente(s) porque la entidad correspondiente ha generado varios códigos de información catastral y no están inscritos por observaciones, como resultado está pendiente de inscripción los códigos de referencia catastral: 051708, de Elizabeth Rodríguez Durand; 051892 y 052238, de Julián Trujillo Cervantes; y 051891, de Hilda Espinoza Ruiz. La generación de estos códigos catastrales hacen imposible unificarlos, entonces no es factible unificarlos a la necesidad de los remanentes de la independencia en curso graficados en el plano complementario presentado. Por esta razón, califica solo el certificado de información catastral con código 052237, siendo el remanente literal que oferta el plano complementario. Esta argumentación no ha sido tomada en cuenta por el registrador
5. El registrador no advierte lo resuelto por el Tribunal Registral en la Resolución 458-2016-SUNARP-TR-A del 5.8.2016: «Conforme a la cuarta disposición complementaria y final del reglamento de inscripciones del registro de predios para proceder a la independización de un predio en la que no sea posible establecer el área remanente, bastará con presentar el plano y memoria descriptiva del área materia de independización visado por verificador responsable. Es el área de catastro la competente para determinar la imposibilidad de establecer el área remanente y en la competente para determinar la procedencia de

RESOLUCIÓN N.º 2868-2021-SUNARP-TR

la aplicación de esta disposición que faculta al interesado omitir la presentación de la documentación técnica relativa al área remanente».

6. El título ha sido objeto de observaciones diferentes, constituyendo una barrera burocrática ilegal porque se deja de aplicar el artículo 126 de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, modificado por la Ley 30230. Esta barrera obstaculiza la implementación del catastro multifinlatario y la seguridad jurídica del administrado en el marco del Código Civil, declarado de interés general por el reglamento de la Ley 28294, Ley del sistema nacional integrado de catastro y su vinculación con el Registro de Predios.
7. El expediente cumple con todas las formalidades, requisitos y exigencias previstas en el artículo 88 del Decreto Supremo 032-20008-VIVIENDA, reglamento del Decreto Legislativo 1089 y sus modificatorias. Su incumplimiento incurre en delito de abuso de autoridad en la modalidad de incumplimiento de deberes funcionales y produce agravio de naturaleza procesal y patrimonial para la modificación física de predios rurales.
8. El acto administrativo impugnado carece de validez legal y real, pues se ha expedido atentando las más elementales formas y principios del procedimiento administrativo como son los principios de legalidad, debido procedimiento, impulso de oficio, presunción de veracidad, imparcialidad, celeridad y eficacia. Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, teniendo en cuenta que los administrados gozan de los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento, que las decisiones deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y no excederse de sus funciones exige actuar dando al trámite la máxima dinámica posible evitando actos dilatorios a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, bajo los principios de celeridad y eficacia.
9. Se ha vulnerado el derecho de petición, de propiedad y la no discriminación garantizados por la Constitución Política del Perú.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título apelado es la número 11008980 del Registro de Predios de Huánuco, que corresponde a la parcela 64, con U.C. 050087, denominada Yanag, ubicado en el distrito de Pillcomarca, provincia y departamento de Huánuco.

La titularidad registral les corresponde a Julián Trujillo Cervantes y su cónyuge Carmina Cabrera Magino.

RESOLUCIÓN N.º 2868-2021-SUNARP-TR

Del citado predio se han realizado diversas independizaciones, luego de las cuales ha quedado como área remanente una extensión superficial de 1112.50 m².

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Luis Dandy Esquivel León**.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar las siguientes controversias:

1. ¿Es exigible la presentación de un nuevo certificado de información catastral actualizado?
2. ¿Corresponde exigir la presentación del certificado de información catastral del área remanente emitido por la autoridad competente?

VI. ANÁLISIS:

1. El registrador Fernández —en primer término— recusó la inscripción del título alzado porque el certificado de información catastral que procura utilizar el administrado para la independización rogada «fue expedido en el año 2012, [por lo que] se requiere que adjunte el certificado expedido con fecha actual, por cuando la naturaleza del predio pudo haber variado».
2. Al respecto, es importante precisar que no existe norma alguna que determine la vigencia de los certificados de información catastral que emiten las autoridades competentes generadoras de catastro. No obstante, sobre la temporalidad de la documentación exigible en los procedimientos administrativos (generales o especiales) el artículo 48.1.1 del T.U.O. de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo 004-2019-JUS, establece lo siguiente (cuya parte pertinente transcribimos):

Artículo 48.- Documentación prohibida de solicitar.

48.1 **Para el inicio, prosecución o conclusión de todo procedimiento, común o especial**, las entidades quedan prohibidas de solicitar a los administrados la presentación de la siguiente información o la documentación que la contenga:

48.1.1 Aquella que la entidad solicitante genere o posea como producto del ejercicio de sus funciones públicas conferidas por la Ley o que deba poseer en virtud de algún trámite realizado anteriormente por el administrado en cualquiera de sus dependencias, o por haber sido fiscalizado por ellas, **durante cinco (5) años anteriores inmediatos, siempre que los datos no**

RESOLUCIÓN N.º 2868-2021-SUNARP-TR

hubieren sufrido variación. Para acreditarlo, basta que el administrado exhiba la copia del cargo donde conste dicha presentación, debidamente sellado y fechado por la entidad ante la cual hubiese sido suministrada.

[...]

3. Como vemos, la regla contenida en el numeral 48.1.1. de la Ley 27444 contempla la imposibilidad de solicitar documentación preexistente en la entidad administrativa, pero nótese que dicha prohibición instaurada por el legislador no es absoluta sino condicional, consciente de la singularidad de cada asunto, pues sólo admite a aquellos documentos que no sobrepasen los 5 años de antigüedad y siempre que la información no haya sufrido variación alguna.
4. Esto último constituye el presupuesto de temporalidad que debe tener en cuenta la Administración Pública, de modo tal que no resulta procedente la exigencia de la actualización de la documentación que se presenta al Registro si no existen indicios razonables de que la información contenida en el documento presentado haya sufrido variación, por lo que las entidades públicas están en la obligación de aceptar dicha documentación, salvo que la ley establezca de modo expreso un plazo de vigencia determinado.
5. En el presente caso, no hay duda que el certificado de información catastral propuesto por el administrado está exento a términos de vigencia y no existen indicios razonables de que haya sufrido algún tipo de modificación. En efecto, a diferencia de lo que ocurre con el certificado negativo de zona catastrada, el cual acredita que un predio se ubica en una zona no catastrada, cuya situación puede variar en el tiempo debido a que los procesos de levantamiento catastral se efectúan de manera gradual y progresiva¹, en lo que respecta al certificado de información catastral, que individualiza a un determinado predio con la asignación de un código específico, este proceso de levantamiento catastral ya se ha efectuado y no es posible (o resulta improbable) que dicha condición general varíe en el tiempo, esto es, que de la condición de zona catastrada se reconvierta en zona no catastrada.
6. Dicho esto, resulta claro que la copia certificada emitida por la Dirección Regional de Agricultura de Huánuco de fecha 20.10.2020 respecto al

¹ En relación a este tipo de casos, esta instancia ha establecido que —en virtud al principio de impulso de oficio contemplado en el numeral 1.3 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley 27444— las instancias registrales deben oficiar a la autoridad competente para revelar la situación actual del predio: si se ubica en zona catastrada o no catastrada (Resolución n.º 209-2015-SUNARP-TR-T del 15.5.2015).

RESOLUCIÓN N.º 2868-2021-SUNARP-TR

certificado de información catastral que expidió Cofopri el 19.4.2012², da cuenta del levantamiento catastral que ha efectuado Cofopri en su oportunidad, y que —a su vez— está premunido de la presunción de validez que es propio de los actos administrativos³, no existiendo indicios de que haya sufrido variación alguna.

En consecuencia, **se revoca este extremo de la observación formulada por el registrador.**

7. En segundo término, el registrador Fernández también recusó la inscripción del título alzado porque debe presentarse el certificado de información catastral tanto del área a independizar como del área remanente. Por su parte, el recurrente cuestionó la decisión de la primera instancia manifestando que ha solicitado acogerse a la cuarta disposición complementaria y final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [RIRP].
8. En ese sentido, teniendo en cuenta que se ha aceptado el certificado de información catastral del área a independizar, centraremos nuestro análisis en relación al área remanente. Veamos, la cuarta disposición complementaria y final del RIRP establece lo siguiente:

CUARTA.- Supuesto excepcional de independización

Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda.

Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior.

Como se ve, esta norma faculta al interesado a prescindir de la presentación de la documentación técnica del área remanente, siempre que esta última no pueda determinarse, correspondiendo a la Oficina de Catastro determinar dicha circunstancia.

En el caso materia de análisis, del informe técnico 10374-2021 se puede apreciar que la Oficina de Catastro sí ha podido determinar el área remanente del predio matriz con partida 11008980, consecuentemente, no

² En dicha fecha se encontraba vigente el D. Leg. 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales.

³ De acuerdo al artículo 9 de la Ley 27444: «Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda».

RESOLUCIÓN N.º 2868-2021-SUNARP-TR

resulta procedente la aplicación de la cuarta disposición complementaria y final del RIRP, como erróneamente lo solicita el interesado.

9. No obstante, sobre el particular, debe tenerse en cuenta que el Pleno del Tribunal Registral ya se ha pronunciado respecto a esta materia, adoptando en el Pleno 72º del 22 y 23 de marzo de 2011 el siguiente acuerdo:

Independización de predio rural ubicado en zona catastrada

Para la independización de un predio rural ubicado en zona catastrada se debe presentar el Certificado de Información Catastral tanto del área que se independiza como de la porción remanente, **salvo que COFOPRI señale que no es factible emitir el Certificado de Información Catastral del área remanente.**

En ese sentido, corresponderá a la Dirección Regional de Agricultura de Huánuco que exprese la imposibilidad de emitir el certificado de información catastral respecto del área remanente para que tenga acogida el acto rogado.

En consecuencia, **se confirma este extremo de la observación, el cual se reformula en los términos señalados de manera precedente.**

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

1. **REVOCAR** la observación formulada al título alzado en lo concerniente a la presentación del certificado de información catastral del área a independizar.
2. **CONFIRMAR** la observación formulada al título alzado en lo concerniente a la falta de presentación de documentación del área remanente a cargo de la autoridad competente, de conformidad con el último considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese:

Fdo.

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Vocal (s) del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) del Tribunal Registral