



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1431-2025-SUNARP-TR

LIMA, 03 de abril de 2025

APELANTE : **JULIO ELOY FERIA ZEVALLOS.**
TÍTULO : 3146794 del 29/10/2024 (SID).
RECURSO : Escrito ingresado el 23/1/2025.
REGISTRO : Predios de Huánuco.
ACTO : Anotación preventiva de Prescripción
Adquisitiva de Dominio.
SUMILLA :

USO DE GOOGLE EARTH

La única información gráfica que puede ser tomada en cuenta por la Oficina de Catastro para emitir sus informes es aquella referida a inscripciones existentes, bajo responsabilidad. Así, resulta proscrita toda otra información que no encuentre su fuente en un título calificado e inscrito, como es el caso de los programas informáticos Google Earth, Google Maps o similares que son instrumentos de auxilio técnico-científicos meramente referenciales.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, respecto del terreno que cuenta con un área de extensión de 1,107 m², que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 11010739 del Registro de Predios de Huánuco.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:



- Solicitud de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio del 12/1/2024 suscrita por el notario de Huánuco Julio Eloy Feria Zevallos.
- Reproducción fotostática de solicitud de prescripción suscrita por Jamintong Nicanor Sabino Gonzales y Rosio Mejía Cornelio, expedida por notario de Huánuco Julio Eloy Feria Zevallos el 15/1/2024.
- Reproducción fotostática de memoria descriptiva, expedida por notario de Huánuco Julio Eloy Feria Zevallos el 15/1/2024.
- Reproducción fotostática de plano perimétrico (lámina P), expedida por notario de Huánuco Julio Eloy Feria Zevallos el 15/1/2024.
- Reproducción fotostática de plano de ubicación y localización (lámina UL), expedida por notario de Huánuco Julio Eloy Feria Zevallos el 15/1/2024.
- Reproducción fotostática de memoria descriptiva, expedida por notario de Huánuco Julio Eloy Feria Zevallos el 10/4/2024.
- Reproducción fotostática de plano de ubicación y localización (lámina UL), expedida por notario de Huánuco Julio Eloy Feria Zevallos el 10/4/2024.
- Reproducción fotostática de plano perimétrico (lámina P), expedida por notario de Huánuco Julio Eloy Feria Zevallos el 10/4/2024.
- Reproducción fotostática de plano área remanente (lámina AR), expedida por notario de Huánuco Julio Eloy Feria Zevallos el 15/1/2024.

Con el recurso de apelación se acompañó lo siguiente:

- Memoria descriptiva autorizada por Ing. Nilton Moreno Morales y con V°B° de la Municipalidad Distrital de Pillco Marca.
- Plano de ubicación y localización (lámina UL) noviembre 2024, suscrito por Ing. Nilton Moreno Morales y con V°B° de la Municipalidad Distrital de Pillco Marca.
- Plano perimétrico (lámina P) noviembre 2024, suscrito por Ing. Nilton Moreno Morales y con V°B° de la Municipalidad Distrital de Pillco Marca.
- Plano área remanente (lámina AR) noviembre 2024, suscrito por Ing. Nilton Moreno Morales y con V°B° de la Municipalidad Distrital de Pillco Marca.

Forma parte del presente título el Informe Técnico N° 022885-2024 - Z.R. N° VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 11/11/2024 expedido por especialista de catastro de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, Yuly Very Fabián Díaz.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Huánuco, Ovidio Blanco Aliaga, dispone observación del título en los términos que se reproducen a continuación:

[se reenumera a efectos de un mejor resolver]

“ACTO: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO; ANT REG P.E. N° 11010739.

1. RECIBIDO EL INFORME TÉCNICO N° 022885-24-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT-ORHCO EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO, SE PONE DE CONOCIMIENTO LAS SIGUIENTES OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- Graficado el área en estudio (área a prescribir) a partir de sus coordenadas UTM DATUM WGS84, según cuadro de datos técnicos, se informa que el área gráfica (1135.35 m²), el perímetro (157.23 ml) y las medidas perimétricas resultantes se encuentran en concordancia con la documentación presentada.

- Graficado el área en estudio (área remanente) a partir de sus coordenadas UTM DATUM WGS84, según cuadro de datos técnicos, se informa que el área gráfica (6092.41 m²), el perímetro (588.84 ml) y las medidas perimétricas resultantes se encuentran en concordancia con la documentación presentada.

[1] El polígono en consulta (área a prescribir) recae parcialmente sobre el predio inscrito en la partida N° 11010739 As. 44354 del 06.01.2017 (Base gráfica), sin embargo, se encuentra desplazado de su ubicación geográfica, **según verificación de imágenes satelitales con ayuda de Google Earth.**

[2] Se advierte que no fue posible continuar con la evaluación técnica, debido a que no se adjuntó el plano de ubicación del área remanente.

SUBSANADA LA OBSERVACION EFECTUADA POR EL AREA DE CATASTRO Y REINGRESADO EL PRESENTE EXPEDIENTE SE ESTARA REMITIENDO AL AREA DE CATASTRO PARA EL INFORME TECNICO CORRESPONDIENTE.

SE SUSPENDE LA CALIFICACION TECNICO REGISTRAL POR CUANTO DE CONFORMIDAD AL ART 11 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCION DEL REGISTRO DE PREDIO EL INFORME TECNICO ELABORADO POR EL AREA DE CATASTRO ES VINCULANTE EN LA CALIFICACION DEL PRESENTE ACTO ROGADO.

(...)”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN



El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- En relación al punto 1 de observación, es pertinente señalar que en la Resolución N° 2847-2024-SUNARP-TR- (NSIR-T) de fecha 05 de julio de 2024 se precisó que: *"El programa informático Google Earth es tan solo una herramienta de apoyo -no obligatoria para las oficinas de Catastro, para la ubicación del polígono y en los procedimientos administrativos a cargo de la Sunarp. Por tanto, las imágenes satelitales, fotografías aéreas e información geográfica que compone dicho programa no pueden ser utilizadas por las instancias registrales para justificar una observación."*
- En ese sentido, se argumenta que el Google Earth como herramienta para la emisión de observaciones técnicas en procedimientos registrales ante la Sunarp es improcedente. Si bien Google Earth puede ser una herramienta útil para la ubicación geográfica general, su precisión y confiabilidad no son suficientes para sustentar observaciones técnicas que puedan afectar derechos registrales. Por tanto, debe revocarse este punto impugnado.
- Con respecto al punto 2 de la observación, se subsana mediante la presentación de la memoria descriptiva y planos de ubicación, localización y perímetro del área remanente solicitado por su despacho los cuales fueron adjuntados en la presente apelación.
- Por último, en relación a la suspensión señalada por la primera instancia debemos indicar que las observaciones técnicas del área de catastro no están consideradas como causales de suspensión de la calificación integral por lo que su despacho estaría contraviniendo el artículo 39 del Reglamento General de Registros Públicos establece que todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad, por tanto Ud. Debió efectuar una calificación completa del título rogado y no esperar a las subsanaciones del informe técnico.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11010739 del Registro de Predios de Huánuco.

En esta partida corre inscrita la parcela N° 110 del predio "Yanag", Unidad Catastral N° 0501181, ubicado en el distrito de Pillco Marca, provincia y departamento de Huánuco; con un área primigenia de 9,365 m².



La referida partida se independizó y adjudicó en favor de Melania Ramos de Zambrano. Posteriormente, se inscribieron diversas transferencias de cuotas ideales, quedando el inmueble sujeto al régimen de copropiedad.

Se deja constancia, que sobre el área de terreno se efectuaron diversas desmembraciones, señalándose en el asiento B00004 que sobre el inmueble queda el 0.7228 ha de área remanente.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Corresponde sustentar observaciones técnicas en el aplicativo de Google Earth?

VI. ANÁLISIS

1. La prescripción adquisitiva o usucapión es la adquisición del derecho de propiedad de una cosa por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo. En virtud de esta figura jurídica, quien ejerce la posesión por determinado plazo y bajo ciertas condiciones se convierte en su propietario. El fundamento de la prescripción adquisitiva radica en la necesidad de brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídicas y, finalmente, otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad, en tanto la adquisición no se sustenta en ningún derecho anterior; es decir, el usucapiente no hace suyo el bien porque el que lo tenía se lo transfiera, sino que se convierte en propietario en virtud a la posesión (pacífica, pública y como propietario) que ejerce sobre el predio durante determinado período de tiempo.

Conforme al artículo 952 del Código Civil, quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La norma añade que la sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño.



2. La prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N° 27157 con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuente con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación legal. De conformidad con el artículo 7 concordado con el artículo 21¹ de la Ley N° 27157, la prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del vendedor, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años.

Dicho trámite, regulado inicialmente por los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35 al 43 del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC², fue precisado por el artículo 5 de la Ley N° 27333, norma que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se registrará por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y en la norma citada.

3. El Reglamento de la Ley N° 27157 mencionado precedentemente definió el universo de los inmuebles a los que sería de aplicación la Ley N° 27157 y su reglamento: predios urbanos con edificaciones³. Por tanto, el saneamiento de la titulación a través de la prescripción adquisitiva tramitada notarialmente debía recaer únicamente sobre dichos inmuebles.

Posteriormente, el inciso k) del artículo 5 de la Ley N° 27333 estableció que el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones.

¹ **Artículo 21.- De la prescripción adquisitiva de dominio**
La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.

² El T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157 ha sido aprobado mediante D.S. N° 035- 2006-VIVIENDA.

³ **T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157**

Artículo 1.- Ámbito de aplicación

El presente Reglamento es único y su aplicación es obligatoria a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios urbanos. Comprende la Regularización de Edificaciones, la Licencia de Obra, Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.



La Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP/SN del 9/10/2003 precisó los alcances de la norma acotada, señalando en su numeral 5.1 que la declaración de prescripción adquisitiva de dominio procederá respecto de inmuebles ubicados en zonas urbanas aunque no se encuentre inscrita la aprobación de habilitación urbana, siempre que la municipalidad correspondiente establezca que el inmueble materia del asunto no contencioso de competencia notarial cuenta con zonificación urbana.

4. El artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) regula los requisitos para la anotación preventiva de la solicitud de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333⁴. La norma dispone que la anotación se extienda previo informe del Área de Catastro, en mérito al oficio del notario solicitando la anotación preventiva, acompañado de copia certificada de los siguientes documentos:

- a) Solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos y medidas; y
- b) Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5⁵ de la Ley N° 27333, salvo que el trámite de prescripción adquisitiva comprenda la integridad del predio inscrito.

Esta última parte del inciso b) ha sido incorporada en el nuevo texto del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, acorde con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el LXII Pleno⁶ del Tribunal Registral celebrado los días 5 y 6 de agosto de 2010.

⁴ Derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1595, publicado el 17 diciembre 2023. El citado Decreto Legislativo entra en vigencia a los ciento veinte días hábiles siguientes a la publicación de su Reglamento, que a la fecha no se ha publicado.

⁵ **Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio**

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

(...)

h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.

(...).

6 ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

“Cuando el trámite de prescripción adquisitiva notarial comprenda la integridad de un predio inscrito, no resulta exigible el cumplimiento del requisito previsto en el artículo 105 del Reglamento



5. Por su parte, el artículo 11⁷ del RIRP regula sobre los informes de las Áreas de Catastro de la Sunarp, estableciendo que 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.

Asimismo, con relación a la labor que realiza el Área de Catastro se señala que verificará 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 realizará únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el Área de Catastro, bajo responsabilidad. Se agrega que este informe del Área de Catastro es vinculante para el registrador.

En tal sentido, el informe del Área 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.

6. Con relación a ello, en el X Pleno⁸ del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

de Inscripciones del Registro de Predios relativo a la presentación de los planos de ubicación y localización”.

Criterio adoptado en las resoluciones N° 198-2008-SUNARP-TR-T del 12/09/2008 y N° 134-2009-SUNARP-TR-A del 13/04/2009.

⁷Artículo 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, 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 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 eschuela 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.

⁸ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9/6/2005.

**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”.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 130-2004-SUNARP-TR-A del 5/8/2004, N° 165-2004-SUNARP-TR-A del 30/9/2004 y N° 017-2005-SUNARP-TR-A del 28/1/2005.

De acuerdo con el precedente en mención, los informes del área de catastro resultan vinculantes para el registrador, siempre que se refieran a aspectos técnicos relevantes.

Esta vinculación del registrador con los informes del área de Catastro actualmente debe interpretarse teniendo en cuenta la reciente Ley N° 31309⁹, Ley para la Modernización y el Fortalecimiento de los Servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que, entre otros, modifica el artículo 2011 del Código Civil, estableciendo que la calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una labor de sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.

En este sentido, el registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe técnico de catastro los aspectos técnicos relevantes y los meramente informativos que emite dicha área técnica, por lo que el informe de catastro solo debe dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción.

7. Mediante Resolución N° 178-2020-SUNARP-SN del 7/12/2020 se aprobó la Directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativos registrales.

La labor del área de catastro regulada en esta directiva se complementa con los lineamientos para uniformizar la evaluación técnica y emisión del informe técnico en los actos de inscripción, servicios de publicidad y otros procedimientos registrales, aprobados por Resolución de la Dirección

⁹ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 24/7/2021.



Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 023-2021-SUNARP/DTR del 23/7/2021.

La Directiva en su numeral 7.1.1, detalla la relación de actos que requieren contar con el informe técnico previo de la Oficina de Catastro, encontrándose entre ellos las anotaciones preventivas contempladas en el artículo 138 del RIRP, siempre que versen sobre una parte del predio inscrito y el título cuente con los planos respectivos.

8. En el presente caso, el título fue derivado al área de catastro emitiéndose el Informe Técnico N° 022885-2024 - Z.R. N° VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 11/11/2024, cuya parte pertinente se transcribe a continuación:

“(…)

2.-EVALUACION TÉCNICA:

(…)

2.4. El polígono en consulta (área a prescribir) recae parcialmente sobre el predio inscrito en la partida N° 11010739 As. 44354 del 06.01.2017 (Base gráfica), sin embargo, **se encuentra desplazado de su ubicación geográfica, según verificación de imágenes satelitales con ayuda de Google Earth.**

2.5. Se advierte que no fue posible continuar con la evaluación técnica, debido a que no se adjuntó el plano de ubicación del área remanente.

(…)” (lo resaltado es nuestro)

9. En relación al desplazamiento señalado en el numeral 2.4 por el área de catastro, basado en la información del Google Earth, debemos señalar que en cuanto a los requisitos que deben contener los planos para su evaluación, la acotada Directiva DI-004-2020-SCT-DTR ha precisado lo siguiente:

“7.1.2. Requisitos técnicos generales de los documentos para su evaluación

Los requisitos técnicos de los planos y memoria descriptiva detallados a continuación serán exigibles a los casos señalados en el numeral 7.1.1, exceptuando a aquellos que por norma especial no lo requieran o especifiquen el cumplimiento de otros requisitos técnicos.

a. El plano perimétrico y plano de ubicación deben ser elaborados en una escala gráfica que permita la visualización y verificación de los datos técnicos, georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, Zona Geográfica al que está referido; debiendo graficarse el Norte Geográfico, la cuadrícula, los vértices, las medidas perimétricas de cada tramo, el perímetro total, los colindantes y el área del predio, en lo que corresponda.



El membrete del plano debe contener la siguiente información: tipo de plano, escala, fecha, departamento(s), provincia(s) y distrito(s), nombre del profesional responsable o verificador que elaboró el plano y el nombre del titular del predio.

Los planos deben estar firmados y sellados por el verificador o profesional responsable, así como debidamente visado por la autoridad municipal o administrativa, cuando corresponda.

Los planos podrán ser adjuntados, además, en archivo digital (formato DXF, o DWG o SHAPEFILE).

(...)

7.1.3. Requisitos técnicos específicos de los documentos para su evaluación

El plano de ubicación de predios ubicados en zonas urbanas, debe graficar la posición del predio respecto de las vías adyacentes indicando la distancia a la esquina transversal más cercana, mencionar la denominación de vía; y de ser posible la numeración municipal actual y anterior; para el plano perimétrico, el área y perímetro a evaluar debe estar expresado en el sistema métrico decimal con una aproximación a dos decimales.

(...).”

10. Siendo así, en cuanto al defecto ubicado en base a la imagen satelital Google Earth, se debe indicar que los informes técnicos son emitidos en mérito a la información que consta en la Base Gráfica Registral, la cual es definida en la citada Directiva N° DI-004-2020- SCT-DTR de la siguiente forma:

“Es un sistema de información gráfica registral georeferenciada, estructurada y organizada a partir de datos gráficos y alfanuméricos, que comprende la descripción de predios inscritos y en proceso de inscripción, que son generados a partir de la información que obra en los títulos archivados, asientos de inscripción y títulos en trámite; dicha información es elaborada teniendo como apoyo la cartografía que utilizan las oficinas registrales.” (Numeral 4.2).

Por tanto, únicamente podrá sustentarse la denegatoria en virtud a la información obrante en la base gráfica registral.

A mayor abundamiento, sobre la remisión al Google Earth, en la misma Directiva se precisa lo siguiente:

“4.5. Google Earth

Es un programa informático que muestra un globo terráqueo virtual que permite visualizar múltiple cartografía, en base a imágenes satelitales. El mapa de Google Earth está compuesto por una superposición de imágenes satelitales, fotografías aéreas, información geográfica



proveniente de modelos de datos SIG de todo el mundo y modelos creados por computadora.

Se considera como herramienta de apoyo para las Oficinas de Catastro, para la ubicación del polígono y en los procedimientos administrativos a cargo de la Sunarp.” (El resaltado es nuestro)

Como se aprecia, el programa informático Google Earth, tan solo es una herramienta de apoyo para las oficinas de Catastro para la ubicación del polígono en los procedimientos administrativos a cargo de la Sunarp. Por tanto, las instancias registrales no pueden ampararse en dicha información para expedir observaciones técnicas.

11. Es pertinente señalar que en la Resolución N° 2847-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) del 05/07/2024 se precisó que:

“El programa informático Google Earth es tan solo una herramienta de apoyo —no obligatoria— para las oficinas de Catastro, para la ubicación del polígono y en los procedimientos administrativos a cargo de la Sunarp. Por tanto, las imágenes satelitales, fotografías aéreas e información geográfica que compone dicho programa no pueden ser utilizadas por las instancias registrales para justificar una observación.”

Asimismo, sobre la información gráfica a utilizar por la oficina de Catastro, este Tribunal también ha señalado en reiterada jurisprudencia (véase las Resoluciones 035-2020-SUNARP-TR-T de 14/01/2020 y 724-2019-SUNARP-TR-T de 25/09/2019) lo siguiente:

“La única información gráfica que puede ser tomada en cuenta por la Oficina de Catastro para emitir sus informes es aquella referida a inscripciones existentes, bajo responsabilidad. Así, resulta proscrita toda otra información que no encuentre su fuente en un título calificado e inscrito, como es el caso de los programas informáticos Google Earth, Google Maps o similares que son instrumentos de auxilio técnico-científicos meramente referenciales”.

Por todo lo indicado, el desplazamiento señalado por el área de catastro, no constituirá obstáculo para la calificación del presente título, debiendo **revocarse el numeral 1** de la denegatoria de inscripción.

12. Conforme a lo indicado en el punto 2.5 del informe técnico antes transcrito, la Oficina de Catastro requiere adjuntar plano de ubicación del área remanente.

Al respecto, el numeral 5.3 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN establece:



“Para los efectos de la anotación preventiva de la solicitud de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, se presentará al Registro:

- a) Oficio del notario solicitando la anotación preventiva;
 - b) Copia certificada de la solicitud, sin incluir sus anexos y medios probatorios; y,
 - c) Copia certificada notarialmente de los planos de ubicación y localización del predio.**
- (...)”. (El resaltado es nuestro).

En el inciso c) del artículo citado, se hace referencia como se aprecia, a los planos de ubicación y localización. Ahora bien, siendo que, en el presente caso, el área a prescribir forma parte de un predio de mayor extensión, corresponderá acompañar planos del área remanente.

13. Ahora bien, con el recurso de apelación¹⁰ se adjunta la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva autorizada por Ing. Nilton Moreno Morales y con V°B° de la Municipalidad Distrital de Pillco Marca.
- Plano de ubicación y localización (lámina UL) noviembre 2024, suscrito por Ing. Nilton Moreno Morales y con V°B° de la Municipalidad Distrital de Pillco Marca.
- Plano perimétrico (lámina P) noviembre 2024, suscrito por Ing. Nilton Moreno Morales y con V°B° de la Municipalidad Distrital de Pillco Marca.
- Plano área remanente (lámina AR) noviembre 2024, suscrito por Ing. Nilton Moreno Morales y con V°B° de la Municipalidad Distrital de Pillco Marca.

En consecuencia, corresponde **dejar sin efecto el numeral 2 de la observación** formulada por la primera instancia **y disponer que en ejecución de la presente resolución el registrador remita el título venido en grado a la Oficina de Catastro, a fin de que se emita informe técnico ampliatorio a efecto de lo señalado en el presente considerando, puesto que los planos presentados con el recurso de apelación son de noviembre de 2024 por lo que el área de catastro contará con nueva información.**

¹⁰ En el CCVIII Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria modalidad presencial el 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo:

“DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA

Procede presentar documentación subsanatoria de los defectos u obstáculos consignados por el Registrador, con el primer recurso de apelación o ante el Tribunal Registral”.



14. Respecto a la suspensión señalada por el registrador, debemos indicar que todo acto que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del Área de Catastro. En tal sentido, el informe del Área 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.

Ahora bien, si el informe técnico no es definitivo, en este caso debido a la falta de información técnica, el registrador no tiene las herramientas necesarias para emitir un pronunciamiento final. Por lo tanto, la suspensión en la calificación señalada se encuentra justificada por la ausencia de un informe técnico final. Nótese, además que, el registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe técnico de catastro los aspectos técnicos relevantes y los meramente informativos que emite dicha área técnica, por lo que no podrá efectuar dicha labor con un informe incompleto.

En ese sentido, tenemos que la citada suspensión no ha sido efectuada bajo los términos del artículo 29 de Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que se desestima lo señalado por el recurrente en dicho extremo.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el numeral 1, **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Huánuco, conforme a los fundamentos expresados en el análisis de la presente resolución.

DISPONER que el registrador público del Registro de Predios de Huánuco proceda, en ejecución de la presente resolución, con la remisión del presente título a la Oficina de catastro, a fin de que se emita informe técnico ampliatorio, conforme a lo señalado el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese



Fdo.

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Vocal del Tribunal Registral

KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES

Vocal (s) del Tribunal Registral

Resoluciones2024\3146794-2024.

P.Dp