



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 3069-2021-SUNARP-TR

Trujillo, 20 de diciembre de 2021

APELANTE : VIOLETA DEL PILAR FLORES ARPI
TÍTULO : 2241709-2020 del 26.11.2020
RECURSO : 624-2021 – H.T.D. N.º 41015
 (SEGUNDA APELACIÓN)
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA
REGISTRO : DE PREDIOS DE LIMA
ACTO : MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DE
 DEMANDA Y DE SENTENCIA DE
 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

SUMILLA :

Informe del Área de Catastro

El informe del área de catastro es vinculante para el registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al registrador público.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la anotación preventiva de la demanda y de la sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio sobre un área de 767.8311 has que forma parte del predio de mayor extensión que consta inscrito en la ficha n.º 86013, que continúa en la partida n.º 49071459 del Registro de Predios de Lima, a favor de la empresa Punta Nueva S.A.

Inicialmente, el título fue observado a través de la esquila de fecha 17.3.2021, la misma que fue materia de impugnación y absuelta mediante la Resolución n.º 785-2021-SUNARP-TR del 28.6.2021, a efectos de que la Oficina de Catastro emitiera un nuevo informe técnico.

Luego, en vía de ejecución de la referida resolución, y una vez recabado el informe técnico requerido, con fecha 29.9.2021 la primera instancia formula



RESOLUCIÓN N.º 3069-2021-SUNARP-TR

una subsiguiente observación, frente a la cual el administrado dirige el presente recurso de impugnación ingresado bajo la H.T.D n.º 41015 del 6.10.2021.

Forman parte del título alzado los informes técnicos emitidos por la arquitecta de Catastro de la Zona Registral N° IX Sede Lima Mercedes Cecilia Calosi Barrantes, que se pasan a detallar:

- Informe técnico n.º 003743-2021 del 23.2.2021.
- Informe técnico n.º 018952-2021 del 15.9.2021.
- Informe técnico n.º 019902-2021 del 27.9.2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

La esquila de observación materia de esta segunda impugnación fue emitida por el registrador público de la Oficina Registral de Lima Hugo Luis Sedano Núñez mediante la esquila del 29.9.2021, cuyos términos se transcriben a continuación:

Revisada la documentación presentada en el reingreso de fecha 14.06.2021, ante la Secretaría del Tribunal Registral, se procede a formular la (s) siguiente (s) observaciones:

1. Vista la documentación técnica presentada ante la Secretaría del Tribunal Registral con fecha 14.06.2021 y en cumplimiento de lo ordenado por este en su Resolución N° 785- 2021-SUNARP-TR de fecha 28.06.2021; se procedió con derivar el título completo a la Oficina de Catastro (artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios), para que de acuerdo con lo establecido en el **fundamento 12** de la citada resolución, emita su pronunciamiento, el mismo que se recoge en el **Informe Técnico N° 18952-2021- SUNARP-Z.N.N°IX/OC** con fecha 15.09.2021, cuya conclusión técnica es la siguiente:

(...)

II.- Evaluación Técnica:

(...)

2.3.- De acuerdo a la documentación gráfica adjunta, se toma conocimiento de los datos técnicos indicados en la misma (Cuadro de Datos Técnicos), graficándose los polígonos según coordenadas UTM.

Las medidas perimétricas y perímetros graficados NO corresponden con la documentación gráfica adjunta a saber:

- Área total indicada=813.4635 Has.; sin embargo, se obtiene gráficamente un área de 8,695,338,2707 m2, que corresponde a 869.5338 Has.



RESOLUCIÓN N.º 3069-2021-SUNARP-TR

- Área denominada "Los Patitos" indicada = 56.0702 Has.; sin embargo, no es posible de efectuar comparaciones ya que para este ámbito no se han definido datos técnicos para su reconstrucción y georreferenciación.

Asimismo, se señala en relación al mismo ámbito " Los Patitos" que corresponde a lo inscrito en la partida N° 12360870 con un total de 606,142.36 m², con cierre parcial según As. B00003 en el área de 55 Has. (550,000.00 m²), por existencia de superposición total con la partida N° 49023712, no siendo correspondiente con lo señalado gráficamente de 56.0702 Has.

- Área a prescribir = 767.8311 Has., área que NO corresponde según lo indicado, tomando como indicadores el área total que encierra el polígono propuesto antes indicado (869.53382707 Has.), y el área que encierra el polígono referente a la partida N° 12360870 y partida N° 49023712 (total 606,142.36 m²).

III.- Conclusiones:

(...)

3.2.- El área, medidas perimétricas y perímetro graficado no corresponden con la documentación adjunta, no siendo definido técnicamente el polígono interno referido a la partida N° 49023712 y partida N° 12360870, por lo que deberán efectuarse las concordancias técnicas.

2. Asimismo, se solicitó al Área de Catastro la ampliación del Informe Técnico N° 18952- 2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/QC, de fecha 15 de septiembre de 2021, de acuerdo con lo dispuesto en el **fundamento 12** de la Resolución del Tribunal Registral N° 785-2021- SUNARP-TR de fecha 28.06.2021, a fin de consultar al Área de Catastro sobre la posibilidad de especificar las dimensiones (área, medidas perimétricas y colindancias) del predio de 767.8311 Has. (área a prescribir) que recae parcialmente sobre la partida N° 49071459, frente a lo cual dicha oficina emitió el **Informe Técnico N° 19902-2021- Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/OC con fecha 27.09.2021**, donde se expresa lo siguiente:

"De acuerdo a lo requerido por el registrador en el Sistema de Gestión de Informes Técnicos (SGIT)/Motivo de Derivación, se procede a ampliar el Informe Técnico N° 18952- 2021-Z.R.N° IX-SEDE-LIMA/OC, de fecha 15 de septiembre de 2021 en relación a la documentación técnica subsanatoria presentada ante el Tribunal Registral al amparo de lo ordenado por este último en la Resolución N° 785-2021-SUNARP-TR (fundamento 12) del 28.06.2021 en los siguientes términos:

1. Con relación a la posibilidad de especificar las dimensiones (áreas, medidas perimétricas y colindancias) del predio de 767.8311 Has. (área a prescribir) que recae parcialmente sobre la partida N° 49071459, se señala que no es posible definir dichos aspectos técnicos".

*** En tal sentido, deberá adjuntar documentación técnica corregida en**



RESOLUCIÓN N.º 3069-2021-SUNARP-TR

copia certificada que acredite su incorporación al proceso, a fin de derivarla en su oportunidad a la Oficina de Catastro para su evaluación.

*** SE REMITE OFICIO AL JUZGADO CORRESPONDIENTE.**

** * Se deja constancia que toda modificación y/o subsanación deberá realizarse con la misma formalidad con la que fue otorgado el documento original (art. 1413 del Código Civil).*

** ** Los datos que obren en los documentos que se adjunten en vía de subsanación deberán ser concordantes entre si y además deberán adecuarse al antecedente registral de acuerdo a la Resolución N° 992-2008-SUNARP-TR-L de fecha 12.09.2008.*

* BASE LEGAL: Art. 2011 del CC; Numeral V del Título Preliminar y Arts. 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos; Ley 27157 y su Reglamento DS 035-2006- VIVIENDA; Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; Arts. 153 y 201 de la Ley 27444-LPAG.

* Derechos Pendientes de Pago *SI*. 0.00 La liquidación está sujeta a variación según reingreso.

* Lima, 29 de Septiembre de 2021

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Flores ha interpuesto recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Cabe señalar que el plano presentado, así como la memoria descriptiva, forman parte del expediente judicial del proceso de prescripción adquisitiva de dominio seguido por Punta Nueva S. A. contra la Municipalidad de San Bartolo, y en tal sentido, han sido valorados por la autoridad jurisdiccional para emitir la sentencia que amparó la pretensión en primera instancia y para disponer la anotación de la medida cautelar de anotación de demanda y de sentencia solicitados por la demandante.
- Siendo así, las eventuales deficiencias que pueda tener el plano no pueden ser objeto de cuestionamiento en sede registral, tal como lo ha señalado el Tribunal Registral en reiterada jurisprudencia.
- Asimismo, se ha inaplicado el precedente de observancia obligatoria aprobado en el CLXXXIX del Tribunal Registral, sobre coordenadas UTM, que señala que estas sirven para ubicar espacialmente a los predios y no están establecidas legalmente 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



RESOLUCIÓN N.º 3069-2021-SUNARP-TR

reconstrucción a partir de las coordenadas UTM, efectuada por el área técnica, y el área del plano presentado por el interesado.

- En ese sentido, la denegatoria de anotación de la medida cautelar solicitada no puede sustentarse en discrepancias derivadas de la reconstrucción de las coordenadas del plano presentado.
- Sin perjuicio de ello, la diferencia existente entre ambas áreas: 1.0702 has, se encuentra dentro del rango de tolerancias catastrales registrales reguladas por la Directiva 03-2008-SNCP-CNC, siendo la discrepancia de 1.9086 %.
- Hay que agregar que el área encargada del manejo de las bases gráficas registrales concluye que no se encuentra definido técnicamente el polígono interno referido a las partidas n.º 49023712 y n.º 12360870, por lo que deberán efectuarse las concordancias técnicas.
- Sobre ello, para efectos de la inscripción del presente título, no se requiere efectuar las concordancias técnicas solicitadas, siendo la partida 12360870 del Registro de Predios ajena al presente procedimiento registral.
- En este caso, si bien existe discrepancia entre el área inscrita del ámbito Los Patitos y la que consta en el plano que forma parte del expediente judicial, la referida discrepancia no sólo se encuentra dentro del ámbito de las tolerancias catastrales y registrales, sino que la información relevante a considerar en la calificación registral es que dicho ámbito, que se ubica en el interior del perímetro del área objeto de prescripción y que está plenamente identificado, se encuentra excluido del proceso, siendo además un área de propiedad de la demandante, con lo cual queda descartada cualquier posibilidad de afectación a terceros.
- De otro lado, en la Resolución n.º 785-2021-SUNARP-TR se analizó el informe técnico 3743-2021-Z.R.N.º IX-SEDE LIMA/OC del 23.2.2021, en el cual el área competente, sobre la base del plano presentado inicialmente, concluyó que el área objeto de prescripción se encontraba "en ámbito parcial de la partida n.º 49071459 y lo anotado en el asiento 2d de la ficha 86013".
- En ese orden, la Sala señaló que el informe técnico debía tener una redacción precisa, clara y concluyente, de conformidad con lo previsto en el numeral 6.1 de la Directiva 004-2020-SCT-DTR y en tal sentido, el área técnica debía especificar cuál es la proporción de la afectación que corresponde a dicha partida.



RESOLUCIÓN N.º 3069-2021-SUNARP-TR

- Sin embargo, con relación a dicho extremo, el informe técnico ampliatorio 19902-2021-Z.R.N.º IX-SEDE LIMA/OC del 27.9.2021 señala escuetamente que "no es posible definir dichos aspectos técnicos", con lo cual se desvirtúa la conclusión inicial emitida en la que se indicaba que el área objeto de prescripción se encontraba solo en ámbito parcial de la partida del predio de la demandada, aspecto que no puede ser considerado obstáculo en la calificación registral.
- Es preciso añadir que, el Tribunal Registral en primer lugar, y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en segundo lugar, han aprobado criterios y normas, respectivamente, en los cuales se ha señalado que las deficiencias de la Base Gráfica Registral, que conllevan a la imposibilidad de que el área técnica emita un informe concluyente, no pueden dar lugar a denegatoria de inscripción.
- El referido criterio responde no sólo al reconocimiento de las deficiencias de la Base Gráfica Registral sino a la necesaria aplicación del principio de legitimación de los asientos registrales, que contienen información respecto a la ubicación y colindancias de los predios inscritos, elementos que deben ser utilizados por el registrador en la calificación registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 49071459 del Registro de Predios de Lima

En el tomo 879 de fojas 497, que continúa en la ficha n.º 86013 y prosigue hoy en la referida partida, consta inscrito el predio ubicado en el distrito de San Bartolo, provincia y departamento de Lima, que está constituido por las Pampas de Jawai, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo y Cruz Hueso, entre los kilómetros 39.350 y 53.350 de la Carretera Panamericana Sur, con un área inicial de 6,407 has. con 7,000.00 m².

En el asiento 1.C figura inscrita la primera de dominio en favor del Concejo Distrital de San Bartolo en mérito de la Ley n.º 12069.

En el asiento 2.B obra registrada la lotización aprobada por Resolución Suprema n.º 107 del 23.8.1955 expedida por el Ministerio de Fomento. Dicha lotización está conformada por 150 lotes con 6,198 has con 5,000.00 m².

En el asiento 2.D se publicita la afectación a favor del Ministerio de la Presidencia, en un área de 8,000.00 has., distribuidas en dos secciones: «A» con un área de 6,516.16 has y «B» con un área de 1,483.84 has, ubicada en las Pampas de San Bartolo, comprendido en los distritos de



RESOLUCIÓN N.º 3069-2021-SUNARP-TR

Lurín, Pachacamac, Punta Hermosa, Punta Negra y San Bartolo.

En el asiento E00001 de la citada partida, consta inscrito el levantamiento de la intangibilidad inscrita en el asiento 2-d) que antecede, respecto del grupo de terreno «D» [constituido por los lotes 10, 14, 17, 21, 25, 29, 33-A y 33-B] solo en un área de 87.45 has., así como respecto del grupo «E» [constituido por los lotes 15, 18, 22, 26, 30, 34-A y 34-B] sólo en un área de 133.80 has, «las mismas sobre las que no existen problemas de superposición».

En el asiento C0001 [pág. 39] obra la anotación preventiva por defecto subsanable, sobre el dominio del terreno inscrito en la presente partida y de las independizaciones surgidas de esta que corran inscritas a favor de la Municipalidad Distrital de San Bartolo a nombre del Estado.

En el asiento D0005 [pág. 96] figura anotación de sentencia que declara fundada la demanda formulada por la Municipalidad Distrital de San Bartolo contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; en consecuencia nula la anotación preventiva que consta en el asiento C0001 de la partida n.º 49071459 y las anotaciones preventivas que pudieran constar en todas las independizaciones derivadas de la mencionada partida y declarar nulos todos los actos realizados o que pueda realizar la demandada con la finalidad de afectar el derecho de propiedad que ostenta la demandante.

Asimismo, constan diversas anotaciones de independización.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Luis Dandy Esquivel León**. Con el informe oral de la abogada Martha Silva Díaz.

Estando a lo expuesto, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Cuáles son los alcances del informe técnico que las instancias registrales deben evaluar?

VI. ANÁLISIS:

1. Mediante la Resolución n.º 785-2021-SUNARP-TR-L del 28.6.2021 el Tribunal Registral se pronunció anteriormente respecto a la procedencia de inscripción del título alzado, con motivo de la primera impugnación contra la esquila de observación emitida el 17.3.2021, disponiendo lo siguiente:



RESOLUCIÓN N.º 3069-2021-SUNARP-TR

- **PRIMERO: REVOCAR** la observación emitida contra el título alzado de acuerdo a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.
 - **SEGUNDO: REVOCAR** las observaciones técnicas expuestas en la esquila de denegatoria y **DISPONER** que la primera instancia derive el título alzado a la Oficina de Catastro, conforme a lo indicado en el último fundamento de esta resolución.
2. El último fundamento de la precitada resolución daba cuenta de la necesidad de un informe ampliatorio expedido por la Oficina de Catastro en el que se especifiquen las dimensiones [área, medidas y colindancias] del predio de 767.8311 has (área materia de rogatoria) que recaen parcialmente sobre la partida n.º 49071459 del Registro de Predios de Lima y, para ese propósito, se dispuso que dicha oficina evalúe la documentación subsanatoria (partes judiciales aclaratorios conteniendo nuevos planos debidamente certificados) presentada ante esta Sala. Sobre la base de ese nuevo informe es que la primera instancia ha emitido la observación cuestionada con esta segunda apelación.

Según esos términos, corresponde verificar si los alcances del nuevo informe técnico impiden la anotación preventiva de la demanda y de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio que deriva del proceso judicial bajo el expediente n.º 04748-2016-0-1801-JR-CI-26, seguido por Punta Nueva SA contra la Municipalidad Distrital de San Bartolo.

3. Vale tener en cuenta que del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) se desprende que la Oficina de Catastro tiene como función verificar los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo 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 realiza únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, bajo responsabilidad. Se agrega que este informe de la Oficina de Catastro es vinculante para el registrador.

En tal sentido, el informe de la Oficina de Catastro es vinculante para el registrador en lo referente a los aspectos técnicos, siendo función del registrador el pronunciarse sobre los aspectos jurídicos que sean consecuencia de este informe emitido.

4. A su vez, el informe técnico emitido por la Oficina de Catastro constituye una manifestación de la Administración Pública que debe cumplir con cánones de claridad y motivación y, para tal efecto, hoy en día la actuación de dicha área respecto a sus pronunciamientos técnicos está desarrollada por la Resolución n.º 178-2020-SUNARP/SN, que aprobó la Directiva DI-



RESOLUCIÓN N.º 3069-2021-SUNARP-TR

004-2020-SCT-DTR, que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo registrales, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 10.12.2020. Esta directiva en su numeral 6.1 precisa sobre el contenido de los informes técnicos lo siguiente:

VI. Disposiciones generales

6.1. De los informes técnicos

El Informe Técnico debe tener una redacción precisa, clara y concluyente. Asimismo, debe indicar los documentos en estudio (documentos presentados por el usuario, información gráfica complementaria utilizada, partidas analizadas, títulos archivados revisados), **la evaluación técnica, las conclusiones arribadas y adjuntarse al mismo el gráfico complementario.** A dichos efectos, el profesional de la Oficina de Catastro se encuentra obligado a realizar la búsqueda interna, a partir de títulos archivados y/o asientos registrales, que le demuestren las características y georeferenciación de los predios inscritos que se encuentren vinculados en el ámbito materia de evaluación.

La conclusión del Informe Técnico emitido para la expedición de servicios de publicidad o en los procedimientos de inscripción, debe indicar según corresponda: i) si el área y medidas perimétricas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, indicando la partida respectiva; ii) **si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito, debiendo señalarse el área de afectación;** iii) si se encuentra en zona donde no se ha identificado antecedentes registrales; iv) si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitable la existencia de un predio inscrito (señalar el número de partida); v) si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, conforme a la Ley N° 26856, o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se encuentren inscritas y siempre que la Oficina de Catastro cuente con la información que lo sustente.

Los informes técnicos deben contener una nota con el siguiente tenor “se emite el presente Informe Técnico en mérito a la información que a la fecha consta en la Base Gráfica Registral”.

Previo a la emisión del Informe Técnico, el personal de la Oficina de Catastro debe realizar la actualización de la Base Gráfica Registral correspondiente a los predios inscritos que se encuentren en los ámbitos que involucran la evaluación técnica, en cualquiera de los procedimientos o servicios requeridos.

(...). (El resaltado es nuestro).



RESOLUCIÓN N.º 3069-2021-SUNARP-TR

5. Sobre la actualización de la Base Gráfica Registral, el numeral 6.2 de la directiva mencionada señala que:

6.2. De la actualización de la Base Gráfica Registral

La actualización de la Base Gráfica Registral se realiza en virtud a la información obrante en los títulos archivados que dieron mérito a los asientos de inscripción de las partidas, siempre que dicha información haya implicado la incorporación o modificación de predios. En los casos que los predios inscritos no cuenten con documentación gráfica en sus títulos archivados, la actualización debe efectuarse teniendo en cuenta la descripción literal contenida en el asiento registral y/o título archivado, siempre que esta permita graficar y ubicar al predio, pudiendo además ser corroborada a través de otros antecedentes registrales.

Asimismo, se realiza la actualización de la Base Gráfica Registral con información que debe ser remitida por los registradores, cuando realicen inscripciones que modifiquen un predio y éstas no hayan requerido Informe Técnico previo de la Oficina de Catastro.

La Oficina de Catastro aplica las coordenadas UTM, en los procedimientos de evaluación técnica y actualización de la Base Gráfica Registral, para definir la geometría, calcular el área y perímetro del polígono; y, de forma complementaria, otros elementos como la cartografía y datos técnicos adicionales para definir su ubicación. (El resaltado es nuestro).

Conforme a ese texto normativo destacado se concluye que *la Oficina de Catastro debe aplicar las coordenadas UTM para definir no solo la ubicación del predio en consulta, sino también su forma y área*. En ese orden de ideas, el precedente de observancia obligatoria adoptado en el CLXXXIX Pleno del Tribunal Registral, sobre coordenadas UTM¹ ha quedado sin efecto, en aplicación del artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos², por lo que este criterio carece de pertinencia para la dirimir la controversia.

¹ 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 legalmente 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, efectuada por el área técnica, y el área del plano presentado por el interesado.

² Artículo 158.- Precedentes de observancia obligatoria

Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos 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.

(...)



RESOLUCIÓN N.º 3069-2021-SUNARP-TR

6. Ahora, en ejecución de la Resolución n.º 785-2021-SUNARP-TR, se ha expedido el informe técnico n.º 018952-2021 del 15.9.2021, cuyo contenido pertinente recoge el siguiente tenor:

II. Evaluación Técnica

2.1 La presente evaluación técnica refiere a la solicitud de inscripción de Anotación de Demanda y Anotación de Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio de un predio ubicado según documentación adjunta en el distrito de Punta Negra.

Cabe indicarse que quedan desestimados los Informes Técnicos - INFORME TECNICO N° 000116-2021 - Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT e INFORME TECNICO N° 003743-2021-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, en relación al cumplimiento de la Resolución emitida por el Tribunal Registral N°785-2021-SUNARP-TR (28.06.2021), **efectuándose para la presente evaluación, nuevo Informe Técnico según solicitud del usuario con fecha de recepción el 14.06.2021 – Tribunal Registral – SUNARP, por haberse presentado nueva documentación técnica.**

(...)

2.3 De acuerdo a la documentación gráfica adjunta, se toma conocimiento de los datos técnicos indicados en la misma (Cuadro de Datos Técnicos), **graficándose los polígonos según Coordenadas UTM.**

Las medidas perimétricas y perímetro graficados NO corresponden con la documentación gráfica adjunta a saber:

(...)

Área a Prescribir = 767.8311 has, área que NO correspondería según lo indicado, tomando como indicadores el área total que encierra el polígono propuesto antes indicada (869.53382707 Hás.), y el área que encierra el polígono referente a la Partida N°12360870 y Partida N°49023712 (total 606 142,36 m2.).

2.4 Vista la Base Gráfica Registral respecto del predio propuesto en estudio, se visualizan **en la misma ámbitos de la Partida matriz N°49071459 con TA N°1900 (08.11.1955) la que cuenta con múltiples independizaciones; ámbito matriz inscrito en la Partida N° 11069102, la que cuenta con múltiples independizaciones y ámbito matriz inscrito en la Partida N°49059060 con referencia gráfica en TA N°904221 (13.06.2016), con independizaciones.**

Cabe indicarse **que las partidas indicadas N°49071459, N°11069102 y N°49059060 se encuentran en superposición PREEXISTENTE;** se señala que al momento de la evaluación del ámbito en estudio dichas partidas ya se encontraban en superposición.

(...)



RESOLUCIÓN N.º 3069-2021-SUNARP-TR

III. Conclusiones

3.1 Efectuadas las evaluaciones técnicas correspondientes y en comparación con la Base Gráfica Registral, **se visualiza al predio propuesto en Anotación de Demanda y Anotación de Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio**, de la siguiente manera:

- **Sobre ámbito de la Partida N°49071459 y lo anotado en el As. 2d de la Ficha N° 86013** y sus independizaciones en:

- Partida N°11726820
- Partida N°49048718 y su independización en Partida N°12424124

- Sobre ámbito de la Partida N°11069102 y ocupando ámbito inscrito según As. D00026 y las siguientes independizaciones:

- Partida N°14369974
- Partida N°14375949
- Partida N°14285251
- Partida N°14629783
- Partida N°14283787
- Partida N°14366959
- Partida N°14460974
- Partida N°14376434
- Partida N°14359380
- Partida N°14424370

- Sobre ámbito de la Partida N°49059060 As. B000014 – Remante 2A con referencia en TA N°904221 (13.06.2016) y dentro del ámbito mayor anotado en el As. 3d de la Ficha N° 86079 y su independización en:

- Partida N°12360517

3.2 **El área, medidas perimétricas y perímetro graficado no corresponden con la documentación adjuntada, no siendo definido técnicamente el polígono interno referido a la Partida N°49023712 y Partida N°12360870, por lo que deberán efectuarse las concordancias técnicas.**

(...)

(El resaltado es nuestro).

7. El pronunciamiento transcrito fue nuevamente complementado mediante el informe técnico n.º 019902-2021 del 27.9.2021, con el que se esclareció que:



RESOLUCIÓN N.º 3069-2021-SUNARP-TR

1. Con relación a la posibilidad de especificar las dimensiones (áreas, medidas perimétricas y colindancias) del predio de 767.8311 has, (área a prescribir) que recae parcialmente sobre la partida N°49071459, se señala que **no es posible definir dichos aspectos técnicos.** (...)

(El resaltado es nuestro).

Tomando en consideración lo dispuesto en la Resolución n.º 785-2021-SUNARP-TR con el último informe, la Oficina de Catastro transmite la imposibilidad de determinar las dimensiones del área objeto de prescripción adquisitiva que se superponen a la partida n.º 49071459 del Registro de Predios, por lo que dicha circunstancia no ofrecería dificultad para extender la anotación solicitada; no obstante, es preciso examinar si del informe técnico precedente, signado bajo el n.º 018952-2021 del 15.9.2021, se desprenden otros aspectos que constituyen obstáculos para el acceso del título al Registro, por cuanto la Oficina de Catastro ha evaluado la nueva documentación técnica subsanatoria que fue ingresada el día 14.6.2021.

8. Al respecto, el informe técnico n.º 018952-2021 del 15.9.2021 expresa, en relación al área a prescribir de 767.8311 has, que sus medidas perimétricas y perímetro graficados “no” corresponden con la documentación gráfica adjunta, tomando como indicadores el área total que encierra el polígono propuesto de 869.53382707 has y el área que encierra el polígono referente a la Partida n.º 12360870 y Partida n.º 49023712 (total 606 142,36 m²). Esta conclusión se sustenta en las propias coordenadas UTM que los documentos técnicos reingresados proporcionan.

Según vemos, el empleo de las coordenadas UTM para definir el área y demás características del predio materia de consulta sí está considerado como parte del proceso de análisis técnico, pues las normas antes citadas autorizan a la Oficina de Catastro a realizar dicha acción y, por ende, a reflejarla en su informe cuando advierta discrepancias.

9. En ese contexto, estamos frente un aspecto técnico que proviene directamente de la evaluación realizada por la Oficina de Catastro, por lo que el informe técnico le resulta vinculante a esta instancia, de conformidad con el tercer párrafo del artículo 11 del RIRP y el precedente adoptado en el X Pleno de Tribunal Registral³, ya que ni la primera ni la segunda instancia registral tienen la especialidad técnica para relevar la labor

³ **Alcances del carácter vinculante del informe emitido por el área de catastro**

El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público.



RESOLUCIÓN N.º 3069-2021-SUNARP-TR

encargada a la Oficina de Catastro, como órgano de apoyo en la labor registral.

En efecto, el dictamen pronunciado por dicha oficina se basa en cuestiones de índole técnica, por tanto, inmunes al examen jurídico de que deben realizar las instancias registrales. Huelga decir que los informes vertidos por el área de catastro son de su exclusiva responsabilidad

10. De otro lado, la recurrente sostiene que es posible aplicar las tolerancias catastrales para que la inscripción solicitada sea extendida. Al respecto, según la Directiva n.º 01-2008-SNCP/CNC, sobre Tolerancias catastrales–registrales, en su numeral 7.D se establece que en el caso de inscripción de los actos que impliquen **modificaciones físicas de predios**, los rangos de tolerancias se aplicarán siempre y **cuando se trate del mismo predio** y no se afecte áreas de los predios colindantes; no obstante, la Oficina de Catastro no ha llegado a esa conclusión, pues en este ámbito estamos ante la falta de concordancia interna del plano, por lo que no se trata de una confrontación del predio descrito en el mandato cautelar (donde se ha omitido consignar colindancias y medidas) frente al que se grafica en el plano, más aún porque la resolución judicial n.º 4 del 13.5.2021 señala que la determinación de los linderos y medidas perimétricas recae en los documentos técnicos.
11. Seguidamente, la administrada sostiene que respecto a los planos certificados judicialmente no cabe formular observación alguna. Sobre esto, en la Resolución n.º 073-2019-SUNARP-TR-L de 11.1.2019 se da cuenta que los requisitos de los planos que han sido valorados judicialmente no pueden ser observados por las instancias registrales, siendo así, corresponde verificar si en este caso la autoridad judicial ha efectuado tal valoración.

Así tenemos que, de la precitada resolución n.º 4 del 13.5.2021 se tiene que el juzgador tomó conocimiento de las observaciones decretadas por el registrador en la observación que fue analizada por el Tribunal Registral con motivo de la primera impugnación. En dicha resolución se señaló lo siguiente:

[...] En atención a dicha situación corresponde efectuar las aclaraciones respectivas de la siguiente manera; **a)** Con respecto a la información complementaria requerida necesaria para verificar los datos técnicos y referida a los planos perimétricos y de ubicación; **remítanse un nuevo juego de planos autorizando la remisión de los planos presentados por el solicitante en su escrito del 23 de marzo del presente año, dejándose constancia de ello en autos.** [...]



RESOLUCIÓN N.º 3069-2021-SUNARP-TR

12. Como se ve, el órgano jurisdiccional solo expresa su conformidad en cuanto al ofrecimiento de los documentos técnicos para su presentación ante Registros, sin embargo, no ha dejado constancia de ninguna valoración en cuanto al contenido interno de las coordenadas con lo que se ha consignado en el plano, pues la especialísima labor técnica que ese aspecto demanda —en pos de su concordancia— solo puede ser advertida por la Oficina de Catastro, siendo este punto sobre el cual el juez tomará conocimiento para disponer la subsanación pertinente o en todo caso, reiterar su mandato. En ese orden de ideas, el criterio que invoca la recurrente no es acertado para el caso bajo examen.

En consecuencia, **procede confirmar la observación emitida por la primera instancia.**

13. Por otro lado, mediante escritos presentados ante la Secretaría del Tribunal Registral con fechas 10.11.2021, 23.11.2021 y 30.11.2021, la señora Vilma Elizabeth Valenzuela Tapia de Schimpf ha puesto en conocimiento de esta instancia registral que existe una denuncia penal sobre una presunta falsificación de los planos presentados correspondientes al expediente n.º 04748-2016-0-1801-JR-CI-26, por lo que este colegiado considera pertinente comunicar dichas denuncias a la Jefatura de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y a la Procuraduría Pública de la Sunarp con la finalidad de que se adopten las acciones legales que correspondan.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- CONFIRMAR la observación emitida contra el título alzado, de acuerdo a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

SEGUNDO.- OFICIAR al jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y a la Procuraduría Pública de la Sunarp para que se adopten las acciones legales correspondientes, de ser el caso.

Regístrese y comuníquese:

Fdo.

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Vocal (s) del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) del Tribunal Registral