



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 077 -2021-SUNARP-TR-T

Trujillo, 10 de febrero de dos mil veintiuno

APELANTE : **CRISTIANS STIVENS SILVA CLAUSI**
TITULO : **1379767 – 2020 del 8.9.2020**
INGRESO : **HDT 09 01 – 2020 029688**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE LIMA**
ACTO : **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE INICIO DEL
PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CATASTRAL
REGISTRAL**

SUMILLA :

Formalidad en la presentación de expedientes

El oficio es el documento que instrumentaliza una decisión, sirve para comunicarla y, además, dota de unidad, integridad y completud a las copias certificadas que lo integran, por lo que para la inscripción de una decisión que conste en un expediente se debe presentar el oficio y las copias certificadas o visadas pertinentes debidamente señaladas en aquel.

El oficio, también, supone una actividad selectiva de cuáles deban ser las piezas documentales pertinentes que se acompañen para dar sentido y fundamento a aquella decisión que se pretenden comunicar.

Intervención de los copropietarios en el saneamiento catastral registral

No es necesaria la intervención de todos los copropietarios cuando se solicita la anotación preventiva del código único catastral (C.U.C.) y el inicio del procedimiento de saneamiento catastral – registral, puesto que no se trata de un acto de disposición ni de un acto que modifique el predio.

Superposición con otros predios inscritos en el saneamiento catastral registral

No constituye obstáculo para la anotación preventiva del C.U.C. la circunstancia que las dimensiones del predio contenida en el plano catastral se superpongan con otros predios inscritos, debiendo tal circunstancia constar expresamente en el asiento de anotación preventiva y extenderse, además, de manera simultánea, anotaciones de correlación que publiciten dicha superposición en las partidas involucradas.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la anotación



RESOLUCIÓN N.º 077- 2021-SUNARP-TR-T

preventiva del código único catastral (C.U.C.) y el inicio del procedimiento de saneamiento catastral- registral, en virtud del Decreto Supremo 005-2006-JUS - Reglamento de la Ley 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, respecto del predio signado con la UC 123030, ubicado en el distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida 11426871 del Registro de Predios de Lima. A dicho efecto, se presentaron los siguientes documentos:

1. Oficio n.º 054-2020-SNCP/ST de fecha 9.3.2020 expedido por el secretario técnico del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP ing. Luis Cutti Flores.
2. Memoria descriptiva y plano, autorizados por el ing. Ernesto Vicente Lazo Robles.
3. Carta n.º 195-2020-MDC/GDUR-SGOPC de fecha 31.8.2020 expedida por el subgerente de obras privadas y catastro de la Municipalidad Distrital de Cieneguilla arq. Juana Munares Flores.

Con el reingreso de fecha 26.10.2020 se presentó la siguiente documentación:

4. Escrito de subsanación suscrito por el apelante.
5. Escrito simple de solicitud de inscripción de Código Único Catastral suscrito por el Señor Ernesto Vicente Lazo Robles con fecha 16.10.2020.
6. Diversas resoluciones expedidas por el Tribunal Registral.

Forma parte del título el informe técnico 011622-2020 del 1.10.2020 expedido por el área de Catastro de la Zona Registral IX-Sede Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue calificado por el registrador público Edgar Sergio Paredes Aldave, quien mediante la esquila del 6.10.2020 formuló su observación, la que es materia del presente recurso, bajo los términos que se resumen a continuación:

Acto: Saneamiento Catastral Registral (Anotación Preventiva)

P.E. N.º 11426871

En relación al reingreso se advierte lo siguiente:

1. Respecto a la solicitud de inscripción del CUC:

Revisada la partida electrónica 11426871, correspondiente al predio materia de saneamiento, apreciamos que el dominio sobre el inmueble está sujeto al régimen de copropiedad.

El procedimiento de saneamiento catastral registral es un acto de administración, dado que lo que se pretende es que la realidad extrarregistral



RESOLUCIÓN N.º 077- 2021-SUNARP-TR-T

se vea reflejada en el Registro. Por eso, no se requiere la intervención de todos los copropietarios, bastando solamente la de los que constituyan la mayoría absoluta, de conformidad con lo establecido en el inciso 2 del artículo 971 del Código Civil.

En ese sentido, en el reingreso se adjunta documento privado suscrito por Ernesto Vicente Lazo Robles, precisando que actúa en representación del señor Felipe Arturo Ortiz de Zeballos y otros, conforme consta del oficio n.º 054-2020-SNCP/ST del 9.3.2020.

El citado oficio corresponde a la asignación del CUC del predio materia de saneamiento por parte del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP, sin embargo, dicho documento no acredita las facultades de representación por parte de los copropietarios a favor de Ernesto Vicente Lazo Robles.

Siendo ello así, resulta relevante que se acredite las facultades del apoderado, los que deben ser mediante documento privado con firma legalizada, o en su defecto la solicitud debe ser suscrita por la participación de la mayoría absoluta de los copropietarios del predio materia de saneamiento, conforme los requisitos establecidos para la inscripción del CUC en zona no catastrada según la Resolución n.º 04-2010-SNCP/CNC del 3.12.2010.

2. Respecto a la aplicación de los rangos de tolerancia catastrales y registrales.

Mediante Resolución N.º 03-2008-SNCP-CNC del 28.8.2008 se aprobó la Directiva N.º 01-2008-SNCP/CNC referida a las Tolerancias Catastrales - Registrales, la cual tiene como finalidad en que si el acto rogado se encuentra dentro de los rangos de tolerancia establecidas, el título se inscriba sin que se extienda un asiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en la partida registral.

Que, nos encontramos ante una solicitud de inscripción de la anotación preventiva de saneamiento catastral registral, el cual tiene como finalidad adecuar la información catastral con los antecedentes registrales, tanto área, linderos y medidas perimétricas. Por lo que no corresponde aplicar los rangos de tolerancias catastrales y registrales al encontrarnos ante un procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, mediante Resolución del Tribunal Registral N.º 883-2018-SUNARP-TR-L de 4.19.2018 se resolvió lo siguiente:

APLICACIÓN DE LOS RANGOS DE TOLERANCIA CATASTRALES – REGISTRALES: Cuando la rogatoria implique la modificación física de un predio, los rangos de tolerancia se aplicarán siempre y cuando - de los documentos presentados y los antecedentes registrales - se advierta que se trata del mismo predio y no se afecta áreas de los predios colindantes.

Que según el informe técnico del área de catastro existe superposición parcial con predios colindantes, por lo que tampoco resultarían aplicable los citados rangos de tolerancia.

En ese sentido, deberá subsanar la discrepancia de los datos técnicos del plano catastral, defectos advertidos mediante informe técnico n.º 11622-2020-SUNARP-SUNARP- Z.R.NºIX/OC del 1.10.2020:



RESOLUCIÓN N.º 077- 2021-SUNARP-TR-T

- Graficado el polígono con el cuadro de datos técnicos del plano, se verifica un área de 3.4098 ha y lados 2-3 = 53.98 m, 3-4 = 20.96 m, 4-5 = 0.56 m, 6-7 = 66.43 m, 7-8 = 17.10 m, 15-16 = 7.39 m, 18-19 = 10.88 m, 20-21 = 35.90 m, 21-22 = 82.79 m que discrepan con lo consignado en el plano presentado.

- Asimismo, el polígono se ubica parcialmente el ámbito de las partidas 11426871, 45009114, 11665136, 11516242, 45492788, 12162464 y 12162465.

Base legal: Artículo V del Título Preliminar, Arts. 31,32 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, Art. 155 y 2011 del Código Civil, Resolución N.º04-2010-SNCP/CNC del 3.12.2010.

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00.

Lima, 17 de noviembre de 2020.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La Silva, en su calidad de presentante y abogado, interpuso recurso de apelación presentado por la Oficina Registral de Lima el 27.11.2020, bajo los fundamentos siguientes:

1. Respecto a la primera observación, señala se tiene que a través del oficio n.º 054-2020-SNCP/ST de fecha 9.3.2020, la Secretaría Técnica ha dispuesto la asignación del CUC 439159910000 al predio inscrito en la partida 11426871 del Registro de Predios de Lima, constituyendo un acto administrativo cuya regularidad interna no puede ser cuestionada por las instancias registrales.
2. Afirma que el precitado acto administrativo ha sido emitido en favor de «Felipe Arturo Ortiz de Zevallos Madueño y otros», quienes han sido representados por el ing. Ernesto Vicente Lazo Robles, quien además es el verificador catastral que elaboró la documentación técnica correspondiente. En consecuencia, con la emisión del referido oficio es evidente que la Secretaría Técnica no sólo ha identificado a los titulares catastrales - siendo irrelevante que uno de los citados (el Sr. Ortiz de Zevallos) sea, a su vez, un titular registral - sino también las facultades de su representante, el ing. Ernesto Lazo.
3. En consecuencia, la «Solicitud de inscripción del Código Único Catastral» no tiene que estar suscrita por el Titular Catastral ni mucho menos por el Titular Registral, siendo aplicable lo previsto en el segundo párrafo previsto en el artículo II del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, sin que se requiera formalidad alguna (legalización de firmas), tal como lo ha previsto el Tribunal Registral en su Resolución N.º 964-2012-SUNARP-TR-L. Por ello, el ing. Ernesto Lazo Robles no sólo se encuentra debidamente autorizado para la obtención del CUC correspondiente al inmueble, sino que el oficio n.º 054-2020-SNCP/ST constituye el documento idóneo y suficiente para su rogar su inscripción.



RESOLUCIÓN N.º 077- 2021-SUNARP-TR-T

4. Sobre la observación, se señala que de una comparación de la información contenida en el plano catastral y la que desarrolla el Área de Catastro, se concluye que las discrepancias en cuestión son mínimas e irrelevantes para la continuidad del saneamiento catastral registral del inmueble. En otras palabras, se advierte una diferencia de 1 m² aproximadamente.
5. Sin perjuicio de la irrelevancia de las discrepancias advertidas por el Área de Catastro, no se ha tenido en consideración el mandato contenido en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el CLXXXIX Pleno del Tribunal Registral.
6. Sobre el extremo de la observación que señala que el polígono se ubica parcialmente el ámbito de las partidas 11426871, 45009114, 11665136, 11516242, 45492788, 12162464 y 12162465, el Tribunal Registral ha manifestado en reiterada jurisprudencia que «no constituye obstáculo para la anotación preventiva del CUC la circunstancia que las dimensiones del predio contenido en el plano catastral se superponga con otros predios inscritos a nombre de terceros, debiendo tal circunstancia constar expresamente en el asiento de anotación preventiva y extenderse además, de manera simultánea, anotaciones de correlación que publiciten dicha superposición en las partidas involucrados» (Resoluciones 651-2011-SUNARP-TR-L, 585-2014-SUNARP-TR-L, 1292-2014-SUNARP-TR-L, 751-2017-SUNARP-TR-L, entre otras). En ese orden de ideas, la superposición que informa el Área de Catastro no impide la continuación del saneamiento catastral y registral del inmueble, debiendo dejarse sin efecto esta observación y proceder conforme al criterio expuesto del Tribunal Registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La partida directamente vinculada al título apelado es la 11426871 del Registro de Predios de Lima.

Los titulares registrales del predio inscrito en dicha partida son: Felipe Arturo Ortiz de Zevallos Madueño, Teresa Ortiz de Zevallos Madueño, Francisco Javier Escandón Dam, Gabriel Ortiz de Zevallos Madueño, Sebastián Ortiz de Zevallos Rodrigo, Alejandra Ortiz de Zevallos Rodrigo, Lorenzo Ortiz de Zevallos Rodrigo, Fernando Martín De La Flor Belaunde, Ángela Mariana Giuffra Monteverde, Miguel Rodrigo Mazure, Judith Pérez Aranibar Marina, Gisella Giuffra Monteverde, Enzo Virgilio Celi Vidal, Mario Giuffra Monteverde, Constanza Cockburn Mazure y Fiorella De Andrea Massa.

Adicionalmente, según el informe técnico 11622-2020, expedido por el área de catastro en el presente procedimiento registral, el polígono se ubica parcialmente en el ámbito de las siguientes partidas registrales: 45009114,



RESOLUCIÓN N.º 077- 2021-SUNARP-TR-T

11665136, 11516242, 45492788, 12162464 y 12162465, del Registro de Predios de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) **Rafael Humberto Pérez Silva**, quien expresa el parecer de la Sala.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y de la apelante, corresponde determinar lo siguiente:

1. ¿Es necesaria la intervención o el consentimiento de todos los copropietarios del predio cuando se solicita la anotación preventiva del código único catastral (CUC) y el inicio el procedimiento de saneamiento catastral - registral, en virtud del Decreto Supremo 005-2006-JUS - Reglamento de la Ley 28294?
2. Si la discrepancia de área acusada por el área de catastro, entre el plano catastral presentado y el cuadro de datos técnicos del mismo, constituye un obstáculo para la inscripción solicitada.
3. ¿La superposición advertida por la oficina de catastro impide el inicio del procedimiento de saneamiento catastral y registral seguido al amparo del artículo 62 del Decreto Supremo 005-2006-JUS?

VI. ANÁLISIS

1. A través de la Ley 28294 se creó el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial con la finalidad de regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro del país, estableciendo su vinculación con el Registro de Predios a cargo de la Sunarp. Dicho saneamiento catastral y registral, según el artículo 60 del Decreto Supremo 005-2006-JUS (Reglamento de la Ley 28294), se aplica en los casos de predios inscritos en el Registro de Predios, ubicados en zonas catastradas y en zonas no catastradas, en este último caso cuando se hayan acogido a la verificación catastral, conforme a lo establecido en el artículo 22 del citado reglamento¹, siempre que existan

¹ Artículo 22.- Asignación de CUC en Zonas no Catastradas

Los titulares catastrales de predios ubicados en Zona no Catastrada, podrán contratar los servicios de un Verificador Catastral, quien levantará la información catastral y gestionará la asignación del CUC ante la entidad generadora de catastro correspondiente.

La Entidad Generadora de Catastro asignará el CUC, en un plazo que no podrá exceder de 40 días hábiles de presentada la solicitud, vencido dicho plazo el titular catastral podrá solicitar su asignación al SNCP.

La solicitud de asignación del CUC deberá estar acompañada con el plano referenciado al Sistema de Referencia Geodésica Oficial, elaborado por el Verificador Catastral y conforme a las especificaciones técnicas aprobadas mediante Directiva del CNC. Dicho plano debe identificar a los colindantes. Se adjuntará también a la solicitud toda aquella información y documentación que permita acreditar el derecho de propiedad sobre el predio.



RESOLUCIÓN N.º 077- 2021-SUNARP-TR-T

discrepancias entre la información registral y catastral.

2. El procedimiento estará a cargo de la Sunarp, la cual podrá contar con el apoyo técnico de las entidades generadoras de catastro, a título oneroso y previa suscripción de convenio. Las acciones de saneamiento deben tener en cuenta la cartografía base oficial, así como la información literal y/o gráfica que obra en los antecedentes registrales. El artículo 24 del mencionado reglamento regula la inscripción del C.U.C. (Código Único Catastral) en el Registro de Predios, precisando en su segundo párrafo que, en caso de existir discrepancia, la Sunarp iniciará el procedimiento de saneamiento catastral y registral. Por su parte, el artículo 62 del mismo reglamento regula el procedimiento de saneamiento en el supuesto de discrepancia entre la información registral y catastral. Dicho procedimiento contempla la anotación preventiva en la partida registral del predio, el área, linderos y medidas perimétricas consignados en el plano presentado, así como la notificación a los titulares de los predios colindantes, la posibilidad de formular oposición y la inscripción definitiva.
3. Ahora bien, con el presente título se solicita el inicio del procedimiento de saneamiento catastral – registral, en virtud del Decreto Supremo 005-2006-JUS (Reglamento de la Ley 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios), respecto del predio signado con la U.C. 123030, ubicado en el distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida 11426871 del Registro de Predios de Lima. No obstante, como primera observación a la inscripción del título presentado, el registrador Paredes señaló que el inmueble materia de la rogatoria «se encuentra inscrito bajo el régimen de copropiedad, siendo que el oficio n.º 054-2020-SNCP/ST del 9.3.2020 no acredita las facultades de representación por parte de los copropietarios a favor de Ernesto Vicente Lazo Robles». El apelante, por su parte, argumenta que dicho documento constituye un acto administrativo en el que dicha persona se encuentra autorizada para la obtención del C.U.C. Veamos.
4. Revisada la partida 11426871 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al predio materia de saneamiento, apreciamos que se han registrado múltiples transferencias de cuotas ideales, encontrándose el dominio sobre el inmueble sujeto al régimen de copropiedad, pues son propietarios del predio más de un titular conforme se ha señalado en el ítem IV (antecedente registral) de la presente resolución. De acuerdo con el artículo 971 del Código Civil, *«las decisiones sobre el bien común se adoptarán por: 1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él; 2. Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas. En caso de empate, decide el juez por la vía incidental»*.
5. Considerando lo señalado, cabe evaluar en qué supuesto se encuadra el acto



RESOLUCIÓN N.º 077- 2021-SUNARP-TR-T

rogado. Tal como lo explicó esta Sala en la Resolución 77-2018-SUNARP-TR-T del 2.2.2018, el procedimiento de saneamiento catastral – registral no implica introducir modificaciones en el predio: el predio se mantiene intacto. Solo tiene por objeto rectificar o determinar los datos físicos del predio, buscando así publicar correctamente su descripción acorde con el principio de especialidad. Esta rectificación o incorporación de datos en la partida no conlleva de modo alguno la modificación del predio ni la disposición de algún derecho, pues el predio y los derechos sobre este permanecen incólumes. Siendo esto así, estaríamos frente a un acto de administración, dado que lo que se pretende es que la realidad extrarregistral se vea reflejada en el Registro. Por eso, no se requiere la intervención de todos los copropietarios, bastando solamente la de los que constituyan la mayoría absoluta.

6. En el presente caso, consta del oficio n.º 054-2020-SNCP/ST de fecha 9.3.2020, expedido por el secretario técnico del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP Luis Cutti Flores, que el señor Ernesto Vicente Lazo Robles actúa *«en representación de Felipe Arturo Ortiz de Zevallos Madueño y otros»*.

En principio, este documento, según lo sostiene el administrado, constituye un acto administrativo premunido de la presunción de validez que contempla el artículo 9 de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General²; es más, el segundo precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIII Pleno del Tribunal Registral³ impide que las instancias registrales evalúen «los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo, así como la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado». Por tanto, lo consignado en el mencionado oficio de que el señor Ernesto Vicente Lazo Robles actúa en representación de Felipe Arturo Ortiz de Zevallos Madueño y otros debe tenerse por válido.

Ahora bien, es cierto que el señor Felipe Arturo Ortiz de Zevallos Madueño es uno de los copropietarios del predio *submateria*, pero no se señala quiénes son esos «otros» ni si se refiere a todos o solo a algunos. Al respecto, revisado el plano catastral presentado tenemos que constan los nombres de todos los copropietarios señalado en el ítem IV (antecedente registral), a excepción de Gisella Giuffra Monteverde, por lo que se entiende que Ernesto Vicente Lazo Robles actúa en representación de los copropietarios señalados en el plano. Verificada la partida 11426871 tenemos que Gisella Giuffra Monteverde es copropietaria conjuntamente con su cónyuge Enzo Virgilio Celi Vidal del 0.108 % de acciones y derechos (asiento C00002). ***En consecuencia, de lo reseñado se concluye que sí consta la intervención de la mayoría***

² Artículo 9.- Presunción de validez.

Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda.

³ Realizado los días 02 y 03 de agosto de 2012.



RESOLUCIÓN N.º 077- 2021-SUNARP-TR-T

absoluta de los copropietarios (más del 50 % de cuotas ideales) del predio objeto de saneamiento (partida 11426871 del Registro de Predios de Lima), de ahí que sí se cumple con lo previsto en el inciso 2 del artículo 971 del Código Civil. Por ende, **se revoca la primera observación dictada por el registrador Paredes al título apelado.**

7. En lo que respecta al segundo punto controvertido, el área de catastro acusó la discrepancia en el área entre el plano catastral presentado (3.4097 ha) y el cuadro de datos técnicos del mismo (3.4098 ha). Sobre el área gráfica resultante de la reconstrucción a partir de las coordenadas UTM, esta instancia aprobó en el CLXXXIX Pleno⁴, realizado el 27 de abril de 2018, el precedente de observancia obligatoria bajo los siguiente términos: «*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*». ⁵ Por tanto, la discrepancia acusada por el área técnica, a partir de la reconstrucción de las coordenadas UTM, no puede ser materia de observación según el citado precedente, tal como lo alega también el apelante. Por tanto, **se revoca este extremo** de la observación apelada.
8. Y, en lo que concierne a la tercera controversia, tenemos que las disposiciones referidas al saneamiento catastral y registral a cargo de Sunarp, regulado en el artículo 62 del Reglamento de la Ley 28294, señalado anteriormente, han sido desarrolladas por la Directiva 02-2013-SUNARP/SN, aprobada por Resolución 075-2013- SUNARP-SN del 17.4.2013, la cual ha precisado algunos aspectos, los cuales se transcriben para efectos de resolver esta controversia.

El segundo párrafo del artículo 5.1:

[...]

El CUC se inscribe previo informe técnico del área de catastro de la Zona Registral respectiva que establezca la concordancia entre la información registral y catastral o en caso de discrepancia, una vez concluido el procedimiento de saneamiento catastral y registral sin que se haya formulado oposición o cuando se hubiera desestimado ésta. **En caso de advertirse la existencia de discrepancia entre la información registral y catastral, el informe técnico del área de catastro deberá identificar, de existir las partidas registrales correspondientes a los predios colindantes.**

El artículo 5.2:

La anotación preventiva del área, linderos y medidas perimétricas a que se refiere el artículo 62 del Reglamento se realizará en mérito a los requisitos contemplados en el primer párrafo del numeral 5.1 que antecede y al Informe

⁴ Publicada en el diario oficial El Peruano el 06.10.2018

⁵ Criterio sustentado en la Resolución 1569-2017-SUNARP-TR-L del 18.07.2017.



RESOLUCIÓN N.º 077- 2021-SUNARP-TR-T

técnico del área de Catastro que advierte la discrepancia entre la información registral y catastral.

La anotación preventiva, resulta de obligatorio cumplimiento para proseguir con el procedimiento de saneamiento catastral y registral.

El artículo 5.3:

La anotación preventiva a que se refiere el numeral anterior se efectuará dentro del procedimiento de inscripción del CUC, cuando no sea posible la inscripción de éste por existir discrepancia entre la información registral y catastral. Tendrá una vigencia de ochenta (80) días hábiles contados desde su extensión.

Cuando el Informe Técnico del área de catastro determine que la información contenida en el plano catastral gráfica al predio superpuesto con otros predios inscritos a nombre de terceros, tal circunstancia deberá constar expresamente en el asiento de anotación preventiva. En este caso, se extenderá además, simultáneamente, anotaciones de correlación que publiciten tal circunstancia en las partidas involucradas.

[...]

9. De las normas registrales transcrita tenemos entonces que la expedición del informe técnico es indispensable cuando se solicite el saneamiento catastral, pues determinará la inscripción del CUC o el inicio del procedimiento de saneamiento; y su labor será, entre otros aspectos, la de contrastar las medidas técnicas elaboradas por el ente catastral y las que obran en la base gráfica del Registro, determinando si existe discrepancia entre la información catastral y la registra. Asimismo, el ente técnico deberá informar las partidas de los predios colindantes y si el predio se superpone con otros predios inscritos. ***En caso que exista superposición, ello no constituye obstáculo para el inicio del procedimiento, siendo que la directiva prevé que dicha circunstancia deberá constar en el asiento de anotación preventiva del predio en el que se solicita la inscripción y debe extenderse una anotación de correlación en las partidas de los predios colindantes con los que se superpone.***⁶
10. En el presente caso, a través del informe técnico 011622-2020 la Oficina de Catastro señaló que el polígono se ubica parcialmente en el ámbito de las partidas 11426871, 45009114, 11665136, 11516242, 45492788, 12162464 y 12162465. Entonces, siendo que, conforme a las disposiciones relativas al saneamiento catastral y registral contenidas en la directiva, la existencia de superposición no impide la continuación del procedimiento de saneamiento, y en el supuesto de superposición con predios colindantes, se dispone que conste expresamente en el asiento de anotación preventiva en la partida del predio objeto de saneamiento y además, se extiendan anotaciones de

⁶ Es preciso señalar que, tal como lo hace ver el apelante, bajo similares términos se ha pronunciado esta instancia mediante las resoluciones 651-2011-SUNARP-TR-L, 585-2014-SUNARP-TR-L, 1292-2014-SUNARP-TR-L, 751-2017-SUNARP-TR-L, entre otras.



RESOLUCIÓN N.º 077- 2021-SUNARP-TR-T

correlación en las partidas de los predios superpuestos. En consecuencia, **corresponde revocar** este extremo de la observación formulada.

11. Este Tribunal condiciona las revocatorias señaladas a la acreditación que los documentos presentados son aquellos que constan en la matriz que conserva el instructor del procedimiento, presentando el oficio de dicho instructor o reseñando las piezas documentales que se acompañan, sean éstas: (i) las *copias certificadas* pertinentes de la memoria descriptiva y los planos ya presentados (donde se deje constancia del expediente matriz del cual son parte integrante); o, (ii) dichos *documentos con la visación* administrativa correspondiente; todo ello en aplicación del artículo 9 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos⁷ y el artículo 52.2⁸ de la Ley del Procedimiento Administrativo General, a efecto de establecer que los mismos son aquellos aprobados y que, como tales, constan en el expediente instruido por la secretaría técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP
12. En el ámbito de cualquier tipo de procedimiento el expediente es el elemento que permite dar unidad y coherencia a los documentos que lo conforman, otorga la seguridad documental necesaria, brinda una visión integral e inmediata de las actuaciones realizadas, así como permite su ordenación tanto cronológica -a través de la foliación respectiva- como lógica, en tanto permite visualizar el desarrollo dialéctico del mismo. La práctica normativa recoge su necesidad en el ámbito administrativo con la exigencia del expediente único⁹.

La forma de exteriorizar el contenido del expediente es a través de las copias certificadas del mismo y la forma de comunicar a otra autoridad su contenido es, de ordinario, el oficio.

Ha señalado la Corte Constitucional de Colombia, citada por su alto valor doctrinario, que: “En el caso del oficio, pasa a ser el acto administrativo cuando es el medio a través del cual se exterioriza de manera directa la decisión o respuesta a un asunto, de manera que al mismo tiempo *sirve para (i)*

⁷ Artículo 9.- Traslado o copias de instrumentos públicos

“Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o *copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz*, salvo disposición en contrario”. (En cursiva nuestro).

⁸ Artículo 52.- Valor de documentos públicos y privados

[...]

52.2 La copia de cualquier documento público goza de la misma validez y eficacia que éstos, siempre que *exista constancia de que es auténtico*”. (En cursiva nuestro).

⁹ Artículo 161.- Regla de expediente único

“161.1 Sólo puede organizarse un expediente para la solución de un mismo caso, *para mantener reunidas todas las actuaciones para resolver*”. (En cursiva nuestro).



RESOLUCIÓN N.º 077- 2021-SUNARP-TR-T

instrumentalizar o plasmar la decisión, y (ii) para comunicarla al interesado” (Sentencia T-228/16, cursiva y numeración nuestra).

En ese sentido, desde la antigua Resolución N° 210-2006-SUNARP-TR-T, hemos recalcado insistentemente que la otra función fundamental del oficio es que éste “es el documento que *brinda unidad e integridad a las copias certificadas del expediente* judicial, evitando que aparezcan como piezas sueltas o desorganizadas”.

El oficio, también, supone una actividad selectiva de cuáles deben ser las piezas documentales pertinentes que se acompañen para dar sentido y fundamento a aquella decisión que se pretenden comunicar.

De lo dicho podemos concluir que el oficio es el documento que instrumentaliza una decisión, sirve para comunicarla y, además, dota de unidad, integridad y completud a las copias certificadas que lo integran.

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

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR las observaciones formuladas por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título venido en grado de apelación, y **DISPONER** la anotación preventiva de inicio del procedimiento de saneamiento catastral y registral, previa presentación de un nuevo oficio con las copias certificadas pertinentes, debiendo reseñarse en aquel cuales son las piezas documentales que se acompañan. Asimismo, deberá cancelarse los derechos registrales, en caso de correspondan, según los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ALDO RAÚL SAMILLAN RIVERA
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA
Vocal (s) del Tribunal Registral

FREDY HERNANDO RICALDI MEZA
Vocal (s) del Tribunal Registral