

### **Cuarta. Aplicación progresiva del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios**

Los Jefes de las zonas registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 del presente reglamento, de acuerdo con la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

---

Comentado por:

**Fernando Manuel León Cotrina**

---

El artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios prescribe que para inscribir un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirá previo informe técnico del área de catastro, señalando a continuación que la Sunarp, y no las zonas registrales, podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, esto es, la regla general es que en todos los casos de incorporación o modificación de un predio se requiera un informe previo del área de catastro, y que sólo de manera excepcional y expresa se podrá determinar en qué casos no es necesario el informe técnico.

Por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 296-2004-SUNARP/SN de fecha 1 de julio de 2004 se aprobó la Directiva N° 008-2004-SUNARP/SN, que reguló sobre los actos inscribibles en el Registro de Predios que requerirán de un informe previo del área de catastro, y al mismo tiempo determinó los casos de modificación física que no requerirían del informe técnico previo, determinándose cuatro (04) casos de actos inscribibles que requerirían del Informe técnico previo: a. Inmatriculaciones. b. Acumulaciones e Independizaciones de predios no lotizados. c) Lotizaciones no aprobadas mediante Resolución Municipal, y d) Rectificación o modificación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios, respecto de su matriz. Se debe tener presente que la citada directiva se expidió teniendo en cuenta la capacidad operativa del área de catastro de ese momento, la que se encontraba excedida en su capacidad operativa debido a que todos los títulos que estaban referidos a la incorporación o modificación física de un predio eran derivados al área de Catastro.

Posteriormente, con la mejora de la capacidad operativa del área de catastro, con las modificaciones normativas que se fueron sucediendo y con la dación de un nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se hizo necesario ir ampliando el número de actos que requieren del informe técnico previo. Y es así que por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°189-2014-SUNARP/SN de fecha 31 de julio de 2014 se aprobó la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN, que reguló sobre los actos inscribibles en el Registro de Predios y en otros registros que requerirán informe previo del Área de Catastro para acceder a su inscripción, así como los requisitos

que deben contener los planos y memorias descriptivas que se presenten al Registro para sustentar la inscripción de tales actos, ampliándose a ocho (08) nuevos casos que requieren del informe previo del área de catastro, se precisó tres casos anteriores, y se agregó que también se requiere del informe previo en otros supuestos que otras normas determinen.

De conformidad con el principio de especialidad, por cada bien se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. Y, en ese sentido, el informe técnico del área de catastro es muy importante porque permite identificar plenamente los predios inscritos, evitando inexactitudes, duplicidades y superposiciones de partidas registrales. Sin embargo, va depender mucho de la capacidad operativa del área de catastro para que se pueda cumplir plenamente con el principio de especialidad. Si sumamos a ello el hecho de que muchos de los predios inscritos antiguamente no cuentan con planos o cuentan con planos que no tiene los datos técnicos suficientes que permitan su ubicación espacial, por cuanto no era requisito para su inmatriculación; y, a pesar de ello, el área de catastro debe emitir su informe técnico teniendo en cuenta los antecedentes registrales de los predios inscritos sin planos, podemos concluir que el cumplimiento del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios va depender mucho de la cantidad de títulos que tengan que evaluar y del personal con que cuente el área de catastro de cada oficina registral.

Por lo expuesto, son los Jefes de las zonas registrales que conocedores de la realidad de cada oficina registral que se encuentra dentro del ámbito de su competencia, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Sobre este punto, debemos tener presente que por Ley N° 26366 de fecha 14 de octubre de 1994 se creó el Sistema Nacional de los Registros – SINARP y la Superintendencia Nacional de los Registros públicos - SUNARP, con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, estableciéndose en el artículo 10 que todos los registros existentes en los diferentes sectores públicos ingresan bajo la competencia de la Sunarp, es decir, se unifica todos los registros jurídicos existentes en todas dependencias públicas bajo un mismo organismo. Al crearse la Sunarp no existían todavía las denominadas Zonas Registrales, y lo que establecía el artículo 4 de la Ley era que la Oficina Registral de Lima y Callao, las oficinas registrales ubicadas en el ámbito geográfico de las regiones, el Registro Predial transitoriamente, y los demás registros creados por leyes especiales se constituían como organismos públicos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, con patrimonio propio y autonomía registral, administrativa y económica con las limitaciones establecidas en la Ley 26366. Recién por Decreto Supremo N° 135-2002-JUS se aprueba el Estatuto de la Sunarp, estableciéndose dentro de su estructura orgánica a las denominadas de Zonas Registrales, indicando el artículo 29 del Estatuto que las zonas registrales son órganos desconcentrados que gozan de autonomía registral, administrativa y económica dentro de los límites establecidos en el Estatuto y la Ley 26366, y en el artículo 30 se señaló que la Sunarp cuenta con 13 Zonas Registrales (actualmente son 14 zonas registrales) y que los ámbitos geográficos de cada zona son definidos en el Reglamento de Organización y Funciones; entonces, cada zona registral no se corresponde necesariamente con un determinado departamento, si no que por cuestiones operativas el ROF determina que oficina registral pertenece a determinada zona registral.

El segundo párrafo del artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la parte técnica (verificación de los datos técnicos del plano; esto es, requisitos y características que debe contener) y operativa (pronunciamiento sobre aspectos estrictamente técnicos y sobre la base la información gráfica registral) del Informe técnico, donde la finalidad del informe técnico es determinar la existencia o no de superposición de partidas, sobre la base y considerando únicamente la información gráfica registral con la que se cuenta a la fecha de la emisión del Informe técnico. Inicialmente fue regulado por la Directiva N° 008-2004-SUNARP/SN, donde en el numeral 5.2 se señalaba los requisitos generales que debían contener los planos, posteriormente fue ampliado por la Directiva 03-2014-SUNARP/SN, donde se señala con mayor precisión los requisitos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se presentan al Registro. Sobre este aspecto, la primera disposición complementaria de la Directiva 03-2014-SUNARP/SN señaló expresamente que los requisitos y características técnicas contempladas en la directiva, serán de obligatorio cumplimiento para los títulos que se presenten a partir

de su vigencia, por lo cual sobre este punto (verificación de los datos técnicos por parte del área de catastro) los Jefes de las Zonas Registrales deben velar por el estricto cumplimiento del mismo.

El Tercer párrafo del artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios prescribe que el informe del área de catastro es vinculante para el Registrador (y por extensión para el Tribunal Registral); esto es, al calificar un título que cuente con un Informe Técnico el registrador debe considerar lo determinado por el área de catastro, no pudiendo cuestionar los aspectos técnicos, que resulta ser justamente lo esencial para la calificación en los casos de incorporación de un predio o su modificación física, al determinar el informe técnico si el predio en evaluación involucra o no a predios inscritos, lo cual no implica que en determinados supuestos se pueda solicitar un informe aclaratorio y/o ampliatorio.

Finalmente, el último párrafo señala que todos los actos de incorporación de un predio al Registro o su modificación física, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de catastro a fin de que actualice su base de datos. Este aspecto si involucra la capacidad operativa del área de catastro toda vez que implica la incorporación a su base gráfica de predios inscritos que no tuvieron informe técnico, lo cual recarga su capacidad operativa y no toma en consideración que al momento de incorporar y graficar un predio inscrito sin informe técnico a su base gráfica, pueda detectarse superposiciones, no regulándose que se puede hacer en este supuesto. En todo caso, es preferible la solución adoptada toda vez que sería peor inscribir un predio y que el área de catastro no lo incorpore a su base gráfica.

En conclusión, este artículo otorga la facultad a los Jefes de las zonas registrales, para que de acuerdo a su realidad, puedan, de manera progresiva, establecer el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en lo referido a los actos que requieren del informe técnico previo del área de catastro y lo que a su capacidad operativa se refiera.