

## ■ Artículo 11. Informes de las áreas de Catastro de la Sunarp

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La Sunarp podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia. Luego, emitirá un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el registrador. En su caso, en la esquila de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de Catastro. No obstante, el registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

Comentado por:

**Andrea Paola Gotuzzo Vásquez**

### ■ Antecedentes

Es por todos conocido que el Registro de Propiedad Inmueble (que data de 1888) se crea sin un área de Catastro, como con la que actualmente se cuenta. En el año 1936, la Corte Suprema de la República aprueba el Reglamento de las Inscripciones. En ella se establece la descripción que debe reunir tanto las fincas rústicas como urbanas «que impidan confundir con otra la finca que se inscribe» o «que sirviese para distinguir de otra la finca inscrita» (artículo 44 incisos 2 y 3). Entonces, la distinción entre una finca y otra estaba basada en la descripción literal y no gráfica de los predios. Así, en cuanto a la desmembración o acumulación de inmuebles, el encargado de verificar la correspondencia entre los datos suministrados por las partes y los que constan en el Registro era únicamente el registrador.

Si bien la Oficina Registral de Lima contó con un área de Catastro a fines de la década de los 90, es recién con el Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante Sunarp), aprobado mediante Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, que se cuenta con un área de Catastro para cada zona registral. Así, recién con el anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, el registrador público tiene la obligación de remitir al área de Catastro los títulos referidos a actos o derechos que importen la incorporación de un predio al Registro o su modificación física (artículo 9). Lo que constituye el primer antecedente al artículo en comentario.

El mencionado artículo estableció que el informe del área de Catastro era vinculante para el registrador (léase para ambas instancias registrales). Debido a que el área de Catastro invadía la esfera de calificación del registrador y este transcribía el texto del informe sin miramientos, el Tribunal Registral aprobó un precedente de observancia obligatoria<sup>21</sup>, cuyo criterio fue incorporado al texto normativo en el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN y lo mismo en el artículo en comentario del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, en el sentido que únicamente es vinculante el extremo del informe de Catastro que se refieran a aspectos estrictamente técnicos.

21 En el Décimo Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, publicado en el diario oficial El Peruano el 9/6/2005.

## Base gráfica registral (BGR)

La Directiva que regula la emisión de los informes técnicos de las solicitudes de búsquedas catastrales, aprobada por Resolución N° 120-2014-SUNARP/SN, establece que dicha base «es un sistema de información registral estructurada y organizada, constituida por la base de datos gráficos y alfanuméricos automatizados de predios inscritos en el Registro de Predios, a partir de la información técnica que obra en los títulos archivados, elaborado sobre una cartografía base». Entonces, si bien tiene una cartografía base extrarregistral elaborada por entidades estatales competentes, lo único que podría ser oponible es la información técnica que proviene de los títulos archivados únicamente respecto del acto materia de inscripción. Por ejemplo, no forma parte de la BGR la información de predios o zonas colindantes pero no inscritos<sup>22</sup> o provenientes de fuentes como google earth, entre otros<sup>23</sup>. Adelantamos sobre este tema que si algún extremo del informe técnico revela estos supuestos, ello no resultará vinculante para las instancias registrales.

## Actos que requieren informe técnico del área de Catastro

Como se indica en el artículo 11 en comentario, por regla general, todo acto o derecho que importe la incorporación o modificación de un predio requiere informe del área de Catastro, dejando la posibilidad de que la Sunarp establezca los actos que no requieran dicho informe en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

Justamente en atención a la limitada capacidad operativa, la Sunarp no reguló las excepciones a la regla general mencionada, sino más bien estableció los actos que requieren del obligatorio informe de Catastro. Así, en la directiva aprobada por Resolución N° 296-2004-SUNARP/SN solo se estableció cuatro supuestos<sup>24</sup>, los que han sido ampliados en la actual directiva aprobada por Resolución N° 189-2014-SUNARP/SN<sup>25</sup>, a fin de que ello coadyuve a la implementación de la BGR.

## Requisitos de la documentación técnica – defectos técnicos

Así como existe distinción entre defecto subsanable del título y obstáculo (los defectos subsanables son vicios de fondo o de forma propios del título; mientras que los obstáculos provienen de la contrastación del título con la partida registral producto de la calificación<sup>26</sup>), así también existen defectos y obstáculos técnicos.

La directiva aprobada por Resolución N° 189-2014-SUNARP/SN, antes citada, también establece los requisitos técnicos de los planos y memorias descriptivas para ser evaluados por el área de Catastro. La verificación del cumplimiento de dichos requisitos debe ser evaluada por la propia área de Catastro. El incumplimiento de alguno de ellos genera un defecto técnico.

22 Ver Resolución N° 001-2012-SUNARP-TR-T del 4/1/2012.

23 Ver Resolución N° 1726-2014-SUNARP-TR-L del 12/9/2014.

24 Inmatriculaciones, acumulaciones e independizaciones de predio no lotizados, lotizaciones no aprobadas mediante resolución municipal y rectificación o modificación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios, respecto de su matriz.

25 5.1 Se requiere informe previo del área de Catastro en los siguientes casos:

- a. Inmatriculaciones
  - b. Acumulación e independización de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas inscritas.
  - c. Inscripción de perimétricos de posesiones informales por entidades con facultades de saneamiento.
  - d. Lotización de posesiones informales por entidades con facultades de saneamiento.
  - e. Rectificación, modificación, delimitación o determinación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios.
  - f. Las anotaciones preventivas contempladas en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [anotación preventiva de solicitudes de la Ley N° 27333], siempre que versen sobre una parte del predio inscrito y el título cuente con los planos respectivos. En su caso, también las solicitudes de inscripciones definitivas, cuando el registrador advierta que esta ha variado en relación a la contenida en las anotaciones preventivas de las que derivan.
  - g. En todas las etapas de las habilitaciones urbanas, respecto a la conformidad de su perímetro registrado.
  - h. Inscripción de recepción de obras, en el supuesto que en la recepción de obras[sic] se varíe el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes preindependizados, cuyo dominio se encuentre anotado a favor de terceros, conforme se regula en el artículo 42 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
  - i. Los actos a los que se refiere el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [gravámenes o cargas que afectan a parte del predio], siempre que cuenten con los planos correspondientes.
  - j. Inscripción de declaratorias de fábrica, sobre la adecuación del perímetro de la fábrica respecto a su antecedente registral.
  - k. Las servidumbres que recaen sobre derecho de concesiones y la correlación de los predios afectados tal como se regula en la Directiva N° 006-2011-SUNARP/SA.
  - l. Inscripciones de áreas naturales protegidas y la correlación de los predios afectados tal como se regula en la Directiva N° 01-2012-SUNARP/SA.
  - m. Otros supuestos que otras normas determinen.
- [...]

26 Ver Resolución N° 120-2006-SUNARP-TR-T del 2/8/2006.

Un punto relevante es que para el caso de inmatriculación se ha dispuesto que la memoria descriptiva debe contener los nombres de los propietarios y/o poseionarios de los predios colindantes. Además deberá estar firmada y sellada por un verificador o profesional responsable. Al respecto, el Tribunal Registral ha señalado que dicho requisito puede ser relevado si el verificador o profesional responsable, que autoriza la memoria descriptiva, señala que ha agotado las gestiones posibles para obtener dicha información sin resultado alguno<sup>27</sup>.

Cabe señalar que no toda discrepancia en la documentación técnica es materia de observación, ya que debemos recordar que en distintas disposiciones del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>28</sup> y precedentes de observancia obligatoria<sup>29</sup> se establece que el plano prima sobre memoria descriptiva.

Finalmente, la discrepancia entre el polígono resultante de la reconstrucción efectuada por el área de Catastro en base a las coordenadas UTM indicadas en el propio plano no constituye un defecto técnico<sup>30</sup>.

### Obstáculos técnicos

El artículo en comentario establece que entre la información que debe brindar el área de Catastro se encuentra «la existencia o no de superposición de partidas», lo que constituiría — en principio, un obstáculo técnico (en contraposición al mencionado defecto técnico).

Sin embargo, no toda superposición dará lugar a una denegatoria de inscripción. Podría tratarse de una superposición preexistente, la que de conformidad con el artículo 62 del Reglamento General de los Registros Públicos no impide la inscripción, solo corresponde al registrador dar aviso al jefe de la Unidad Registral para que inicie el procedimiento de cierre de partida. En cambio, si con la inscripción del título presentado materia de calificación se genera superposición, ello podría determinar la observación o la tacha sustantiva del título. Por ejemplo, si la superposición es parcial, en caso de una inmatriculación, el defecto podría ser subsanable en la medida que el propietario haga una renuncia de área respecto de la parte en que exista superposición. Para ello será necesario el parte notarial de la escritura pública respectiva y los planos tanto del predio original como del resultante luego de la renuncia de área, a fin de que el área de Catastro determine que efectivamente el área resultante se encuentra dentro del predio original con el que nació el dominio de este<sup>31, 32</sup>. Si la superposición es total, ello impide la inmatriculación por efecto del principio de especialidad o folio real, salvo que el título presentado dé mérito para cancelar la partida anterior, de conformidad con el tercer párrafo del artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Este último caso se presentaría, por ejemplo, cuando se pretende inmatricular por prescripción adquisitiva de dominio un predio inmatriculado a favor del emplazado en el procedimiento. Así, la

27 Ver Resolución N° 582-2015-SUNARP-TR-T del 27/11/2015.

28 Artículo 35. Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana.

La anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana se realizará en mérito a los siguientes documentos:

[...] c) Memoria descriptiva. En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último [...].

Artículo 38. Preindependización. [...] En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva o el documento complementario a que se refiere el párrafo anterior y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último [...].

29 177 Pleno del Tribunal Registral realizado el día 31 de agosto y 1 de setiembre de 2017.

Área gráfica resultante de la reconstrucción a partir de las coordenadas UTM.

Las coordenadas UTM sirven para ubicar espacialmente a los predios y no están establecidas para calcular el área o medidas perimétricas, por lo que no cabe formular observación en virtud a la discrepancia existente entre el área gráfica resultante de la reconstrucción a partir de las coordenadas UTM y el área del plano.

30 Acuerdo adoptado en el 130.º Pleno del Tribunal Registral realizado el 8/6/2015:

Planos: Constituye obstáculo para la inscripción el informe de catastro que advierte la discrepancia entre el polígono resultante de la reconstrucción efectuada en mérito a las coordenadas UTM indicadas en el plano y el predio registrado.

(Conforme a lo indicado en el comentario considero que más que un obstáculo por existir discrepancia con la partida del predio inscrito, lo que existe es un defecto técnico por incongruencia en la información que revela el propio título, lo que podría ser superado aplicando las tolerancias registrales-catastrales (confrontar con los considerandos del 5 al 7 de la Resolución N° 005-2016-SUNARP-TR-T del 6/1/2016).

31 Ver Resolución N° 085-2016-SUNARP-TR-T del 23/2/2016.

32 Concordado con el acuerdo adoptado en el 115º Pleno realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2013 y en el 194º Pleno realizado el 17 de setiembre de 2018.

prescripción adquisitiva tiene por efecto la cancelación del título de dominio inscrito<sup>33</sup>; pero y si este es el primero de dominio, ello implica que se cancela la inmatriculación anterior para proceder a la nueva inmatriculación sustentada en la prescripción adquisitiva<sup>34</sup>. Ahora bien, teniendo en consideración que, en virtud al principio de prioridad preferente, si los efectos de los asientos se retrotraen a la fecha del asiento de presentación, el área de Catastro también deberá evaluar la existencia de títulos pendientes sobre el área materia de estudio. Corresponderá a las instancias registrales verificar si dichos títulos son incompatibles o no; es decir, si excluyen o no al que es materia de calificación. Si el área de Catastro no puede determinar la afectación del título pendiente, corresponde la suspensión del título submateria<sup>35</sup>.

Por otra parte, existen numerosos casos en que el área de Catastro concluye que no puede determinar si el predio se encuentra inscrito o no por deficiencia de su BGR. Recordemos que antiguamente las inscripciones se efectuaban muchas veces sin información gráfica y que se conserva Archivo Registral a partir del año 1917. Esta problemática fue evaluada por el Tribunal Registral, quien emitió un precedente de observancia obligatoria<sup>36</sup>, que actualmente lo vemos recogido en el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Este documento señala que la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no, pues no impide la inmatriculación de un predio. De igual forma, se ha establecido que dicha imposibilidad no impide la rectificación notarial de área y linderos<sup>37</sup>. Más bien, esa imposibilidad sí determina que la oposición al saneamiento catastral y registral (en virtud a la ley 28294) no pueda sustentarse en documento obrante en el título archivado<sup>38</sup>.

Por otra parte, la imposibilidad del área de Catastro de determinar que el bien materia de rogatoria es el mismo que el inscrito, no impide la rectificación o determinación de área, linderos o medidas perimétricas<sup>39</sup>.

Así, en tema de obstáculo, resultaría bastante beneficioso que el informe de Catastro esté siempre complementado con un gráfico que ilustre el resultado, tal igual como se ha implementado para los casos de informes para búsquedas catastrales, de acuerdo a la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 120-2014-SUNARP/SN.

### **Actualización de la base gráfica registral**

Finalmente, el artículo materia de comentario dispone que inscritos los actos referidos a incorporación de un predio al Registro o a su modificación física corresponde comunicar al área de Catastro. Para dicho efecto, mediante resolución N° 085-2012-SUNARP/SN se implementa un campo de verificación en el proceso de calificación para que se consigne los datos del informe técnico respectivo. Una vez inscrito el acto, se envía un mensaje en forma automática al área de Catastro a fin de actualizar la BGR. Dicho campo de verificación resultaba aplicable únicamente para las inmatriculaciones, correspondía a las Unidades Registrales de cada zona registral disponer la aplicación progresiva a otros actos. Ello implicaría mayor rapidez en la actualización de la BGR y menos incidencias de omisiones en esa comunicación.

33 Artículo 952 del Código Civil y artículo 5 de la ley 27333.

34 Ver Resolución N° 612-2012-SUNARP-TR-L del 13/1/2012.

35 38° Pleno del Tribunal Registral realizado el 17/9/2008, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 8/1/2009.

36 Décimo Segundo Pleno del Tribunal Registral realizado el 4 y 5 de agosto de 2005 publicado en el diario oficial *El Peruano* el 13/9/2005.

37 Acuerdo adoptado en el 130° Pleno del Tribunal Registral realizado el 8/6/2015.

38 Acuerdo adoptado en el mismo Pleno mencionado en el pie de página anterior.

39 A excepción de la rectificación por la renuncia de área que como hemos indicado el área de catastro debe pronunciarse si es el mismo inmueble en el caso del primero o si está dentro del polígono original en el caso del segundo, conforme se ha establecido en el acuerdo adoptado en el 148 Pleno del Tribunal Registral realizado el 11/2/2016. Lo que se debe confrontar también con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el 19 Pleno publicado en el diario oficial *El Peruano* el 5/9/2006 precisado con el precedente aprobado en el 115. Pleno publicado en el mismo diario el 7/1/2014.