

Artículo 57. Independización e inscripción del derecho de propiedad del parcelero

Para la independización y la inscripción del derecho de propiedad de la parcela transferida al socio o al trabajador estable de la Empresa Campesina Asociativa debe cumplirse con los siguientes requisitos:

- a. Que se encuentre inscrita la parcelación del predio rural de la Empresa Campesina Asociativa.
- b. Que se presente la escritura pública o formulario registral de transferencia de propiedad de la parcela otorgado a favor del socio o del trabajador estable de la empresa.

Comentado por:

Mery Miguelina Huilca Cursi

1. Consideraciones preliminares

La independización es el acto registral consistente en la apertura de una nueva partida registral como consecuencia de la desmembración de una porción de terreno de un área de mayor extensión, proceso que se realiza en mérito al principio de especialidad previsto en el artículo IV del T.P. del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Dicho principio, se sustenta en el sistema de folio real, la que nos informa que, por cada predio se debe abrir una partida registral, en la que se deben plasmar los datos técnicos del predio (descripción del predio), así como las titularidades y demás derechos reales y personales inscribibles. Asimismo, al proceder con la independización se dejará constancia en la partida matriz del acto registral realizado (independización realizada), además de trasladar a la partida nueva, las cargas y gravámenes vigentes de la partida matriz incluso aquellas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, salvo que no afecten al predio independizado (1).

2. Antecedentes

Como antecedentes del presente artículo tenemos el artículo 39 de la Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN; asimismo, esta norma guarda concordancia con su inmediato anterior, artículo 53 de la Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, la que tiene como antecedente el artículo 18 del D. Leg. 667 Ley del Registro de Predios Rurales (2), en la que por primera vez se reconoce a la independización como acto sucesivo a la parcelación inscrita, después de la redacción contenida en el artículo 19 del D. Leg. 653 “(...)” (3).

3. Comentarios

Quedando establecido que la independización requiere la descripción del predio (ubicación, área, linderos, medidas perimétricas y demás datos exigidos de acuerdo a la naturaleza del predio), dichos datos pueden extraerse del contenido del título, de la partida matriz o del respectivo título archivado, de lo que se concluye que para la independización nos encontramos ante dos supuestos:

- Que la parcelación esté inscrita en la partida matriz con anterioridad a la solicitud de independización.
- Que la inscripción de la independización sea consecuencia de la inscripción de la parcelación contenida en el mismo título.
 - En el primer supuesto, es de aplicación lo previsto en la Sétima Disposición Transitoria de este Reglamento, que regula la independización a mérito de título archivado, siempre que en este se individualice al predio materia de independización. La norma limita al plano, pero existe múltiple jurisprudencia registral que refiere que nada impide que dichos datos técnicos

se extraigan de la memoria descriptiva contenida en el título archivado. Este supuesto es básicamente para las parcelaciones inscritas en la década de los 80 y 90, tal como se apuntó al comentar el artículo anterior.

- El segundo supuesto se da cuando como consecuencia de la inscripción de la parcelación, se debe proceder también a la apertura de nuevas partidas registrales para los predios resultantes de la parcelación, en tal supuesto, los datos técnicos necesarios están contenidos en el título en calificación, tales como en los certificados de información catastral (en zona catastrada. (4), otorgados actualmente por COFOPRI, como se refirió al comentar el artículo anterior en el marco de lo dispuesto por el artículo 88 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, reglamento del Dec. Leg. N° 1089, caso en los que contendrá datos como linderos y medidas perimétricas en aplicación supletoria del artículo 19 inc. d) de este Reglamento o en los planos y memorias descriptivas de parcelación suscritos por verificador inscrito en el Índice de Verificadores del Registro de Predios acompañados del certificado negativo de zona catastrada (zona no catastrada, artículo 89 del D.S. 032-2008-VIVIENDA); los que para fines de inscribir el derecho del parcelero debe además presentar la escritura pública o formulario registral de transferencia de propiedad de la parcela otorgado a favor del socio o del trabajador estable de la empresa, este último documento únicamente para las transferencias en las que, el precio o valor del predio objeto de transferencia no supere las 20 UIT.

Como se advierte, este dispositivo guarda concordancia con el principio de Titulación Auténtica prevista en el artículo III del T.P. del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos, así como el artículo 2010 del C.C. y los artículos 7 y QUINTA Disposición Transitoria de este reglamento.

En tal contexto, mediante Resolución N° 257-2004-SUNARP/SN, se aprueban los formularios registrales regulados en el artículo 7 de la Ley N° 27755, cuya certificación notarial se realizará de conformidad con lo dispuesto en el D.S. N° 023-2003-JUS; debiendo tomar en cuenta además lo dispuesto por el D.S. N° 007-2004-JUS, que al reglamentar el artículo 7 de la Ley, señaló que la formalidad de los títulos inscribibles prevista en el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley, está referida a los actos de disposición emanados de la voluntad de las partes, con excepción de aquellos que por mandato de la ley o por voluntad de las partes deben celebrarse por escritura pública bajo sanción de nulidad, casos en los que la inscripción solo se efectuará en mérito a esta. Formularios registrales que serán extendidos en tres ejemplares, uno de los cuales será conservado por el Notario, quien lo incorporará a su Protocolo Notarial.

Cabe recalcar que en la aprobación de los planos de parcelación que darán lugar a las independizaciones es preciso observar criterios razonables y legales a fin de obtener sus objetivos; caso contrario, podría llevar a la afluencia desmedida de predios rurales que lejos de coadyuvar al logro de los objetivos agrarios, ganaderos o forestales en las Empresas Campesinas Asociativas, afectarán el desarrollo planificado de su sector y por no decir de la población en su conjunto.

4. Jurisprudencia registral

- Resolución N° 680-2015-SUNARP—TR-A de 07/10/2015
- Resolución N° 641-2015-SUNARP—TR-A de 18/09/2015
- Resolución N° 326-2015-SUNARP—TR-T de 10/07/2015
- Resolución N° 310-2015-SUNARP—TR-T de 06/07/2015
- Resolución N° 285-2015-SUNARP—TR-L de 10/02/2015
- Resolución N° 036-2015-SUNARP—TR-A de 09/01/2015
- Resolución N° 083-2014-SUNARP—TR-A de 21/02/2014
- Resolución N° 305-2014-SUNARP—TR-L de 14/02/2014
- Resolución N° 017-2014-SUNARP—TR-A de 09/01/2014, y otros.

Notas

1. Artículo 58 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
2. Artículo 18 del D. Leg. 667.

Artículo 18 Independización e inscripción del derecho de propiedad del parcelero.

Para la independización y la inscripción del derecho de propiedad de la parcela transferida al socio o al trabajador estable de la Empresa Campesina Asociativa, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- a. Que se encuentre inscrita en el Registro Predial la parcelación del predio rural de la Empresa Campesina Asociativa.
- b. Que se presente el Formulario Registral firmado por el solicitante y por notario público o abogado, acompañado de copia simple del documento en que conste la transferencia de propiedad de la parcela a favor del socio o del trabajador estable de la empresa.

Si el Formulario Registral contiene el contrato de transferencia, deberá ser firmado también por los representantes de la Empresa Campesina Asociativa, cuya representación se encuentre acreditada en el Índice de Representantes del Registro.

De solicitarse la inscripción de la edificación, el Formulario Registral deberá ser firmado también por verificador".

3. Artículo 19 del D. Leg. 653 "(...)"

"Artículo 19. Toda adjudicación de tierras rústicas, a cualquier persona natural o jurídica, se efectuará a título oneroso, mediante contrato de compra—venta con reserva de propiedad hasta la cancelación total del precio. El contrato podrá formalizarse por documento privado con firmas legalizadas y constituirá título suficiente para su inscripción registral. (*)(**)

(*) Por medio del artículo 1 del Decreto Legislativo N° 838 (Pub. 18-08-96), se suspende la aplicación de este artículo en las zonas de economía deprimida de la sierra, ceja de selva y selva, hasta el 31 de diciembre de 1998, con la finalidad de promover la reincorporación de la población desplazada por la violencia terrorista. Posteriormente, la Ley N° 27041 (Pub. 31-12-98), prorrogó hasta el 31-12-00 la vigencia del D.Leg. 838.

(**) Confrontar con el inciso c) del artículo 26 del Decreto Supremo N° 011-97-AG (Pub. 13-06-97)".

4. Artículo 4 numeral 17 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA.