

El Tribunal Registral publica nuevo precedente de observancia obligatoria

**Payet
Rey
Cauvi
Pérez**

El Tribunal Registral estableció como precedente de observancia obligatoria que no procede independizar un predio rural ubicado en una zona no catastrada cuando dicha independización encubra una parcelación de terrenos rústicos o una habilitación urbana. Este criterio también se aplica a los predios de comunidades campesinas.

IMPROCEDENCIA DE INDEPENDIZACIÓN DE UN PREDIO RURAL UBICADO EN ZONA NO CATASTRADA

No procede la inscripción de la independización de un predio rural ubicado en zona no catastrada, por falta de competencia del verificador catastral, cuando de la partida vinculada o del título se aprecie que el bien se ubica dentro de área urbana o de área urbanizable, así como cuando del diseño de las unidades inmobiliarias resultantes se evidencie razonablemente el encubrimiento de una parcelación de terrenos rústicos o habilitación urbana reguladas por la Ley N° 29090.

Este criterio resulta aplicable a los predios de propiedad de una comunidad campesina.

La existencia de una habilitación urbana encubierta en territorio comunal se determina a partir de la evaluación conjunta del acuerdo de la comunidad campesina, la documentación técnica presentada y el informe del área de bases gráficas.

Criterio adoptado en la Resolución N° 3498-2026- SUNARP-TR del 31 de julio de 2026.

Precisión al precedente aprobado en el CCXX (220) Pleno realizado el 12 y 13 de diciembre de 2019.

El precedente es de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación.

Alfredo
Chan
Socio

aca@prcp.com.pe

[Ver perfil](#)

Roberto
Gutiérrez
Senior Expert

rgm@prcp.com.pe

[Ver perfil](#)

Yelvi
Adrián
Asociada

yah@prcp.com.pe

[Ver perfil](#)