

■ 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 un 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.

Comentado por:

Amadeo Ordaya Huamán

1. Aspectos generales

La independización, es definida como el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad²¹⁰.

Según el artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, son requisitos generales de toda independización, que el título contenga el área, linderos y medidas perimétricas de cada una de las porciones que se desmembran y del área remanente. Siendo la regla general que el título en mérito del cual se solicita la independización debe contener la descripción tanto de la porción que se independiza como de la porción remanente que quedará en la partida matriz; y la excepción a la regla de presentación de planos del área remanente está prevista en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Por aplicación del principio de folio real, la independización es un acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de la desmembración de un terreno, por lo que resulta ser un acto meramente registral (independiente al suceso extrarregistral) y por consiguiente a efectos que esta acceda al Registro deberá adecuarse a alguno de los supuestos que para tal efecto establece el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Ver del artículo 61 al artículo 65 del mismo Reglamento).

En concreto, la independización de un predio que forma parte de otro de mayor extensión viene a ser un acto que modifica físicamente el predio matriz, por lo que, estando frente a solicitudes de inscripción de dichos actos, corresponderá que previamente se cuente con el informe técnico del área de catastro. Concordante con ello, el literal b. del numeral 5.1. de la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN²¹¹, referida a actos inscribibles en el Registro de Predios que requerirán informe previo del área de catastro para acceder a su inscripción, establece que se requiere dicho informe previo en los casos de independizaciones de predios que no provienen de lotizaciones inscritas.

210 Primer párrafo del artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

211 Aprobada mediante Resolución N° 189-2014-SUNARP/SN, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 08/08/2014.

Ante una rogación de independización de predios rurales, cual fuera la naturaleza jurídica del dominio del que emana (a excepción de los bienes del Estado), el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ha determinado como requisitos: el documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que se precise 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 establecidos en los literales a. y b. del artículo 64 del Reglamento.

A la fecha, el procedimiento de la expedición de los mencionados certificados, se halla regulado por el art. 88 y 89 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA – Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales.

El Decreto Legislativo N° 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, creó un Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas, a nivel nacional, a cargo de Cofopri, por el período de cuatro (4) años, contados desde la vigencia del citado Decreto Legislativo, que de acuerdo a su Sexta Disposición Complementaria Final, se producía al día siguiente de la publicación de su Reglamento en el diario oficial El Peruano; el mismo que fue aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, y publicado el 14 de diciembre de 2008; en consecuencia, la vigencia del Decreto Legislativo N° 1089, es a partir del 15 de diciembre de 2008.

Desde la entrada en vigencia del D. Leg. 1089, ha sido Cofopri la entidad competente para administrar el catastro rural del país y por tanto encargado de emitir los certificados de información catastral y los certificados negativos de zona catastrada; para tal efecto, se emitió Directiva N° 008-2011-COFOPRI - “Lineamiento para la aplicación de las disposiciones sobre prevalencia de la información catastral, tolerancias catastrales y registrales permisibles, así como para la expedición y aprobación de los planos²¹²”, que en concreto era materializar las facultades para emitir certificados catastrales respecto a todos los predios rurales, sea que cuente o no con levantamiento catastral efectuados por el ex PETT o el Cofopri.

2. Competencia para expedir el Certificado de Información Catastral y el certificado negativo de zona catastrada

En la actualidad, al haber concluido el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas a nivel nacional a cargo del Cofopri, es el Ministerio de Agricultura y Riego quien debe asumir la conducción del catastro rural, por ser el órgano rector de la Política Nacional Agraria y, en tal condición, responsable de dictar normas y lineamientos técnicos en materia de saneamiento físico legal y formalización de la propiedad agraria, de conformidad con el subnumeral 6.1.11 del numeral 6.1 del artículo 6 del Decreto Legislativo N° 997, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Agricultura, modificado por la Ley N° 30048, así como de conformidad con lo que dispone el artículo 63 del Reglamento de Organización y Funciones de este Ministerio, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2014-MINAGRI.

La Ley N° 27867 –Ley Orgánica de Gobiernos Regionales– al establecer las competencias en materia agraria que les corresponde asumir, señala expresamente en el literal n) del artículo 51, las funciones: “Promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico-legal, de la propiedad agraria, con la participación de actores involucrados, cautelando el carácter imprescriptible, inalienable e inembargable de las tierras de las comunidades campesinas y nativas”; habiéndose aprobado además la relación de procedimientos administrativos a cargo de las Direcciones Regionales de Agricultura derivadas de la función específicas del acotado literal “n” del artículo 51 de la Ley N° 27867, mediante Resolución Ministerial N° 0811-2009-AG del 18/11/2009; lo que queda claro preliminarmente, es que las funciones de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria que corresponde asumir a los Gobiernos Regionales no comprendía a la función de administrar el catastro rural del país, en su calidad de entidad generadora de catastro, tal como lo reconoce igualmente el artículo 3 literal f) del Reglamento de la Ley N° 28294 –Ley de Creación del Sistema Nacional Integrado de Catastro– aprobado por el D.S. N° 005-2006-JUS.

212 Aprobada mediante Resolución de Secretaría General N° 008-2011-COFOPRI/SG del 14/02/2011.

Sin embargo, por el proceso de descentralización, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través del Cofopri, conjuntamente con el Ministerio de Agricultura y Riego, han transferido a los Gobiernos Regionales la función específica considerada en el literal n) del artículo 51 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, relativa a las acciones de saneamiento físico-legal y formalización de la propiedad agraria, y en relación a las actividades catastrales inmersas en ellas, se ha materializado recién con el Decreto Supremo N° 018-2014-VIVIENDA²¹³ que dispone la transferencia del Catastro Rural de Cofopri²¹⁴ al Ministerio de Agricultura y Riego, determinando además los procedimientos y servicios a cargo de los Gobiernos Regionales sobre Catastro Rural.

De acuerdo a los términos del artículo 4 del precitado Decreto Supremo, el Minagri debió iniciar sus funciones, respecto al Catastro Rural, en la fecha de suscripción del Acta de Entrega y Recepción respectiva; habiéndose establecido, asimismo, en los artículos 8 y 9 del mismo Decreto Supremo que las atribuciones de los Gobiernos se iniciarán con la suscripción del Acta de Entrega y Recepción que al efecto suscriban los representantes de cada Gobierno Regional y del Cofopri, designados para tal fin. El artículo 8 del citado Decreto Supremo establece que los Gobiernos Regionales a los que se ha transferido la función específica del literal n) del artículo 51 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, ejecutarán a solicitud de parte los procedimientos administrativos vinculados al Catastro Rural, previstos en el Capítulo IV del Título V del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, así como los servicios que deriven de la actividad catastral; y, de conformidad a la Tercera Disposición Complementaria Final del mismo Decreto Supremo, el Ministerio de Agricultura y Riego aprobará, mediante resolución ministerial, la relación de procedimientos administrativos relacionados con la actividad catastral a ser considerados en el Texto Único de Procedimientos Administrativos –TUPA de las Direcciones Regionales de Agricultura de los Gobiernos Regionales o de los órganos que hagan sus veces.

Es así, que mediante Decreto Supremo N° 005-2016-VIVIENDA, publicado en el diario oficial El Peruano, el 31 de marzo de 2016, se estableció en cuarenta y cinco (45) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la publicación de dicho dispositivo, para que dentro del mismo Cofopri culmine con la entrega de bienes y acervo físico y digital a que se refiere el artículo 5 del Decreto Supremo N° 018-2014-VIVIENDA y la entrega a los Gobiernos Regionales de los expedientes y bienes a que se refiere el artículo 9 del citado último Decreto Supremo.

Como consecuencia del proceso de transferencia antes mencionado, el Minagri mediante Resolución Ministerial N° 0196-2016-MINAGRI²¹⁵, ya aprobó la relación de procedimientos administrativos y servicios derivados de la actividad catastral, a cargo de las Direcciones Regionales de Agricultura de los Gobiernos Regionales a los que se ha transferido la función de saneamiento físico—legal de la propiedad privada. Una de las novedades de esta Resolución es que uniformiza, de forma expresa, la aplicación del procedimiento incluso a los predios transferidos por Comunidades Campesinas, en cuyo caso no se requerirá plano del área remanente, debiendo efectuarse el levantamiento catastral del predio resultante para otorgar el certificado de información catastral e incorporar el predio a independizar a la zona catastrada. Por tanto, queda resuelto las diferentes posiciones existentes en relación a la siguiente pregunta²¹⁶: ¿Para la independización de predios rurales de propiedad de comunidades campesinas, resulta exigible la visación de planos por parte de la Dirección Regional Agraria?, planteada y resuelta de forma divergente por los operadores registrales: Registradores Públicos y Tribunal Registral²¹⁷.

213 Publicado en el diario oficial *El Peruano* del 06/11/2014.

214 En efecto, mediante Resolución de Secretaría General N° 001-2015-COFOPRI/SG del 26 de marzo de 2015, se ha aprobado la Directiva N° 001-2015-COFOPRI "Lineamientos para la ejecución de acciones relacionadas con la Transferencia del Catastro Rural de COFOPRI al MINAGRI y la entrega de bienes y acervo físico digital de los procedimientos y servicios sobre catastro rural a favor de los Gobiernos Regionales"

215 Publicado el 17 de mayo de 2016.

216 Pregunta que inicialmente ha sido respondido por: ORDAYA HUAMÁN, Amadeo (2016). *INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS RURALES DE PROPIEDAD DE COMUNIDADES CAMPESINAS: ¿Resulta exigible para su independización, la visación de planos por parte de la Dirección Regional de Agricultura?* En: *Diálogo con la Jurisprudencia*, Tomo 211 de abril 2016. Año 21. Pág. 243-247.

217 Resolución: 2308-2011-SUNARP-TR-L, Resolución: 216-2015-SUNARP-TR-A de 17/04/2015, Resolución: 262-2015-SUNARP-TR-L de 06/02/2015, Resolución: 203-2014-SUNARP-TR-T de 30/04/2014, etc.

3. La definición de Zona Catastrada y No Catastrada

Esta definición está contenida en el Reglamento de la Ley N° 28294 y en la Directiva N° 02-2009-SNCP/ST aprobada por Resolución N° 01-2009-SNCP/CNC. En tal sentido, debe entenderse por Zona No Catastrada a aquella (unidad territorial, ámbito distrito o proyecto) respecto de la cual la entidad competente no cuenta con información catastral en una base gráfica digital, se considera dentro de dicha categoría a aquellos ámbitos que contando con plano catastral anterior o plano georreferenciado impreso, no se encuentra incorporado en una base gráfica digital; y, por tanto, no requiere asignación del Código de Referencia Catastral ni visación de plano alguno. Certificación que deberá ser expedida en tanto la entidad generadora de catastro no haya efectuado y concluido el levantamiento catastral en dicha zona.

Lo que queda claro en relación al certificado negativo de zona catastrada, es que este documento solo certifica a las coordenadas consignadas en el plano presentado por el solicitante, que el área de su interés se ubica en una zona no catastrada; debiendo tenerse presente que dicha certificación no constituye una visación ni evaluación física del predio; por lo que no genera ni modifica derecho alguno.

La Zona Catastrada, en cambio, es definida como el ámbito geográfico dentro del territorio nacional cuyo levantamiento y cartografía catastral ha concluido. Dicha información se encuentra en formato digital e impresa, a fin de ingresar a la Base de Datos del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP de acuerdo a las normas vigentes del Sistema Catastral.

Según la Directiva N° 02-2009-SNCP/ST, considera que la declaración de Zona Catastrada deben cumplir con lo siguiente:

- a. Levantamiento de la información catastral predial concluida, a nivel de lote o parcela, sector, distrito y/o valle entre otros.
- b. Asignación del Código Único Catastral – CUC.
- c. Información alfanumérica vinculada a la base gráfica de los predios catastrados a través de valores comunes en formato digital.
- d. La Base de Datos Catastral emitida por la Entidad Generadora de Catastro, deberá ser conforme a las normas vigentes del Sistema Nacional de Catastro, en coordinación con la Secretaría Técnica a través del Administrador de la Base de Datos Catastral del SNCP.

Concordancias internas

- Artículo 4. Folio real.
- Artículo 58. Definición.
- Artículo 59. Requisitos de la Independización.
- Artículo 62. Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso.

Concordancias Externas

- D. Leg. 1089.
- Art. 88 y 89 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA – Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089.
- Decreto Supremo N° 018-2014-VIVIENDA.
- Resolución Ministerial N° 0196-2016-MINAGRI.