

*obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en dicho diario. Adicionalmente, dichos precedentes, conjuntamente con las resoluciones en las que se adoptó el criterio, se publicarán en la página web de la SUNARP.*

Estando a la facultad conferida por el artículo 7 numerales 13) y 14) del Reglamento del Tribunal Registral.

#### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Disponer la publicación del precedente de observancia obligatoria aprobados en sesión extraordinaria del Duocentésimo Décimo Tercero Pleno del Tribunal Registral, modalidad no presencial, realizada los días 06 y 07 de agosto de 2019, siendo el texto del precedente el siguiente:

**REGISTRO: JURÍDICAS**  
**TEMA: DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL**  
**SUMILLA:**

#### **LEGITIMIDAD PARA ADOPTAR DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL IGUAL A LA DE SOCIEDAD PREEXISTENTE**

Corresponde al registro evaluar si se cuenta con legitimidad para adoptar denominación o razón social igual a la de otra sociedad preexistente. La legitimidad queda acreditada con copia certificada del acta de junta general de la sociedad preexistente que autoriza su uso y la convocatoria respectiva, salvo que se trate de sesión universal.

Criterio sustentado en la Resolución N° 544-2019-SUNARP-TR-T del 07/08/2019.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El precedente ante indicado será de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de la publicación de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN  
Presidenta del tribunal Registral  
SUNARP

J-1803241-1

## **TRIBUNAL REGISTRAL**

### **RESOLUCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 201-2019-SUNARP/PT**

Lima, 16 de agosto de 2019.

#### **CONSIDERANDO:**

Que, de acuerdo al artículo 23 de la Ley N° 26366, modificada por la Ley N° 30065, el Tribunal Registral es el órgano que resuelve en segunda y última instancia administrativa registral las apelaciones contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los Registradores, en primera instancia;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 26 de la Ley N° 26366 modificada por la Ley N° 30065, es función del Tribunal Registral aprobar precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en sesión extraordinaria del 198° Pleno del Tribunal Registral, modalidad no presencial, realizada el día 26 de octubre de 2018 se aprobó un (01) acuerdo plenario que modifica el precedente aprobado en el 166° del Tribunal Registral, siendo el siguiente:

#### **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."

Criterio sustentado en la Resolución N° 2545-2018-SUNARP-TR-L del 29.10.2018.

Que, en sesión extraordinaria del 211° Pleno del Tribunal Registral, modalidad no presencial, realizada el día 20 de mayo de 2019 se aprobó un (01) acuerdo plenario que precisa el precedente aprobado en el 166° Pleno del Tribunal Registra y su precisión del 198° Pleno, siendo el siguiente:

#### **ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR**

Mantener el precedente aprobado en el Pleno 166° y su precisión acordada en el Pleno 198°, precisando en el sentido que serán las instancias registrales las que oficiarán a la autoridad competente a efectos de obtener el documento que acredite la naturaleza rural del predio.

Los fundamentos del acuerdo adoptado en el 211° Pleno del Tribunal Registral, son los siguientes:

1. Es indispensable tener certeza que el predio que se inmatricula no es eriazos, pues los predios eriazos pertenecen al Estado y sólo pueden ser adquiridos por particulares cuando el Estado se los transfiere siguiendo los procedimientos establecidos.

Así, a efectos de extender la inmatriculación, corresponde a las instancias registrales verificar la legalidad del título en mérito al que se solicita la inmatriculación. Ello se sustenta en el artículo 2011 del Código Civil, que dispone que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto.

Entre otros aspectos, las instancias registrales deben examinar que el predio que se inmatricula a favor de un particular sea susceptible de ser adquirido por éste, pues de tratarse – por ejemplo – de un bien de dominio público, no podría inscribirse a favor de un particular.

2. Un supuesto especial se presenta en el caso de predios eriazos.

Las tierras eriazas han sido consideradas propiedad del Estado a través de diversas normas. Así tenemos al D.L. N° 17716, Ley de Reforma Agraria, que señaló en su Art. 193: "Pertenecen al dominio público todos los terrenos eriazos del territorio nacional, cualquiera que fuese el título anterior de adquisición incluyéndose los de Municipalidades, Corporaciones Estatales y demás personas de derecho público interno, salvo aquellos que hayan sido objeto de proyectos de irrigación en ejecución o en trámite cuyos plazos no se encuentren vencidos".

El Decreto Legislativo N° 653 expedido el año 1991 que derogó el D.L. N° 17716 reguló el tema de las tierras eriazas en su Art. 23, señalando: "La propiedad de las tierras eriazas, sin excepción, corresponde al Estado. Declárese de necesidad nacional y utilidad pública la promoción de la inversión privada en dichas áreas. El derecho de propiedad que se reclame sobre ellas en caso de decisión jurisdiccional favorable al propietario se resuelve mediante el pago de la indemnización que se establezca en el respectivo procedimiento de expropiación"



En consonancia con esta disposición se regularon en el acotado decreto los actos de adjudicación, arrendamiento y venta de tierras eriazas.

Entre las normas que resultan aplicables a la adjudicación de tierras eriazas tenemos las siguientes:

a) Terrenos eriazos habilitados para fines agropecuarios antes del 31/12/2004: adjudicación directa por la D.R.A. del G.R. (D.Leg. N° 1089 y D.S. 032-2008-VIVIENDA). No procede sobre tierras ribereñas al mar (dominio público). El precio es a valor arancelario y, cuando está en zona urbana, condicionado para que se mantenga el uso agropecuario como mínimo 5 años.

b) Terrenos eriazos para proyectos productivos de pequeña agricultura de 3 a 15 Hás.: adjudicación directa por la D.R.A. del G.R. (Ley 26505 y D.S. N° 026-2003-AG). No comprende terrenos ribereños ni los ubicados en zona de expansión urbana. El precio es a valor arancelario y condicionado para que se ejecute el proyecto agrícola, con causal de reversión.

c) Terrenos habilitados en Proyectos Especiales Hidroenergéticos hasta el 30% para pequeña agricultura (Ley N° 27887 y D.S. 002-2004-VIVIENDA): Hasta 5 Hás., y con proyecto técnico de desarrollo. En estos casos, primero a los agricultores damnificados y luego a agricultores sin tierras.

d) Terrenos habilitados en Proyectos Especiales Hidroenergéticos en posesión de agricultores antes del 28/07/2001 (Ley N° 28042 y D.S. 002-2004-VIVIENDA): Hasta 5 Hás., y con posesión continua, pacífica y pública.

Resulta por tanto que la propiedad de las tierras eriazas le corresponde al Estado, el que – de acuerdo a procedimientos establecidos –, puede transferirlas a

particulares. Esto es, si se trata de predios eriazos, no basta con que hayan transcurrido cinco años desde su adquisición, pues necesariamente se requiere que sea el propio Estado el que transfiera el predio eriazo a favor de un particular.

3. Al respecto, en el Pleno CXV del Tribunal Registral realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2013, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

#### **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”.

Debe tenerse en cuenta además la ley de desarrollo constitucional N° 26505, la que en su Art. 2 establece:

“El concepto constitucional “tierras” en el régimen agrario, comprende a todo predio susceptible de tener uso agrario. Entre otras, están comprendidas las tierras de uso agrícola, de pastoreo, las tierras con recursos forestales y de fauna, las tierras eriazas, así como, las riberas y márgenes de álveos y cauces de ríos; y en general, cualquier otra denominación legal que reciba el suelo del territorio peruano.

El régimen jurídico de las tierras agrícolas se rige por el Código Civil y la presente Ley”.

La Segunda Disposición Complementaria de la referida ley, modificada por la Ley N° 27887, ha dispuesto:

DIARIO OFICIAL DEL BICENTENARIO

**El Peruano**

## **COMUNICADO A NUESTROS USUARIOS**

### **REQUISITOS PARA PUBLICAR EN LA SEPARATA DE NORMAS LEGALES**

Se comunica a las diversas entidades públicas que a partir del 1 de octubre del año 2018, para efecto de la publicación de sus dispositivos en la separata de normas legales, que contengan o no anexos, se está tomando en cuenta lo siguiente:

1. La documentación a publicar se recibirá de lunes a viernes, en el horario de 9.00 am a 5.30 pm. La solicitud de publicación deberá adjuntar los dispositivos legales referendados por el funcionario acreditado con registro de firma ante la Gerencia de Publicaciones Oficiales.
2. Para todo dispositivo legal, tenga o no anexos, el contenido del archivo o correo electrónico será considerado COPIA FIEL DEL DOCUMENTO ORIGINAL IMPRESO que nos entregan para su publicación. Cada entidad pública se hará responsable del contenido de los archivos electrónicos que entrega para su publicación.
3. Toda solicitud de publicación deberá adjuntar obligatoriamente la respectiva “unidad de almacenamiento” o enviar el archivo correspondiente al correo electrónico [normaslegales@editoraperu.com.pe](mailto:normaslegales@editoraperu.com.pe)
4. Todo documento que contenga tablas deberá ser trabajado como hoja de cálculo de Excel, de acuerdo al formato original y sin justificar. El texto en formato Word y si incluye gráficos, deberán ser trabajados en formato PDF o EPS a 300 DPI y en escala de grises, cuando corresponda.
5. Las publicaciones de normas legales, cotizadas y pagadas al contado, se efectuarán conforme a las medidas facturadas al cliente, pudiendo existir una variación de +/- 5% como resultado de la diagramación final.
6. Este comunicado rige para las entidades públicas que actualmente no hacen uso del Portal de Gestión de Atención al Cliente – PGA, el cual consiste en un sistema de solicitud de publicación de normas legales online ([www.elperuano.com.pe/pga](http://www.elperuano.com.pe/pga)).

**GERENCIA DE PUBLICACIONES OFICIALES**

“A partir de la vigencia de la presente Ley, el Estado procederá a la venta o concesión de las tierras eriazas de su dominio en subasta pública, excepto de aquellas parcelas de pequeña agricultura, las cuales serán adjudicadas mediante compraventa, previa calificación de los postulantes por parte del Ministerio de Agricultura. De igual forma y por única vez, aquellas tierras que al 28 de julio de 2001, hayan estado en posesión continua, pacífica y pública, por un plazo mínimo de un año, de pequeños agricultores, asociaciones y comités constituidos con fines agropecuarios y en las cuales se hayan realizado en forma permanente actividades agropecuarias, podrán ser dadas en propiedad por adjudicación directa en beneficio de los posesionarios señalados, conforme al reglamento que elaboren los organismos respectivos, teniendo 30 días contados a partir de la vigencia de la ley para inscribirse ante la autoridad competente”.

4. Las instancias registrales deben cumplir la ley y velar porque la ley se cumpla: no procede la inmatriculación de predios eriazos a favor de particulares, salvo que sea el propio Estado el que transfiera el dominio del predio al particular. Y por ello es indispensable descartar que el predio sea eriazo y para ello se requiere documento expedido por la autoridad competente.

Si las instancias registrales no velan por el cumplimiento de las normas que establecen exigencias, requisitos, limitaciones y prohibiciones en lo que respecta a la adquisición de tierras eriazas, ello acarrea que se inmatriculen predios eriazos a favor de particulares, perjudicando la propiedad estatal y a la comunidad en general. En especial, se perjudican los proyectos de inversión, pues en muchos casos se ubican sobre predios eriazos, pero no podría desarrollarse el proyecto si resulta que el predio eriazo sobre el que se ubica se ha inscrito a favor de particulares sin intervención del Estado.

5. Debe añadirse que el artículo 89 del reglamento del Dec. Leg. 1089, D.S.032-2008-VIVIENDA modificado mediante D.S.013-2016-MINAGRI dispone textualmente que en el certificado negativo de zona catastrada se deja constancia que dicho documento en ningún caso constituye una visación o evaluación físico – legal del predio, ni de los derechos que pudieran existir sobre el mismo.

Esto es, en el caso de inmatriculación en la que el solicitante indica que se trata de predio rural ubicado en zona no catastrada, la presentación de certificado negativo de zona catastrada no implica que la autoridad haya evaluado física o legalmente el predio. Meramente la autoridad deja constancia que el predio no obra en el catastro rural, pero ello no descarta que el predio sea eriazo pues la autoridad no realiza evaluación físico –legal alguna. Y así se consigna expresamente en la constancia.

6. La entidad competente respecto a los predios rurales (sea COFOPRI o sean los Gobiernos Regionales) cuenta con la información que le permite verificar si el predio está destinado a uso agrícola. COFOPRI mismo lo señala expresamente en el oficio que se ha integrado al acta del Pleno CXCVIII: 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.

Por lo tanto, a efectos de no recargar en el usuario la presentación de la certificación del uso agrícola del predio, resulta razonable que las instancias registrales oficien al Gobierno Regional a efectos que se tenga certeza - a través de su respuesta -, que el predio no es eriazo.

Que, el artículo 31 del Reglamento del Tribunal Registral prescribe que “los acuerdos del Pleno Registral que aprueben precedentes de observancia obligatoria establecerán las interpretaciones a seguirse de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados

o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior”;

Que, de conformidad con el artículo 32 del Reglamento del Tribunal Registral y el artículo 158 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN del 18 de mayo de 2012, “Los precedentes de observancia obligatoria aprobados en Pleno Registral deben publicarse en el diario oficial “El Peruano”, mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en dicho diario. Adicionalmente, dichos precedentes, conjuntamente con las resoluciones en las que se adoptó el criterio, se publicarán en la página web de la SUNARP”;

Estando a la facultad conferida por el artículo 7 numerales 13) y 14) del Reglamento del Tribunal Registral.

#### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Disponer la publicación del acuerdo plenario aprobado en sesión extraordinaria del 198° Pleno del Tribunal Registral, modalidad no presencial, realizada el día 26 de octubre de 2018, que modifica el precedente aprobado en el 166° Pleno del Tribunal Registral, siendo el texto del acuerdo el siguiente:

**REGISTRO: PREDIOS**  
**TEMA: INMATRICULACIÓN DE PREDIOS RURALES**  
**SUMILLA:**

#### 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.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 2545-2018-SUNARP-TR-L del 29.10.2018.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Disponer la publicación del acuerdo plenario aprobado en sesión extraordinaria del 211° Pleno del Tribunal Registral, modalidad no presencial, realizada el día 20 de mayo de 2019, conforme a los fundamentos expuestos en la parte considerativa, siendo el texto del acuerdo el siguiente:

**REGISTRO: PREDIOS**  
**TEMA: INMATRICULACIÓN DE PREDIOS RURALES**  
**SUMILLA:**

#### ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR

Mantener el precedente aprobado en el Pleno 166° y su precisión acordada en el Pleno 198°, precisando en el sentido que serán las instancias registrales las que oficiarán a la autoridad competente a efectos de obtener el documento que acredite la naturaleza rural del predio.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

NORA MARIELLA ALDANA DURAN  
Presidenta del Tribunal Registral  
SUNARP

J-1803241-2