Universidad Nacional Mayor de San Marcos
Universidad del Perú. Decana de América

Dirección General de Estudios de Posgrado
Facultad de Derecho y Ciencia Política
Unidad de Posgrado

El saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos en la seguridad jurídica

TESIS

Para optar el Grado Académico de Doctor en Derecho y Ciencia Política

AUTOR

Jorge Luis GONZALES LOLI

ASESOR

Dr. Juan Alejandro ESPINOZA ESPINOZA

Lima, Perú

2022



Reconocimiento - No Comercial - Compartir Igual - Sin restricciones adicionales

https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/

Usted puede distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir del documento original de modo no comercial, siempre y cuando se dé crédito al autor del documento y se licencien las nuevas creaciones bajo las mismas condiciones. No se permite aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier cosa que permita esta licencia.

Referencia bibliográfica

Gonzales, J. (2022). *El saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos en la seguridad jurídica*. [Tesis de doctorado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Derecho y Ciencia Política, Unidad de Posgrado]. Repositorio institucional Cybertesis UNMSM.

Metadatos complementarios

Datos de autor	
Nombres y apellidos	JORGE LUIS GONZALES LOLI
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	09533461
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0003-4916-4076
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	JUAN ALEJANDRO ESPINOZA ESPINOZA
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	07018991
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0002-6681-4571
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	José Félix PALOMINO MANCHEGO
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	06756703
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	Enrique Antonio VARSI ROSPIGLIOSI
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	09157393
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	Rómulo Martín MORALES HERVIAS
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	06273587
Miembro del jurado 3	
Nombres y apellidos	Jorge Arturo ANDUJAR MORENO
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	07270377
Datos de investigación	

Línea de investigación	E.1.2.1.
Grupo de investigación	No aplica.
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento.
Ubicación geográfica de la investigación	Universidad Nacional Mayor de San Marcos Postgrado de Derecho País: Perú Departamento: Lima Provincia: Lima Distrito: Jesús María Calle: Avenida General Santa Cruz 711, Jesús María, Perú Latitud: -12.072667 Longitud: -77.043288
Año o rango de años en que se realizó la investigación	Marzo 2018 – Marzo 2021
URL de disciplinas OCDE	Derecho https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.01

UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
UNIDAD DE POST GRADO

ACTA DE EXAMEN DE GRADO DE DOCTOR EN DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

En la ciudad de Lima, a los veintiséis días del mes de abril del año dos mil veintidós, siendo las dieciséis horas, bajo la Presidencia del Dr. José Félix Palomino Manchego, con la asistencia de los Profesores: Dr. Juan Alejandro Espinoza Espinoza, Dr. Enrique Antonio Varsi Rospigliosi, Dr. Rómulo Martín Morales Hervias, Dr. Jorge Arturo Andújar Moreno y el postulante al Grado Académico de Doctor en Derecho y Ciencia Política, **Mg. Jorge Luis GONZALES LOLI**, procedió a hacer la exposición y defensa pública virtual de su tesis titulada: **"EL SANEAMIENTO NOTARIAL Y REGISTRAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE PREDIOS URBANOS EN LA SEGURIDAD JURÍDICA".**

Concluida la exposición, se procedió a la evaluación correspondiente, habiendo obtenido la siguiente calificación:

Aprobado con calificación de excelente con la nota de veinte (20)

A continuación, el Presidente del Jurado recomienda a la Facultad de Derecho y Ciencia Política se le otorgue el Grado Académico de Doctor en Derecho y Ciencia Política al **Mg. Jorge Luis GONZALES LOLI.**

Se extiende la presente Acta en dos originales y siendo las dieciocho diez minutos horas, se dio por concluido el acto académico de sustentación virtual.

Dr. José Félix PALOMINO MANCHEGO
Presidente
Profesor Principal

Dr. Juan Alejandro ESPINOZA ESPINOZA
Asesor
Profesor Principal

Dr. Enrique Antonio VARSI ROSPIGLIOSI
Jurado Informante
Profesor Principal

Dr. Rómulo Martín MORALES HERVIAS
Jurado Informante
Profesor Auxiliar

Dr. Jorge Arturo ANDUJAR MORENO
Jurado Informante
Profesor Contratado

DEDICATORIA

Dedico esta investigación, en el cielo, a la memoria de mis padres Blanca y Luis, y en la tierra a mi esposa Rocío y a mis hijos Lucero, Ariana y Luis, quienes con sus ejemplos, apoyo y amor han hecho posible esta investigación

AGRADECIMIENTO

Expreso mi profundo agradecimiento a mis maestros universitarios de pre y post grado, cuyas enseñanzas han orientado mi desarrollo profesional y académico.

INDICE

ASPECTOS METODOLOGICOS……....35

i. Situación problemática……...35

ii. Formulación del problema……37

iii. Formulación de las hipotesis……..39

iv. Objetivos……..40

v. Metodología aplicada……..40

CAPITULO 1……47

1. ESTADO DE LA CUESTION…….. 47

1.1. Descripción Doctrinaria y Normativa del tema……..……..……...……47

1.1.1. El Derecho de propiedad…….....…...47

1.1.1.1. Conceptos Doctrinales Generales……..….....47

1.1.1.2. Fundamentos del Derecho a la propiedad…….....…….…...48

1.1.1.3. Conceptos del Tribunal Constitucional sobre el Derecho a la propiedad……...49

1.1.1.4. El Derecho de propiedad en la Constitución política….....50

1.1.1.5. Límites al ejercicio de la propiedad……..…….…….....…...52

1.1.1.6. El Derecho a la propiedad en el Código Civil……..…….....…55

1.1.1.7. Definición del Código Civil en la Legislación comparada…….....57

1.1.1.8. Instrumentos internacionales que regulan el derecho de propiedad.....58

1.1.2. El Predio o Finca……..…….....……...…61

1.1.3. El Predio y su incorporación al Registro…….....……..…..…70

1.1.3.1. El Predio y su acceso a la publicidad Registral…….....70

1.1.3.2. El Principio de Especialidad Registral…….……...…...76

1.1.3.3. El Predio y el principio de legitimación respecto a sus datos descriptivos……....80

1.1.3.4. La inmatriculación de Predios……....89

1.1.3.5. La base gráfica registral como descarte de la superposición del predio...105

1.1.3.6. Métodos de identificación de los Predios inscritos……..……128

1.1.3.7. El Catastro y su régimen normativo……..……...131

1.1.3.8. Registro de Predios y el Catastro……..……...….…...144

1.1.4. El Saneamiento de predios Urbanos…….....…….…..165

1.1.5. La Función Notarial como alternativa a los medios judiciales en Asuntos No Litigiosos…….....……..……..……...…….....168

1.1.6. El Saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas……...….....170

1.1.7. Clases de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas….....178

1.1.7.1. Saneamiento Catastral y Registral……..…….....179

1.1.7.2. Saneamiento Administrativo de los Bienes del Estado…….... 197

1.1.7.3. Mecanismos normativos previstos por el Artículo 13º de la Ley N.º 27333……... 208

1.1.7.3.1. El Saneamiento mediante Escritura Pública y su aplicación registral……...208

1.1.7.3.2. El Saneamiento mediante Asunto No Contencioso de Competencia Notarial…….. 220

1.1.7.3.3. El Saneamiento mediante Procedimiento Judicial……...233

1.1.7.3.3.1. Reglas Generales del proceso abreviado…….....233

1.1.7.3.3.2. Reglas particulares del proceso de rectificación de área y linderos.....234

1.1.7.3.3.3. Demora de los procesos judiciales……...….....234

1.1.7.4. Mecanismos de saneamiento incorporados bajo precedentes de observancia obligatoria dictados por el Tribunal Registral……..245

1.1.7.4.1. Rectificación de área por error de cálculo. (Precedente del XIX Pleno del Tribunal Registral)…… 247

1.1.7.4.2. Rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas. (Precedente de Observancia obligatoria CLV Pleno del Tribunal Registral)….259

1.1.7.4.3. Renuncia de área (Precedente de Observancia Obligatoria del CIX Pleno del Tribunal Registral)…….. 267

1.1.8. El Saneamiento de Áreas y Linderos en el Derecho comparado……....277

1.1.8.1. Uruguay…… 278

1.1.8.2. Argentina…….. 282

1.1.8.3. Chile…….. 284

1.1.8.4. Ecuador……..286

1.1.8.5. Colombia……...288

1.1.8.6. Costa Rica…….295

1.1.8.7. México……...298

1.1.8.8. España……...301

1.1.9. La seguridad Jurídica……...308

1.1.9.1. Concepto de seguridad jurídica……308

1.1.9.2. Origen……311

1.1.9.3. Estado de Derecho y seguridad Jurídica…….315

1.1.9.4. La Constitución Política del Perú como presupuesto y función de la seguridad jurídica:……..317

1.1.9.5. Teoría clásica de la seguridad jurídica……319

1.1.9.6. Dimensiones de la seguridad Jurídica……..319

1.1.9.7. Aspecto objetivo y subjetivo de la seguridad jurídica……...327

1.1.9.8. Positividad en la seguridad jurídica……..328

1.1.9.9. Variables de la seguridad jurídica……... 330

1.1.9.10. Principales manifestaciones de la seguridad jurídica……....330

1.1.9.11. Finalidad de la seguridad jurídica……..337

1.1.9.12. Elementos principales de la seguridad jurídica……..339

1.1.9.13. Exigencias de la seguridad jurídica……....342

1.1.9.14. Relación entre seguridad Jurídica y Derecho de propiedad……..343

1.1.9.15. Intervención de los poderes públicos…….344

1.1.9.16. La seguridad jurídica como tarea del Poder Legislativo……....345

1.1.9.17. Seguridad jurídica por el poder judicial……346

1.1.9.18. Seguridad jurídica de la contratación……348

1.1.9.19. La seguridad jurídica preventiva que brinda el Registro de Predios…348

1.1.9.20. Casos emblemáticos del Tribunal Constitucional peruano sobre la seguridad jurídica en relación a la función notarial y registral ……353

1.1.9.20.1. El formulario registral y la seguridad jurídica……....353

1.1.9.20.2. La fe pública registral en los casos de falsificación documentaria y suplantación de identidad y la seguridad jurídica……360

1.1.9.21. El sistema de administración de inmuebles y la seguridad jurídica….366

1.1.10 La rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas como herramienta para obtener seguridad jurídica……....368

1.1.10.1. Discrepancia entre los datos físicos registrados y la realidad del predio..371

1.1.10.2. La inseguridad jurídica por ausencia de un catastro que impide que se extienda los efectos de la legitimación registral a los datos de hecho…….……...379

1.1.10.3. El saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos, para lograr que la base gráfica registral del Registro de Predios se disminuyan las deficiencias respecto a la identificación de los inmuebles..……...381

CAPÍTULO 2……...……...394

2. CONSTATACIÓN DE LAS HIPÓTESIS……..……....394

2.1. Análisis e interpretación general del problema planteado……..……..394

2.1.1. Información de Títulos presentados e inscritos en SUNARP por zonas Registrales 2014 – 2018……..395

2.1.2 Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas tramitadas ante el Poder Judicial -Consulta a la Gerencia General del Poder Judicial…….……399

2.1.3 Asignación de Código Único Catastral (C.U.C.) a nivel nacional como presupuesto para poder aplicar el Saneamiento Catastral y Registral - Consulta a la Secretaría Técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial…….....403

2.1.4. Información sobre el Proyecto de Catastro Nacional Urbano – Consulta al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento……..418

2.1.5 Estadísticas sobre Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial de Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas - Consulta al Colegio de Notarios de Lima……...……423

2.1.6 Inscripciones extendidas entre los años 2014 a 2019 en la SUNARP, respecto a las distintas modalidades de saneamiento…….……..425

2.1.7. Eficacia de los métodos de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas notariales y registrales mediante análisis de la Jurisprudencia Registral constituida por las Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral de la SUNARP en el periodo 2014-2018..……..427

2.1.7.1. Resoluciones del Tribunal Registral emitidas respecto a apelaciones provenientes del Registro de Propiedad Inmueble durante los años 2014 a 2018 ……..…..430

2.1.7.2. Resoluciones del Tribunal Registrales sobre apelaciones a la denegatoria de inscripción de Saneamiento/ Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas por medios registrales y notariales en predios urbanos –Periodo 2014-2018…….....432

2.1.7.2.1. Resoluciones del Tribunal Registral por clase de procedimiento y por sede (2014-2108)…….……...……433

2.1.7.2.2. Resoluciones del Tribunal Registral por clase de procedimiento y por año……..…….....437

2.1.7.2.3. Calificación del Registrador…….……...…..442

2.1.7.2.4. Resoluciones del Tribunal Registral que disponen la inscripción del saneamiento dejando sin efecto o revocando la denegatoria de inscripción..…445

2.1.7.2.5. Tipo de denegatoria de inscripción……...450

2.1.7.2.6. Cuantas se rectifican (se logra o no la rectificación)…….…….459

2.1.7.3. Ejecución del análisis estadístico de los datos por cada hipótesis……...464

2.1.8. Encuesta a abogados expertos en Derecho Registral Inmobiliario…...…470

2.1.9. Resumen analítico de la Encuesta practicada a los expertos, vinculándola con la validación de las hipótesis, variables y planteamientos desarrollados en esta investigación……...551

2.1.9.1 Datos relevantes de la encuesta relacionados con la seguridad jurídica……....551

2.1.9.2 Datos relevantes de la encuesta relacionados con la escasa eficacia y eficiencia de los procedimientos de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas……555

2.1.9.3 Datos relevantes de la encuesta sobre ineficiencia del catastro y el procedimiento de saneamiento catastral……....555
2.1.9.4 Datos relevantes de la encuesta sobre ineficiencia del procedimiento judicial de área, linderos y medidas perimétricas……557
2.1.9.5 Datos relevantes de la encuesta sobre la eficiencia del procedimiento saneamiento notarial y registral de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas……558
2.1.9.5.1. Saneamiento por mutuo acuerdo con intervención de todos los colindantes……..560
2.1.9.5.2 Procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333…..…...561
2.1.9.5.3. Procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por el Tribunal Registral…...563
2.1.9.5.4. Procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por el Tribunal Registral……...564
2.1.9.5.5. Procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Renuncia de Área", establecido por el Tribunal Registral……566
2.1.9.6 Pronunciamientos del Tribunal Registral sobre la inscripción de títulos de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales……...567
2.1.9.7 Necesidad de realizar reformas legislativas para mejor los procedimientos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas……....568
2.2. Contrastación o validación de hipótesis de hipótesis de investigación mediante método estadístico usando coeficiente Alfa de Cronbach……..…..570
2.2.1. Alfa de Cronbach (α)……....571
2.2.2. Prueba de hipotesis……..……572
2.2.2.1. Prueba de hipotesis Principal……...…574
2.2.2.2. Prueba de hipotesis específica 1……....576
2.2.2.3. Prueba de hipotesis específica 2…..……..578
2.2.3. Cuadros Descriptivos de la contrastación de hipotesis……..……581
2.2.4. Cuestionario Likert aplicado en la contrastación de hipotesis……..591
2.3. Presentación de la postura personal……..…….……593
2.3.1. Propuesta para la solución del problema……....…595
2.3.2. Impacto social de la implementación de la propuesta…….……....596

CAPITULO 3**……...599**

CONSECUENCIAS**……..…….599**

3.1. Costos de Implementación de la propuesta**…..……..…..599**

3.2. Beneficios que aporta la propuesta**……..……...600**

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**…….……602**

REFERENCIAS BLIBLIOGRAFICAS**……609**

ANEXOS**…….……625**

1. ***ANEXO 1:*** *Matriz de Consistencia……..…….625*
2. ***ANEXO 2:*** *Demandas de Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas interpuestas ante el poder judicial entre los años 2014 – 2018. Respuesta a solicitud de acceso a la información pública……..626*
3. ***ANEXO 3:*** *Secretaria Técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral – Respuesta a solicitud de acceso a la información pública…….637*
4. ***ANEXO 4:*** *Municipalidad de Breña – Procedimiento para asignación del CUC en zona no catastrada - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública……..652*
5. ***ANEXO 5:*** *Municipalidad de La Molina – Procedimiento para asignación del CUC en zona no catastrada - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública……654*
6. ***ANEXO 6:*** *Municipalidad de Lince - Procedimiento para asignación del CUC en zona no catastrada - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública……654*
7. ***ANEXO 7:*** *Municipalidad de Pueblo Libre - Procedimiento para asignación del CUC en zona no catastrada - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública……655*
8. ***ANEXO 8:*** *Municipalidad de San Borja - Procedimiento para asignación del CUC en zona no catastrada - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública……656*
9. ***ANEXO 9:*** *Municipalidad de San Miguel - - Procedimiento para asignación del CUC en zona no catastrada - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública……659*

10. ***ANEXO 10:*** *Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública……..660*
11. ***ANEXO 11:*** *Ministerio de Vivienda, Proyecto al Banco Mundial. Catastro en Distritos priorizados. - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública……..661*
12. ***ANEXO 12:*** *Colegio de Notarios de Lima - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública……667*
13. ***ANEXO 13:*** *Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública……669*
14. ***ANEXO 14:*** *Sunarp. - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública……671*
15. ***ANEXO 15:*** *Precedentes de observancia obligatoria y acuerdos plenarios sobre los procedimientos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos……672*
16. ***ANEXO 16:*** *Análisis - Resoluciones del Tribunal Registral - Saneamiento Notarial y Registral de área, linderos y medidas perimétricas - periodo 2014-2018……677*
17. ***ANEXO 17:*** *Sistematización de resultados de la encuesta……686*
18. ***ANEXO 18:*** *Encuesta a expertos vinculada a la contrastación estadística de las hipotesis……761*
19. ***ANEXO 19:*** *Proyecto de Ley……765*

LISTA DE CUADROS

1. **CUADRO 1:** Instrumentos Internacionales que regulan el derecho de propiedad……..58
2. **CUADRO 2:** Comparativo del procedimiento gráfico registral peruano y español……...110
3. **CUADRO 3:** Situación de la base gráfica registral……...116
4. **CUADRO 4:** Tolerancias Catastrales……...……125

5. **CUADRO 5:** Características diferenciales del catastro con relación a la creación, institucionalidad y finalidad…….....……140
6. **CUADRO 6:** Interrelación Catastro – Registro……..141
7. **CUADRO 7:** Relación entre Catastro e institutos Geográficos……141
8. **CUADRO 8:** Catastro Centralizado y Catastro Descentralizado…….142
9. **CUADRO 9:** Registro de la propiedad Inmueble……..194
10. **CUADRO 10:** Número de Resoluciones periodo 2014 -2018 Anotación preventiva – Saneamiento Catastral Registral……...…194
11. **CUADRO 11**: Anotación preventiva – Saneamiento Catastral Registral ¿Se da la anotación?.....195
12. **CUADRO 12:** Número de Resoluciones periodo 2014 -2018 Anotación definitiva – Saneamiento Catastral…….....195
13. **CUADRO 13:** Anotación definitiva – Saneamiento Catastral Registral ¿Se da la inscripción?... 196
14. **CUADRO 14:** Oposiciones al Saneamiento Catastral Registral. Periodo 2014 – 2018……..…….….196
15. **CUADRO 15:** Oposiciones al Saneamiento Catastral Registral. Periodo 2014 – 2018 ¿Procede la oposición?.....197
16. **CUADRO 16:** Tolerancias Catastrales…….....…224
17. **CUADRO 17:** Saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas……....……..383
18. **CUADRO 18:** Procedimiento Catastral – ventajas y desventajas…..……..384
19. **CUADRO 19:** Saneamiento por Escritura Pública de Mutuo acuerdo – ventajas y desventajas…….....……..…385
20. **CUADRO 20:** Saneamiento por procedimiento notarial No Contencioso – ventajas y desventajas…….....…….386
21. **CUADRO 21:** Saneamiento por proceso Judicial – ventajas y desventajas.....387
22. **CUADRO 22:** Rectificación por error de cálculo – ventajas y desventajas……388
23. **CUADRO 23:** Saneamiento Unilateral – ventajas y desventajas.……....389
24. **CUADRO 24:** Saneamiento Unilateral vs Rectificación por Mutuo Acuerdo…….391

25. **CUADRO 25:** Rectificación por Renuncia de Área – ventajas y desventajas……392
26. **CUADRO 26:** Información de Títulos presentados en SUNARP por zonas Registrales 2014 – 2018…….....….395
27. **CUADRO 27:** Información de Títulos inscritos en SUNARP por zonas Registrales 2014 – 2018…….....…….396
28. **CUADRO 28:** Títulos presentados e inscritos – periodo 2014 - 2018……...396
29. **CUADRO 29:** Títulos inscritos en SUNARP correspondientes al Registro de propiedad inmueble por zonas Registrales 2014 – 2018…….……..398
30. **CUADRO 30:** Inscripciones Registros Públicos 2014 – 2018……..399
31. **CUADRO 31:** Cantidad de demandas presentadas de Rectificación de Área, linderos y medidas perimétricas por departamentos 2014 – 2018……400
32. **CUADRO 32:** Cantidad de demandas presentadas de Rectificación de Área, linderos y medidas perimétricas a nivel nacional 2014 – 2018…..……401
33. **CUADRO 33:** Relación de demandas presentadas y fundadas de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas - periodo 2014-201.....401
34. **CUADRO 34:** Cantidad de demandas de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas – LIMA 2014 – 2018……..……403
35. **CUADRO 35:** Municipalidades que constituyen zonas catastradas en el Perú… ….....……404
36. **CUADRO 36:** CUC emitidos en zonas no catastradas…….……...405
37. **CUADRO 37:** CUC asignados por el sistema nacional de catastro y por las municipalidades…….....……..408
38. **CUADRO 38:** Procedimiento para designación del CUC en zonas no catastradas…….....……...416
39. **CUADRO 39:** Municipalidades seleccionadas en el Proyecto Catastro Urbano Nacional…….....……..420
40. **CUADRO 40:** Distritos priorizados para acciones de Catastro - Proyecto Catastro Urbano Nacional…….....…….42l
41. **CUADRO 41:** Componentes del Proyecto Catastro Urbano Nacional…...422
42. **CUADRO 42:** Asuntos no contenciosos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas declarados e iniciados en la provincia de lima entre los años 2014-2018…….....….424

43. CUADRO 43: Oposiciones presentadas o informadas al colegio de notarios de lima respecto al asunto no contencioso de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas en la provincia de lima entre los años 2014-2018…...420
44. CUADRO 44: Títulos inscritos en SUNARP……..……..425
45. CUADRO 45: Resoluciones del Tribunal Registral entre los años 2014 – 2018……...…428
46. CUADRO 46: Resoluciones del Tribunal Registral – Registro de la propiedad inmueble entre los años 2014 – 2018…….……...….431
47. CUADRO 47: Resoluciones del Tribunal Registral por clase de procedimiento y sede…….....……..…..433
48. CUADRO 48: Resoluciones Tribunal Registral por tipo general y sede…….....…….436
49. CUADRO 49: Número de Resoluciones Tribunal Registral por procedimiento. Años 2014 - 2018 ……..……...….437
50. CUADRO 50: Numero de Resoluciones del Tribunal Registral por procedimiento. periodo 2014 – 2018…….....……440
51. CUADRO 51: Calificación del Registrador Público ……...…442
52. CUADRO 52: Calificación del Tribunal Registral – por clase de procedimiento…….....……445
53. CUADRO 53: Calificación del Tribunal Registral – Vía Notarial y Registral…….....……..448
54. CUADRO 54: Tipos de denegatoria de inscripción - por clase de procedimiento…….....……..450
55. CUADRO 55: Tipos de denegatoria de inscripción por modalidad de saneamiento…….....……..456
56. CUADRO 56: ¿Se da la rectificación? - por clase de procedimiento……..459
57. CUADRO 57: ¿Se da la rectificación? – Vía notarial y Registral……...….461
58. CUADRO 58: Datos por cada hipotesis…….....…464
59. CUADRO 59: Variables …….....…….469
60. CUADRO 60: Sugerencias y/o recomendaciones de abogados expertos para superar prontamente la generalizada inexactitud existente en los datos de descripción física de los predios inscritos…….……..545
61. CUADRO 61: Cuadro Resumen Datos relevantes de la encuesta relacionados con la seguridad jurídica……...…..553

62. **CUADRO 62:** Cuadro Resumen Datos relevantes de la encuesta relacionados con la escasa eficacia y eficiencia de los procedimientos de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas……..555
63. **CUADRO 63:** Cuadro Resumen Datos relevantes de la encuesta sobre ineficiencia del catastro y el procedimiento de saneamiento catastral…….....556
64. **CUADRO 64:** Cuadro Resumen Datos relevantes de la encuesta sobre ineficiencia del procedimiento judicial de área, linderos y medidas perimétricas……...558
65. **CUADRO 65:** Cuadro Resumen Datos relevantes de la encuesta sobre la eficiencia del procedimiento saneamiento notarial y registral de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas……...559
66. **CUADRO 66:** Cuadro Resumen Saneamiento por mutuo acuerdo con intervención de todos los colindantes……560
67. **CUADRO 67:** Cuadro Resumen Procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333……...562
68. **CUADRO 68:** Cuadro Resumen Procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por el Tribunal Registral……..…563
69. **CUADRO 69:** Cuadro Resumen Procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por el Tribunal Registral……...….565
70. **CUADRO 70:** Cuadro Resumen Procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Renuncia de Área", establecido por el Tribunal Registral……....566
71. **CUADRO 71:** Cuadro Resumen Pronunciamientos del Tribunal Registral sobre la inscripción de títulos de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales……..…568
72. **CUADRO 72:** Cuadro Resumen Necesidad de realizar reformas legislativas para mejor los procedimientos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas……...569
73. **CUADRO 73:** Alfa de Cronbach (α)- Estadísticos de fiabilidad……..571
74. **CUADRO 74:** Prueba de hipotesis……....573

75. CUADRO 75: Prueba de Hipotesis Principal -Resumen del procesamiento de los casos……574
76. CUADRO 76: Prueba de Hipotesis Principal -Tabla de contingencia Seguridad jurídica * Inscripción registral……...…574
77. CUADRO 77: Prueba de Hipotesis Principal -Pruebas de chi-cuadrado….575
78. CUADRO 78: Prueba de hipotesis especifica 1……...576
79. CUADRO 79: Prueba de hipotesis especifica 1-Resumen del procesamiento de los casos……....576
80. CUADRO 80: Prueba de hipotesis especifica 1-Tabla de contingencia Regulación normativa y jurisprudencial * Ineficacia en su aplicación…….577
81. CUADRO 81: Prueba de hipotesis especifica 1-Pruebas de chi-cuadrado…577
82. CUADRO 82: Pruebas de hipotesis especifica 2…….578
83. CUADRO 83: Pruebas de hipotesis especifica 2-Resumen del procesamiento de los casos……579
84. CUADRO 84: Pruebas de hipotesis especifica 2-Tabla de contingencia Limitaciones funcionales y operativas * Dificultad en la aplicación del SA, L y MP de predios urbanos……579
85. CUADRO 85: Pruebas de hipotesis especifica 2- Pruebas de chi-cuadrado..580
86. CUADRO 86: Seguridad jurídica-Datos reales (áreas, linderos y medidas perimétricas) inscritos en registros públicos……..581
87. CUADRO 87: Seguridad jurídica-Predictibilidad en procedimientos de saneamiento……...582
88. CUADRO 88: Seguridad jurídica-Medidas a implementar……..583
89. CUADRO 89: Seguridad jurídica-Catastros No concordantes den Catastro de Registros Públicos…….584
90. CUADRO 90: Inscripción registral-Consecuencias de inscripciones no saneadas registralmente…….585
91. CUADRO 91: Inscripción registral-Normatividad aplicable no acorde con la realidad…….586
92. CUADRO 92: Inscripción registral-Procedimiento de saneamiento judicial……...587
93. CUADRO 93: Inscripción registral-Procedimientos vigentes de saneamiento notarial registral. Parte 1……588

94. **CUADRO 94:** Cuadro 94. Inscripción registral-Procedimientos vigentes de saneamiento notarial registral. Parte 2……...589
95. **CUADRO 95:** Cuestionario Likert aplicado en la contrastación de hipotesis……591

LISTA DE FIGURAS:

1. **Figura 1:** Consulta a Expediente del Poder Judicial……244
2. **Figura 2:** Resoluciones del Tribunal Registral por sedes, años 2014 a 2018……..…428
3. **Figura 3:** Resoluciones del Tribunal Registral por sedes, año 2014……..…429
4. **Figura 4:** Resoluciones del Tribunal Registral por sedes, año 2015……..…429
5. **Figura 5:** Resoluciones del Tribunal Registral por sedes, año 2016…….429
6. **Figura 6:** Resoluciones del Tribunal Registral por sedes, año 2017…..…….430
7. **Figura 7:** Resoluciones del Tribunal Registral por sedes, año 2018……..430
8. **Figura 8:** Resoluciones del Tribunal Registral emitidas respecto a apelaciones provenientes del Registro de Propiedad Inmueble por sedes durante los años 2014 a 2018……..……..431
9. **Figura 9:** Resoluciones del Tribunal Registral emitidas respecto a apelaciones provenientes del Registro de Propiedad Inmueble y otros registros durante los años 2014 a 2018……..…….432
10. **Figura 10:** Resoluciones del Tribunal Registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en vía notarial y registral por clase de procedimiento, periodo 2014-2018…….…..434
11. **Figura 11:** Resoluciones del Tribunal Registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas por sede en vía notarial por mutuo acuerdo, periodo 2014-2018……434
12. **Figura 12:** Resoluciones del Tribunal Registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas por sede en vía notarial, procedimiento no contencioso, periodo 2014-2018……...435
13. **Figura 13:** Resoluciones del Tribunal Registral, de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas por sede en vía registral, error de cálculo, periodo 2014-2018……...….435
14. **Figura 14:** Resoluciones del Tribunal Registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas por sede en vía registral, rectificación unilateral, periodo 2014-2018……..……..435

15. **Figura 15:** Resoluciones del Tribunal Registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas por sede en vía registral, renuncia de área, periodo 2014-2018……..…….436

16. **Figura 16:** Resoluciones del Tribunal Registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas por tipo general (Notarial y Registral)…...437

17. **Figura 17:** Resoluciones del Tribunal Registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en vía notarial y registral por clase de procedimiento, año 2014……..…….438

18. **Figura 18:** Resoluciones del Tribunal Registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en vía notarial y registral por clase de procedimiento, año 2015……..……438

19. **Figura 19:** Resoluciones del Tribunal Registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en vía notarial y registral por clase de procedimiento, año 2016……..…….439

20. **Figura 20:** Resoluciones del Tribunal Registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en vía notarial y registral por clase de procedimiento, año 2017…….……..439

21. **Figura 21:** Resoluciones del Tribunal Registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en vía notarial y registral por clase de procedimiento, año 2018…….……..440

22. **Figura 22:** Resoluciones del Tribunal Registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en vía notarial y registral por tipo de procedimiento (Notarial y Registral), año 2014……...……..440

23. **Figura 23:** Resoluciones del Tribunal Registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en vía notarial y registral por tipo de procedimiento (Notarial y Registral), año 2015…….441

24. **Figura 24:** Resoluciones del Tribunal Registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en vía notarial y registral por tipo de procedimiento (Notarial y Registral), año 2016…….....441

25. **Figura 25:** Resoluciones del Tribunal Registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en vía notarial y registral por tipo de procedimiento (Notarial y Registral), año 2017…….441

26. **Figura 26:** Resoluciones del Tribunal Registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en vía notarial y registral por tipo de procedimiento (Notarial y Registral), año 2018…….…442

27. **Figura 27:** Calificación del Registrador Público, procedimiento por mutuo acuerdo, periodo 2014-2018……..443

28. **Figura 28:** Calificación del Registrador Público, procedimiento no contencioso, periodo 2014-2018……....443

29. **Figura 29:** Calificación del Registrador Público, error de cálculo, periodo 2014-2018…….443

30. **Figura 30:** Calificación del Registrador Público, rectificación unilateral, periodo 2014-2018……444
31. **Figura 31:** Calificación del Registrador Público, renuncia de área, periodo 2014-2018…….444
32. **Figura 32:** Calificación del Tribunal Registral por clase de procedimiento, mutuo acuerdo……..…..446
33. **Figura 33:** Calificación del Tribunal Registral por clase de procedimiento, Asunto no contencioso……..446
34. **Figura 34:** Calificación del Tribunal Registral por clase de procedimiento, error de cálculo……..447
35. **Figura 35:** Calificación del Tribunal Registral por clase de procedimiento, rectificación unilateral……...447
36. **Figura 36:** Calificación del Tribunal Registral por clase de procedimiento, renuncia de área…….448
37. **Figura 37:** Calificación del Tribunal Registral por clase de procedimiento, Vía Notarial……..449
38. **Figura 38:** Calificación del Tribunal Registral por clase de procedimiento, Vía Registral……449
39. **Figura 39:** Tipo de denegatoria de inscripción, mutuo acuerdo……451
40. **Figura 40:** Tipo de denegatoria de inscripción, Procedimiento no contencioso……452
41. **Figura 41:** Tipo de denegatoria de inscripción, error de cálculo……..……453
42. **Figura 42:** Tipo de denegatoria de inscripción, rectificación unilateral…...454
43. **Figura 43:** Tipo de denegatoria de inscripción, renuncia de área……..455
44. **Figura 44:** Tipo de denegatoria de inscripción por modalidad de procedimiento, Vía Notarial……..457
45. **Figura 45:** Tipo de denegatoria de inscripción por modalidad de procedimiento, Vía Registral……..…458
46. **Figura 46:** ¿Se da la rectificación? Mutuo acuerdo……..….460
47. **Figura 47:** ¿Se da la rectificación? No Contencioso…….460
48. **Figura 48:** ¿Se da la rectificación? Error de cálculo……..460
49. **Figura 49:** ¿Se da la rectificación? Rectificación unilateral……...…461
50. **Figura 50:** ¿Se da la rectificación? Renuncia de área……461
51. **Figura 51:** ¿Se da la rectificación? Vía Notarial……...…462
52. **Figura 52:** ¿Se da la rectificación? Vía Registral……..……462

53. **Figura 53:** Encuesta: Pregunta 1.- ¿Considera Ud. que es verdadero que existe una relación directa entre la seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria y el eficiente funcionamiento del Registro de Predios?.....481

54. **Figura 54:** Encuesta: Pregunta 2.- ¿Considera Ud. que el nivel de seguridad jurídica que brinda el Registro de Predios es?.....482

55. **Figura 55:** Encuesta: Pregunta 3.- ¿En cuál de los siguientes tipos de actos inscribibles en el Registro de Predios considera que éste brinda un menor grado de seguridad jurídica?.....483

56. **Figura 56:** Encuesta: Pregunta 4.- Específicamente respecto a los datos descriptivos de los predios urbanos inscritos en el Registro (área, linderos y medidas perimétricos), considera Ud. que el nivel de exactitud de dichos datos en relación con la realidad es:……....484

57. **Figura 57:** Encuesta: Pregunta 5.- Considera Ud. que la denominada Base Gráfica Registral (datos descriptivos gráficos elaborados en función a los datos que constan en los asientos de inscripción y en los títulos archivados) guarda correspondencia con los datos reales de los predios:……..485

58. **Figura 58:** Encuesta: Pregunta 6 A.- Cuál considera Ud. que es la principal causa para que los datos descriptivos de los predios inscritos no coincidan con la realidad: EL SISTEMA UTILIZADO DURANTE MUCHOS AÑOS EN EL REGISTRO DE PREDIOS NO BRINDA UN SOPORTE GEOGRAFICO A LAS INSCRIPCIONES…….……486

59. **Figura 59:** Encuesta: Pregunta 6 B.- Cuál considera Ud. que es la principal causa para que los datos descriptivos de los predios inscritos no coincidan con la realidad: CARENCIA DE UN CATASTRO PREDIAL QUE BRINDE SOPORTE A LAS INSCRIPCIONES……..…487

60. **Figura 60:** Encuesta: Pregunta 6 C.- Cuál considera Ud. que es la principal causa para que los datos descriptivos de los predios inscritos no coincidan con la realidad: INEFICIENCIA EN EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN REGISTRAL /ERRORES REGISTRALES……..….488

61. **Figura 61:** Pregunta 7.- ¿Está de acuerdo con la afirmación que el hecho que el Registro de Predios no guarde una adecuada información de los datos descriptivos de los predios genera grave daño a la seguridad jurídica que debe brindar el Registro?.....490

62. **Figura 62:** Encuesta: Pregunta 8 A.- Cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos, ¿le consta a Ud. que es posible que se generen alguno de los siguientes problemas que afectan la seguridad jurídica?: DUPLICIDAD DE INSCRIPCIONES……..…491

63. **Figura 63:** Encuesta: Pregunta 8 B.- Cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos, ¿le consta a Ud. que es posible que se generen alguno de los siguientes problemas que afectan la seguridad jurídica?: SUPERPOSICIONES PARCIALES DE PREDIOS……....491

64. **Figura 64:** Encuesta: Pregunta 8C.- Cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos, ¿le consta a Ud. que es posible

que se generen alguno de los siguientes problemas que afectan la seguridad jurídica?: PREDIOS INEXISTENTES EN LA REALIDAD……....492

65. **Figura 65:** Encuesta: Pregunta 8D.- Cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos, ¿le consta a Ud. que es posible que se generen alguno de los siguientes problemas que afectan la seguridad jurídica?: IMPOSIBILIDAD DE DETERMINAR LA VERDADERA UBICACIÓN Y TITULARIDAD DE LOS PREDIOS……...…..493

66. **Figura 66:** Encuesta: Pregunta 9A.- Los principales problemas derivados de la inexactitud de los de los datos descriptivos de los predios inscritos, pueden manifestarse en: CONFLICTOS JUDICIALES SOBRE LA TITULARIDAD DE LOS PREDIOS……....495

67. **Figura 67:** Encuesta: Pregunta 9B.- Los principales problemas derivados de la inexactitud de los de los datos descriptivos de los predios inscritos, pueden manifestarse en: TRABAS A LA INVERSIÓN PRIVADA EN PROYECTOS INMOBILIARIOS……495

68. **Figura 68:** Encuesta: Pregunta 9C.- Los principales problemas derivados de la inexactitud de los de los datos descriptivos de los predios inscritos, pueden manifestarse en: IMPOSIBILIDAD Y RETARDO EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN PÚBLICA……..…….496

69. **Figura 69:** Encuesta: Pregunta 9D.- Los principales problemas derivados de la inexactitud de los de los datos descriptivos de los predios inscritos, pueden manifestarse en: PÉRDIDA DE VALOR ECONÓMICO DE LOS PREDIOS /DIFICULTADES EN SU TRANSFERENCIA……..……..497

70. **Figura 70:** Encuesta: Pregunta 10.- Actualmente existen distintos métodos para lograr el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos inscritos, en relación a su eficiencia considera Ud. que ellos son:……..……..498

71. **Figura 71:** Encuesta: Pregunta 11.- En cuanto atañe a la celeridad para obtener el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos inscritos, diría Ud. que los métodos existentes:……...…499

72. **Figura 72:** Encuesta: Pregunta 12.- Respecto a la predictibilidad de lograr obtener el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos inscritos, opina Ud. que los métodos actualmente existentes:……..501

73. **Figura 73:** Encuesta: Pregunta 13.- El Catastro de Predios Urbanos a cargo de las Municipalidades, a nivel nacional, presenta un avance:……...502

74. **Figura 74:** Encuesta: Pregunta 14.- Teniendo en cuenta los altos niveles de exigencia técnica que ha establecido la Ley del Sistema Nacional de Catastro N° 28294 y sus normas complementarias, en cuanto tiempo considera que todos los predios urbanos, a nivel nacional, se encontrarán Catastrados:…...503

75. **Figura 75:** Encuesta: Pregunta 15.- Considera Ud. que el procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral establecido por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, en más de 14 años de vigencia ha sido:……..504

76. **Figura 76:** Encuesta: Pregunta 16A.- Por qué motivo considera que el Saneamiento Catastral y Registral regulado por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, no ha cumplido las expectativas de lograr un generalizado saneamiento de las características físicas de los predios urbanos inscritos: PORQUE MÁS DEL 99% DE LAS MUNICIPALIDADES NO PUEDEN EMITIR CÓDIGO ÚNICO CATASTRAL (CUC)…….….505

77. **Figura 77:** Encuesta: Pregunta 16B.- Por qué motivo considera que el Saneamiento Catastral y Registral regulado por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, no ha cumplido las expectativas de lograr un generalizado saneamiento de las características físicas de los predios urbanos inscritos: PORQUÉ EL PROCEDIMIENTO ES LARGO, COSTOSO Y COMPLICADO AÚN PARA CASOS SENCILLOS…….....……506

78. **Figura 78:** Encuesta: Pregunta 16C.- Por qué motivo considera que el Saneamiento Catastral y Registral regulado por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, no ha cumplido las expectativas de lograr un generalizado saneamiento de las características físicas de los predios urbanos inscritos: POR LA CARENCIA DE UNA VERDADERA BASE GRÁFICA REGISTRAL….507

79. **Figura 79:** Encuesta: Pregunta 16D.- Por qué motivo considera que el Saneamiento Catastral y Registral regulado por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, no ha cumplido las expectativas de lograr un generalizado saneamiento de las características físicas de los predios urbanos inscritos: PORQUE SE TRATA DE UN PROCEDIMIENTO DESCONOCIDO PARA LA MAYOR PARTE DE LA COLECTIVIDAD……...……507

80. **Figura 80:** Encuesta: Pregunta 17.- Está Ud. de acuerdo con la afirmación en el sentido que aunque se lograra tener un Catastro Urbano Nacional total, eficiente y actualizado, ello no resolvería por sí mismo las discrepancias existentes con las Base Gráfica Registral, si es que no se establece un procedimiento más simple y general de sanear el área, linderos y medidas perimétricas de los predios inscritos:……...…..509

81. **Figura 81:** Encuesta: Pregunta 18 A- Respecto al procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO……..……510

82. **Figura 82:** Encuesta: Pregunta 18 B,- Respecto al procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO……..511

83. **Figura 83:** Encuesta: Pregunta 18 C,- Respecto al procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES…….512

84. **Figura 84:** Encuesta: Pregunta 18 D,- Respecto al procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD……..…..512

85. **Figura 85:** Encuesta: Pregunta 18 E,- Respecto al procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ECONOMÍA DE COSTOS……...……513

86. **Figura 86:** Encuesta: Pregunta 19.- ¿Considera Ud., que con el procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas y el procedimiento de saneamiento catastral y registral es suficiente para lograr superar las deficiencias existentes en los datos descriptivos de los predios urbanos inscritos?.....514

87. **Figura 87:** Encuesta: Pregunta 20.- ¿Considera Ud. que para lograr un generalizado saneamiento de área, linderos y medidas perimétricos de los predios urbanos inscritos es necesario que se utilicen otros medios de saneamiento registrales y notariales, como los regulados por la Ley N° 27333 y la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria expedida por el Tribunal Registral de la SUNARP?.....515

88. **Figura 88:** Encuesta: Pregunta 21 A.- Respecto al procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento por Mutuo Acuerdo" con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO……..…516

89. **Figura 89:** Encuesta: Pregunta 21 B.- Respecto al procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento por Mutuo Acuerdo" con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO……..…516

90. **Figura 90:** Encuesta: Pregunta 21 C.- Respecto al procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento por Mutuo Acuerdo" con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES……..…517

91. **Figura 91:** Encuesta: Pregunta 21 D.- Respecto al procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento por Mutuo Acuerdo" con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD……518

92. **Figura 92:** Encuesta: Pregunta 21 E.- Respecto al procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento por Mutuo Acuerdo" con intervención de todos los colindantes,

regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): ECONOMÍA DE COSTOS…….518

93. **Figura 93:** Encuesta: Pregunta 22 A.- Respecto al procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO……..519

94. **Figura 94:** Encuesta: Pregunta 22 B.- Respecto al procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO……..…520

95. **Figura 95:** Encuesta: Pregunta 22 C.- Respecto al procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES……..521

96. **Figura 96:** Encuesta: Pregunta 22 D.- Respecto al procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD……...521

97. **Figura 97:** Encuesta: Pregunta 22 E.- Respecto al procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ECONOMÍA DE COSTOS……...…522

98. **Figura 98:** Encuesta: Pregunta 23 A.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área denominado “Rectificación por error de cálculo”, establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO……523

99. **Figura 99:** Encuesta: Pregunta 23 B.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área denominado “Rectificación por error de cálculo”, establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO...…524

100. **Figura 100:** Encuesta: Pregunta 23 C.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área denominado “Rectificación por error de cálculo”, establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES……...524

101. Figura 101: Encuesta: Pregunta 23 D.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD…525

102. Figura 102: Encuesta: Pregunta 23 E.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ECONOMÍA DE COSTOS……...….526

103. Figura 103: Encuesta: Pregunta 24 A.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO……..527

104. Figura 104: Encuesta: Pregunta 24 B.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO……....527

105. Figura 105: Encuesta: Pregunta 24 C.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES……....528

106. Figura 106: Encuesta: Pregunta 24 D.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD……..…..529

107. Figura 107: Encuesta: Pregunta 24 E.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ECONOMÍA DE COSTOS……...…529

108. Figura 108: Encuesta: Pregunta 25 A.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO……..530

109. Figura 109: Encuesta: Pregunta 25 B.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO……..531

110. Figura 110: Encuesta: Pregunta 25 C.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES……532

111. Figura 111: Encuesta: Pregunta 25 D.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD……...533

112. Figura 112: Encuesta: Pregunta 25 E.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ECONOMÍA DE COSTOS……...534

113. Figura 113: Encuesta: Pregunta 26.- Cuál de los siguientes procedimientos notariales y registrales de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas, considera Ud. el más eficiente en su experiencia personal: Procedimiento Notarial de Mutuo Acuerdo, Procedimiento No Contencioso de Competencia Notarial, Procedimiento Registral de "Error de Cálculo", Procedimiento Registral de "Saneamiento Unilateral", Procedimiento Registral de "Renuncia de Área"…….535

114. Figura 114: Encuesta: Pregunta 27 A.- ¿Cuál de las siguientes afirmaciones considera verdadera sobre la Jurisprudencia administrativa emitida por el Tribunal Registral en los recursos de apelación contra denegatorias de inscripción de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales?: EL TRIBUNAL REGISTRAL HA DENEGADO, EN LA MAYOR PARTE DE CASOS, LAS INSCRIPCIONES DE SANEAMIENTOS POR MÉTODOS REGISTRALES Y NOTARIALES……..…536

115. Figura 115: Encuesta: Pregunta 27 B.- ¿Cuál de las siguientes afirmaciones considera verdadera sobre la Jurisprudencia administrativa emitida por el Tribunal Registral en los recursos de apelación contra denegatorias de inscripción de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales: NO EXISTE MAYOR PREDICTIBILIDAD EN LOS PRONUNCIAMIENTOS QUE EMITE EL TRIBUNAL REGISTRAL PUES ELLOS VARÍAN CONSTANTEMENTE…….537

116. Figura 116: Encuesta: Pregunta 27 C.- ¿Cuál de las siguientes afirmaciones considera verdadera sobre la Jurisprudencia administrativa emitida por el Tribunal Registral en los recursos de apelación contra denegatorias de inscripción de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales: LA FALTA DE UNA NORMATIVIDAD LEGAL ESPECÍFICA QUE SUSTENTE LOS PRONUNCIAMIENTOS REGISTRALES PUEDE HACER CUESTIONABLES ESTAS DECISIONES EN SEDE JUDICIAL……..…538

117. Figura 117: Encuesta: Pregunta 27 D.- ¿Cuál de las siguientes afirmaciones considera verdadera sobre la Jurisprudencia administrativa emitida por el Tribunal Registral en los recursos de apelación contra denegatorias de inscripción de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales?: RESULTA NEGATIVO Y DESORIENTA LA EXISTENCIA DE TANTOS MÉTODOS DE SANEAMIENTO REGISTRAL, ALGUNOS MUY SIMILARES ENTRE SI……...…539

118. Figura 118: Encuesta: Pregunta 28.- En atención a todas sus respuestas anteriores, considera Ud., que deberían introducirse reformas legislativas que doten de mayor eficiencia a los métodos de saneamiento de áreas registrales y notariales, en tanto no se cuente con un verdadero Catastro Urbano Nacional:……..…..540

119. Figura 119: Encuesta: Pregunta 29 A.- De introducirse una reforma legislativa para perfeccionar los métodos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas, estaría de acuerdo con considerar los siguientes lineamientos: REUNIR EN UN SOLO CUERPO NORMATIVO TODOS LOS MEDIOS DE SANEAMIENTO REGISTRAL Y NOTARIAL……...…541

120. Figura 120: Encuesta: Pregunta 29 B.- De introducirse una reforma legislativa para perfeccionar los métodos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas, estaría de acuerdo con considerar los siguientes lineamientos: NO EXIGIR SÓLO DOCUMENTACIÓN CATASTRAL SINO ACEPTAR TAMBIÉN PLANOS VISADOS MUNICIPALES O ELABORADOS POR VERIFICADORES REGISTRALES……542

121. Figura 121: Encuesta: Pregunta 29 C.- De introducirse una reforma legislativa para perfeccionar los métodos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas, estaría de acuerdo con considerar los siguientes lineamientos: ESTABLECER UNA PREVALENCIA CATASTRAL PARA AQUELLOS CASOS EN QUE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL ES INEXISTENTE O MUY DEFECTUOSA……542

122. Figura 122: Encuesta: Pregunta 29 D.- De introducirse una reforma legislativa para perfeccionar los métodos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas, estaría de acuerdo con considerar los siguientes lineamientos: PREVER LA ACTUACIÓN REGISTRAL EN CASO QUE NO PUEDA DESCARTARSE NI ACREDITARSE LA EXISTENCIA DE SUPERPOSICIONES CON PREDIOS COLINDANTES……..543

123. Figura 123: Encuesta: Pregunta 29 E.- De introducirse una reforma legislativa para perfeccionar los métodos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas, estaría de acuerdo con considerar los siguientes lineamientos: REGULAR LOS VERDADEROS EFECTOS SUSTANTIVOS DE LA DENOMINADA "RENUNCIA DE ÁREA"…....544

Resumen

Ante las frecuentes imprecisiones presentadas en la descripción y delimitación de los predios urbanos registrados, se analiza la eficiencia y efectividad de los formas adecuadas de saneamiento notarial y también registral de las áreas, como también linderos y medidas perimétricas, así como su impacto debido en la llamada seguridad jurídica en el Registro los Predios; conforme a los aspectos doctrinales, normativos y jurisprudenciales, así como también la determinación de limitaciones funcionales y operativas vivenciadas por expertos en la materia y que en la actualidad dificultan su debida aplicación. Lo anterior con la finalidad de sugerir una iniciativa legislativa que generalice a los usuarios un procedimiento accesible, simple y eficiente.

Palabras clave: linderos; medidas perimétricas; saneamiento; seguridad jurídica.

Resumen traducido al idioma inglés

Given the frequent inaccuracies presented in the description and delimitation of registered urban properties, the efficiency and effectiveness of the appropriate forms of notarial and registry clearance of the areas is analyzed, as well as boundaries, and the perimeter measures, as well as their due impact on the so-called legal security in the Land Registry; in accordance with the doctrinal, normative and jurisprudential aspects, as well as the determination of functional and operational limitations experienced by experts in the field and that currently hinder its due application. The foregoing in order to suggest a legislative initiative that generalizes an accessible, simple and efficient procedure to users.

Key words: borders; perimeter measurementes; sanitation; legal security.

INTRODUCCION

Hoy en día existe frecuente discrepancia entre los datos físicos registrados y la realidad, ello es uno de los principales problemas que afectan al Registro de Predios Peruano y que ocasiona numerosas discrepancias entre las características físicas del predio que aparecen inscritas y las que existen en la realidad. Esto se ha originado por el cambio del sistema tradicional de identificación y delimitación de los predios utilizado desde 1,888 (año en el que se dio inicio a las actividades del Registro de Propiedad Inmueble). En efecto, en esa época la identificación de los predios solamente se sustentaba en una descripción literal (bien delimitada por referencias geográficas o por referencia con otros predios) sin generar una ubicación espacial precisa ni menos utilizando los planos o sistemas georreferenciados (mediante la delimitación por puntos definidos por coordenadas). Obviamente, desde fines del siglo XIX hasta la actualidad, se han producido notables avances, en virtud de los cuales, la ubicación y delimitación exacta y gráfica de un predio puede obtenerse con la utilización de tecnologías modernas e informatizadas, generándose la necesidad de una coordinación entre los datos físicos existentes en el Registro de Predios con los que recoge el Catastro desarrollado por los organismos generadores del mismo, como lo son, principalmente, las Municipalidades, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y el Ministerio de Agricultura. Adicionalmente, en nuestro Registro de Predios es harto frecuente encontrar inscripciones en las cuales no se indica el área exacta del predio, se utilizan medidas no correspondiente al sistema métrico decimal o con imprecisas conversiones a éste (p.ej.: “yugadas”, “pasos militares”, “topos”), con linderos y medidas perimétricas aún más imprecisas (p.ej.: “con propiedad de terceros, “en una línea irregular de tres tramos”), con referencias de ubicación confusas y mutables (p.ej.: “con frente a una línea de arbustos”, “al lado del riachuelo”), con frecuentes superposiciones totales y parciales así como duplicidades de partidas o predios carentes de planos en los títulos archivados que permitan determinar la forma exacta y ubicación espacial de los predios inscritos.

Lo expresado, origina graves limitaciones e incertidumbre para los inversionistas inmobiliarios que adquieren un predio conforme a los datos registrales. Ello puesto que, cuando inician los trámites municipales para llevar a cabo los proyectos

inmobiliarios deben adecuar la descripción del predio a la que tienen los entes municipales a los que corresponde autorizar los diferentes actos urbanísticos vinculados con dicha clase de procedimientos (p.ej.: Cambio de Zonificación, Independización, Planeamiento Integral, Habilitación Urbana, Subdivisión, entre otros) para lo cual los procedimientos judiciales por su excesiva complejidad y extensa duración (por lo general, más de cuatro años, en promedio), no son alternativas viables para los tiempos de maduración y conclusión de los proyectos de inversión. Inclusive, este tipo de problemas se presentan en proyectos de inversión pública, tanto para expropiaciones como liberación de interferencias, que han ameritado normas especiales generando regulaciones sólo aplicables a los proyectos del Estado y asociaciones público privadas. También, el mismo Estado para los bienes de su propiedad, ha establecido mecanismos simplificados y extrajudiciales, que permiten una mayor celeridad en su saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas.

El denominado "Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas" como asunto no contencioso de competencia notarial es incorporado como tal por el Artículo 13° de la Ley N° 27333, Ley Complementaria de la Ley N° 26662 – Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la regularización de edificaciones. Con dicha regulación, los temas vinculados a la rectificación o delimitación de área y linderos, dejaron de ser temas de exclusiva tramitación ante el órgano jurisdiccional y pasaron a formar parte de los diversos asuntos en los que la competencia es alternativa ante el Notario o ante el Poder Jurisdiccional.[1]

Obviamente, la finalidad de la norma era agilizar y reducir los tiempos de tramitación de este procedimiento, que, no obstante ser "abreviado" puede demorar más de cuatro o cinco años, por la excesiva lentitud de los procesos judiciales, tal como se analiza en un informe publicado por Gaceta Jurídica S.A. en el año 2015.[2]

Ello debió ser materia de esta clase de regulación, en la medida que la Ley N° 27157

[1] En el cual no se trata de un asunto no contencioso sino de un Proceso Abreviado con regulación especial conforme a los Artículos 504° a 508° del Código Procesal Civil

[2] En el Informe sobre la Justicia en el Perú. Cinco grandes problemas. Informe Preliminar 2014-2015 elaborado por Gaceta Jurídica S.A, Lima, noviembre 2015, se sostiene que un proceso de desalojo por ocupación precaria que debería durar no más de 5 meses si se cumplieran los plazos legales, dura en promedio 4 años y 6 meses (ver páginas 33 y siguientes)

y su reglamentación, destinadas a la regularización de edificaciones, establecían previsiones que limitaban la regularización, primero como carga; y, en otros casos, generando sólo una anotación preventiva o la denegatoria de la inscripción, cuando existía discrepancia entre el área registrada y la que realmente tenía el predio sobre el cual se encontraban levantadas las edificaciones.[3] Era evidente, que no era concordante con la simplicidad y rapidez buscada en la regularización de edificaciones, que la discrepancia en la descripción física del predio implicara años de tramitación en sede exclusivamente judicial, más aún cuando la misma Ley N° 27157 había incorporado como asuntos no contenciosos de competencia notarial a la prescripción adquisitiva y la formación de título supletorio, que revestían mayor complejidad y trascendencia patrimonial.

Con ocasión de lo mencionado, se fueron incorporando luego otros medios extrajudiciales tanto catastrales como registrales destinados a lograr el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas, en forma rápida y eficiente, siendo que la existencia de vías alternativas, con regulación actualmente inconexa, hace necesario evaluar su funcionamiento, a los efectos de establecer su impacto en la seguridad jurídica y el fomento de las inversiones inmobiliarias así como la posibilidad de su mejoramiento normativo y operativo.

En especial, en el año 2004, cuando se dictó la Ley N° 28294, que creó el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial y su vinculación al Registro de Predios, se estableció a través de su norma reglamentaria sancionada por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS (publicada el 12-02-2006) un método de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas denominando Saneamiento Catastral y Registral, que, también sin necesidad de procedimientos judiciales, parecía dar una respuesta eficiente y aparentemente rápida para los problemas antes mencionados. Sin embargo, como se analizará en detalle en la presente investigación, su real funcionamiento ha sido claramente limitado, por problemas tanto operativos como de concepción normativa.

[3] Art.33°del Reglamento de la Ley N° 27157, cuando el área registrada era menor (carga) o mayor (anotación preventiva). Si había superposición con predios colindantes, no era posible la regularización.

Por ello, orientaremos esta Tesis analizar si los medios saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos a través de procedimientos notariales y registrales, en verdad constituyen una alternativa eficaz y eficiente para lograr la concordancia entre la realidad y la descripción registral de los predios inscritos; y, como ello puede afectar la seguridad jurídica que debe generar la publicidad registral predial.

El alumno.

ASPECTOS METODOLOGICOS

i. Situación problemática:

Como afirma ROJAS ALVARADO: *"La propiedad como derecho fundamental no se encuentra debidamente garantizada por el Estado. Esto es debido a las debilidades que nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble y de catastro registral a nivel nacional. Por lo que resulta necesaria la implementación de una metodología de saneamiento técnico legal que permita obtener la plenitud de la seguridad jurídica de la propiedad predial".*[4]

Tal como se ha indicado anteriormente, uno de los principales problemas que afectan al Registro de Predios Peruano y que ocasiona frecuentes discrepancias entre las características físicas del predio que aparecen inscritas y las que existen en la realidad, ha sido ocasionado por el cambio del sistema tradicional de identificación y delimitación de los predios utilizado desde 1888 (año en el que se dio inicio a las actividades del Registro de Propiedad Inmueble)

Diversas son las causas que originan la discrepancia entre la realidad física de los inmuebles y lo registrado, por ejemplo, el nacimiento del registro de la propiedad inmueble sin un catastro, las antiguas inmatriculaciones de inmuebles sin contar con memorias descriptivas ni planos, la falta del catastro de la totalidad de los inmuebles, la falta de coordinación entre las municipalidades y los registros públicos, los informes catastrales del registro con omisión del trabajo de campo, la doble inmatriculación de un mismo inmueble, las partidas registrales antiguas en las que los límites de las propiedades se consignan con referencias geográficas (un riachuelo, un cerro, etc.).[5]

Entre los factores que influyen en los errores de delimitación de predios, podemos citar:

---

[4] Oswaldo Rojas Alvarado, "De la necesidad de una metodología de saneamiento", en *Revista Dialogo con la Jurisprudencia N° 39* (Lima: 2010), 311.

[5] Aníbal Torres Vásquez, "Propiedad Predial", en *Revista Jurídica Docentia et Investigatio Vol. 16, n.2*, (Lima: Facultad de Derecho y Ciencia Política U.N.M.S.M, 2014), 35.

- Los títulos de propiedad contienen inexactitudes: Ausencia de linderos o cabida, utilización de medidas no oficiales, simples referencias a puntos o lugar no definidos, etc.
- Los títulos de propiedad son susceptibles de interpretación: La expresión literal de los linderos permite diversos significados o son oscuros, o existe discrepancia entre el título y el plano.
- El terreno es susceptible de interpretación: La superficie del terreno no es plana, está sujeta a desniveles.
- La realidad tabular del predio discrepa de la realidad física.
- El área publicitada del predio es mayor o menor o con linderos total o parcialmente diferentes.
- La incorporación de un predio al Registro carece de documentos gráficos.
- Aun cuando los títulos inscritos contenían los planos o la representación gráfica del predio elaborados por profesionales especializados, cabe siempre un error humano, el cual puede originarse por una deficiente o errónea apreciación de la realidad o en una plasmación inexacta del título.

De lo expuesto, puede afirmarse que las deficiencias que genera la inexactitud registral de los datos físicos del predio y las consecuencias desfavorables a la seguridad jurídica en la inversión inmobiliaria, en el Registro de Predios, donde durante muchos años se han inscrito derechos de propiedad, sin una base gráfica registral definida ni una adecuada coordinación con la realidad física ni el catastro, generan, entre otros, muchos problemas como los siguientes:

- Predios no existentes en la realidad
- Predios con extensiones muy superiores o inferiores a la realidad.
- Predios sin indicación de superficie, linderos o medida perimétricos precisos.
- Predios con áreas y medidas expresadas en medidas antiguas, algunas ni siquiera claramente determinadas.
- Independizaciones, segregaciones y agregaciones imperfectas o imprecisas o sobre área mayor a la inscrita o situadas en otros predios.
- Inscripciones posteriores, como p. ej.: Declaratoria de Fábrica, con una descripción del predio distinta a la de la inmatriculación.

- Discrepancia entre los datos físicos del predio entre los que aparece en el Catastro Municipal, la realidad física y las inscripciones registrales.
- Falta de una vinculación realmente efectiva entre la información catastral y registral.
- Frecuentes superposiciones totales o parciales o duplicidades de partidas registrales, generando conflictos entre los titulares de derechos inscritos.
- Deterioro de los efectos de seguridad jurídica que otorga el Registro de Predios sobre los derechos inscritos, pues dentro de la interpretación doctrinal mayoritaria la "legitimación registral" no se extiende a los datos físico del predios ni dicha clase de datos se encuentra amparado por la protección a los terceros que brinda el principio de fe pública registral.

En este contexto, en el presente trabajo se pretende, ante los problemas antes enunciados en la descripción y delimitación precisa de los predios registrados, analizar la eficiencia y efectividad de los medios de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos; así, como determinar su impacto en la seguridad jurídica que deben brindar los Registros Prediales. Dejamos expresa constancia que en este trabajo no abordaremos la problemática referida a predios rústicos, fundamentalmente bajo explotación agrícola, pues ellos tienen una regulación legislativa diferente, en la que el Catastro Rural a cargo del Ministerio de Agricultura y los Gobiernos Regionales, por su mayor desarrollo y aplicación efectiva, plantea una realidad y problemática absolutamente diferente a la de los predios urbanos.

ii. Formulación del Problema

ii.a. Problema Principal

¿Cuál es la relación entre el saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos y la seguridad jurídica?

En este punto, se tratará de establecer si el mejoramiento y debida aplicación de los medios de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos tiene una relación directa respecto al fortalecimiento de la seguridad jurídica preventiva, que, como principio que fundamenta el sistema registral

inmobiliario, puede afectarse por la carencia o inexactitud de datos físicos de los predios registrados. Es claramente percibido, tanto doctrinalmente como en la opinión de expertos, que la seguridad jurídica que brinda el Registro de Predios en el Perú, no alcanza niveles satisfactorios, siendo que, especialmente respecto a los datos físicos de los predios (tales como área, linderos y medidas perimétricas), el nivel de seguridad jurídica que publicitan las inscripciones es sumamente bajo. Ello, inclusive, ha generado la opinión mayoritaria que, si bien los datos físicos de los predios inscritos se publicitan en las partidas registrales, éstos no generan legitimación (presunción de exactitud) a diferencia de los datos jurídicos. Todo esto, genera desconfianza en los datos físicos de los predios registrados, que a veces no constan en los asientos registrales, en muchos casos son manifiestamente impreciso o inexactos, permitiendo que se generen duplicidades de inscripciones, superposiciones totales o parciales, imposibilidad de determinar su verdadera ubicación y titularidad e inclusive la existencia de predios "registrados" que no tienen existencia física en la realidad. Como alternativa para superar esta situación, que debilita la seguridad jurídica, ocasiona conflictos judiciales y reduce el valor de transacción de los predios registrados, se considera que la generalización y simplificación de los medios de saneamiento registral y notarial, es una alternativa que podría mejorar el nivel de seguridad jurídica que otorga el Registro de Predios.

ii.b. Problemas Secundarios

ii.b.1. ¿Cuál es la eficacia de la regulación normativa y jurisprudencial del saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos?

En este problema, ante la existencia de diversos medios de saneamiento notarial y registral de áreas, linderos y medidas perimétricas se analizará, distinguiéndose su origen legal o jurisprudencia, si ellos están cumpliendo, en la realidad y con una debida interpretación de sus alcances, su finalidad de facilitar el saneamiento de las características físicas de los predios inscritos. Nos referimos, entonces, a verificar si ellos logran los efectos que dieron lugar a su creación, comparándolos frente a otros mecanismos de saneamiento actualmente existentes. Es decir, se efectuará, en concordancia con el tipo de investigación socio-jurídica que se plantea, un análisis de su funcionalidad, tanto en lo explicado por la doctrina, como en lo recogido en estadísticas y encuestas a expertos. Dentro de su eficacia, se pondrá especial atención

a su eficiencia, tanto en relación a la demora temporal y complejidad de los trámites que implica lograr la inscripción de esta clase de saneamiento.

ii.b.2. ¿Cuáles son las limitaciones funcionales y operativas que dificultan la debida aplicación del saneamiento registral y notarial de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos?

Sobre este problema, tal como se ha planteado en la descripción de la situación problemática, se ha verificado que la existencia de métodos de saneamiento registral y notarial de área, linderos y medidas perimétricas, aparentemente, se vería afectado por distintas situaciones que limitan su adecuada aplicación, como por ejemplo: los diversos criterios interpretativos de sus alcances y requisitos, la inexistencia o graves deficiencias en la base gráfica registral, la falta de un verdadero catastro urbano que sirva de soporte geográfico a las inscripciones, las deficiencias normativas por existir distintos métodos de saneamiento sin conexión entre sí, entre otras, que serán materia de amplio análisis en esta investigación

iii. Formulación de las Hipótesis

iii.a. Hipótesis principal

Entre el saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos existiría una relación determinante para obtener seguridad jurídica

iii.b. Hipótesis especifica

iii.b.1. La regulación normativa y jurisprudencial del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos no estaría siendo eficaz.

iii.b.2. Las limitaciones funcionales y operativas dificultan la debida y generalizada aplicación del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos.

iv. Objetivos

iv.a. Objetivo general

iv.a.1. Evaluar en qué medida influye el saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos con el fortalecimiento de la seguridad jurídica que debe brindar el Registro de Predios.

iv.b. Objetivos específicos

iv.b.1. Determinar la eficacia de la regulación normativa y jurisprudencial del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos para lograr su adecuado funcionamiento.

iv.b.2. Determinar las limitaciones funcionales u operativas que dificultan la debida y generalizada aplicación del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos.

v. Metodología aplicada

v.a. Tipo de investigación

Tipo: Socio Jurídica
Diseño: Correlacional
Enfoque: Cuantitativo

Cabe indicar que, si bien se realizará un profundo análisis de la regulación normativa, tanto nacional como extranjera que regula el saneamiento registral y notarial de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos, recurriendo a la doctrina más autorizada existente, en la presente investigación no nos limitaremos al análisis dogmático jurídico. Por el contrario, habida cuenta del tipo de investigación socio jurídico, evaluaremos la verdadera eficacia, eficiencia y operatividad en la práctica de

los mencionados métodos de saneamiento, a través del análisis jurisprudencial, estadísticas, encuestas y opiniones de expertos, para determinar el verdadero estado de su funcionamiento y, de ser el caso, la necesidad de reformas legislativas que mejoren su utilidad para la sociedad y el logro de un mayor grado de seguridad jurídica.

De acuerdo con lo expresado por TANTALEAN ODAR, la investigación socio jurídica se orienta a determinar *"... la eficacia de las normas jurídicas, hay que verificar su cumplimiento efectivo en la realidad, o, en defecto del cumplimiento del mandato o la prohibición normativa respectiva, se evalúa la efectividad de los medios de coacción para su cumplimiento. (...) . Es decir, así como se evalúa que las normas jurídicas ya existentes se cumplan en la realidad, también es factible detectar normas plenamente eficaces que no existen válidamente, o sea que no están reconocidas formalmente pero que la sociedad las cumple, y que, en algunos casos, han dado pie para su formalización. Ese también es el campo de las investigaciones socio jurídicas. (...) Como se anticipó, la jurisprudencia (como fuente formal del derecho objetivo), o más exactamente los diversos fallos que van emitiendo las autoridades competentes en sus diversos ramos (jurisprudencia en sentido amplísimo), son estudiados en este tipo de investigación, pues queda claro que desde el momento en que resuelven casos reales, forman parte de la misma realidad, por lo que su estudio no es propiamente teórico sino más bien práctico o aplicado."*6

v.b. Población y muestra (materiales, instrumentos y métodos)

v.b.1. Unidad de análisis

Normatividad nacional legal y reglamentaria

- Ley 26662 Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial
- Ley N° 27157 y su reglamentación
- Ley N°27333
- Ley N° 31309

6 Reynaldo Mario Tantaleán Odar. "Tipología de las Investigaciones Jurídicas" en *Avances n. 12, Revista de Investigación Jurídica de la Universidad Privada Antonio Guillermo Urello*. (Cajamarca, 2015), 114-115

- Ley del Sistema Nacional de Catastro y su reglamentación
- Código Civil
- Código Procesal Civil
- Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos,
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios
- Precedente de Observancia Obligatoria del CIX Pleno del Tribunal Registral (Renuncia de área)
- Precedente del XIX Pleno del Tribunal Registral(Rectificación de área por error de cálculo)
- Precedente de Observancia obligatoria CLV Pleno del Tribunal Registral (Rectificación unilateral de áreas, linderos y medidas perimétricas)
- Jurisprudencia del Tribunal Registral de la SUNARP
- Jurisprudencia del Tribunal Constitucional
- Jurisprudencia Casatoria de la Corte Suprema de Justicia Peruana
- Inscripciones y observaciones registrales sobre saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas
- Estadísticas de la SUNARP sobre observaciones, tachas e inscripciones en saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas
- Legislación Comparada

Asimismo, se considerará una Encuesta a abogados especialistas en Derecho inmobiliario y Saneamiento de Inmuebles; abogados expertos en el tema notarial y registral, incluyendo a Abogados de estudios especializados en Derecho Inmobiliario, Registradores, Vocales del Tribunal Registral, funcionarios de la SUNARP y Notarios.

Complementariamente, se tomarán las Resoluciones del Tribunal Registral de la SUNARP, expedidas entre los años 2014 al 2018, referidas al saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas por medios notariales o registrales.

v.b.2. Población de estudio

El universo planteado será:

- La totalidad de Resoluciones del Tribunal del Tribunal Registral de la

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, emitidas entre los años 2014 a 2018 referidas al saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas. Hemos verificado que se trata de 154 Resoluciones del Tribunal Registral.

- Abogados expertos en derecho notarial y registral conformado por abogados de estudios especializados en materia inmobiliaria, registradores, vocales del Tribunal Registral, funcionarios de la SUNARP y notarios, para efectos de una Encuesta.

v.b.3. Tamaño de la muestra

En el caso de las Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, se pensó, originalmente, aplicar el muestreo probabilístico aleatorio simple (Muestra Simple al Azar), con un margen de error del 5%. El tamaño de una muestra simple al azar estadísticamente significativa se determinó con la siguiente fórmula estadística:

Formula de la muestra:

$$n = \frac{N.\ Z^2 p\ (1 - p)}{(N - 1)\ e^2 + Z^2 p\ (1 - p)}$$

n: Tamaño de la muestra =?

N: Tamaño del universo de la población = 154Z: Desviación standard para el 95%, z=1.96 E: Error de muestreo es decir un 5%=0.05

P: Probabilidad de ocurrencia de los casos, es igual a 0.50 (50%)

Q: Proporción de la población que no tiene la característica que nos interesa medir, es igual a 1-P, es decir 0.50

Aplicación de la muestra:

$$n = \frac{N.\ Z^2 p\ (1 - p)}{(N - 1)\ e^2 + Z^2 p\ (1 - p)}$$

$$n = \frac{154 \times 1.96^2 \times (0.5)\ (1 - 0.5)}{(154 - 1)\ (0.05)^2 + (1.96)^2 \times (0.5)\ (1 - 0.5)}$$

$$n = \frac{154 \times (1.96)^2 \times (0.5)\ (0.5)}{153 \times (0.05)^2 + (1.96)^2 \times (0.5)\ (0.5)}$$

$$n = \frac{154 \times 3.8416 \times 0.25}{153 \times 0.0025 + 3.8416 \times 0.25}$$

$$n = \frac{147.9016}{1.3429} = 110.139$$

Redondeado: n = 110

Aplicando dicha fórmula, en nuestro proyecto original, la muestra iba consistir en el análisis de 110 Resoluciones del Tribunal Registral referidas a saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas expedidas entre los años 2014 a 2018. No obstante ello, dado que no se trata de un universo demasiado elevado de Resoluciones (154), en el desarrollo de la Tesis, hemos determinado la posibilidad de analizar todas las resoluciones (Método Censal) y no sólo una muestra, lo que da mayor fiabilidad a nuestros resultados.

En cuanto se refiere a la Encuesta, esta se basará en una serie de preguntas focalizadas y estructuradas, dirigidas a 50 abogados expertos en derecho notarial y registral (Notarios, Registradores, Vocales del Tribunal Registral, Abogados de Estudios especializados en derecho inmobiliario, funcionarios de SUNARP y abogados de notarías).

v.b.4. Selección de la muestra

Utilizaremos el tipo de muestreo teórico, el cual consiste en desarrollar una teoría basada en los datos recabados, busca información específica, deriva teorías y razones para los fenómenos. La elección de la muestra se efectuará a través del uso de una Tabla de Números Aleatorios.

Respecto a las Resoluciones del Tribunal Registral del periodo 2014-2018 se aplicó la fórmula de población antes indicada, que nos arrojó 110 Resoluciones del Tribunal Registral referidas a saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas. Empero, ya en el desarrollo de la Tesis se decidió analizar la totalidad de 154 Resoluciones.

En lo que concierne a los abogados especialistas en derecho inmobiliario y abogados expertos en Derecho notarial y registral tomaremos la muestra censal es decir la totalidad de la población elegida, esto es, 50 abogados. Adicionalmente, se procesará los resultados de la encuesta a través de Cuestionarios Likert, determinando estadísticamente la comprobación de nuestras hipótesis en función al Alfa de Crombach

v.c. Técnicas de recolección y análisis de datos

v.c.1. Técnicas de recolección de datos

Las Resoluciones del Tribunal Registral objeto de la muestra se han recolectado en texto completo, en el Portal Web del Tribunal Registral de la SUNARP, accesible a

través de https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/ . (En dicho sitio web se publican todas las Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral). Una vez obtenidas todas las Resoluciones del Tribunal Registral emitidas entre los años 2014 y 2018, se ha seleccionado todas aquellas referidas al Saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas.

La técnica de Encuesta se realizará a través del cuestionario con preguntas que medirán los instrumentos y variables, a través de una Guía de Encuesta.

v.c.2. Análisis de interpretación de la información

La validez consiste en el grado en el que un instrumento evalúa la variable que se busca medir, la validez se determinará a través del juicio de expertos. La confiablidad de un instrumento consiste en el grado en que su empleo reiterado al mismo objeto o persona genera resultados iguales; la confiabilidad se medirá mediante la prueba estadística Alfa de Crombach.

Entonces, para asegurar que estamos efectuando mediciones estables y consistentes, se someterá el análisis empírico a una medida de coherencia interna que permita cuantificar el nivel de fiabilidad de una escala de medida, el cual debe ser cercano a la unidad.

Para tal finalidad, tanto en el caso de las Muestras de Resoluciones del Tribunal Registral como en las Encuestas a especialistas, se establecerán Matrices de Datos, codificando y sistematizando los posibles resultados, para cada una de las variables. Luego de ello, se tabulará los resultados para verificar las existencias de Correlaciones Directas o Inversas o la no existencia de correlaciones.
El procesamiento de la información será realizado mediante una operación matemática, permitiendo al investigador obtener conclusiones idóneas y adecuadas, para lo cual se utilizará el software SPSS - Correlación Pearson.

CAPITULO 1

1. ESTADO DE LA CUESTION

1.1. Descripción doctrinaria y normativa del tema

1.1.1. El Derecho de Propiedad

El derecho de propiedad es definido como el poder jurídico que permite a su titular de manera exclusiva para disponer, gravar, usar y reivindicar un bien. En esa línea, para AVENDAÑO,[7] *"la propiedad es un poder jurídico, el más amplio y completo que las personas pueden tener, en virtud del cual un bien, ya sean corporales –cosas- o incorporales –derechos-, quedan sometidos de manera absoluta al señorío de la persona. Este señorío pleno se ve reflejado en las facultades que tiene la persona sobre sus bienes, que son todas las posibles"*. En ese sentido, la propiedad determina que los bienes queden sometidos al señorío de su titular quien tiene facultades plenas sobre aquellos.

1.1.1.1. *Conceptos Doctrinales Generales:*

La doctrina clásica citada por GONZALES BARRÓN, tales como ATIENZA, Manuel y Juan RUIZ, hace referencia que: *"La propiedad es un título a favor de una persona que compendia un conjunto de posiciones normativas en relación a un bien, o sujeta a límite temporal, y que exige la no interferencia de todos los demás sujetos. Dentro de estas posiciones se encuentra: "Una inmunidad referida a status normativo de la cosa (o, más precisamente, de las conductas relacionadas con ella) que no puede ser alterado por los demás: por ejemplo, nadie puede ser privado de la condición de propietario de un cierto bien sino es en determinadas condiciones, por determinado*

[7] Jorge Francisco Avendaño Valdez, "El derecho de propiedad en la Constitución", en *Revista de derecho Núm. 30,* Editorial Themis. (Lima: 1994), 119. Recuperado el 12 de junio de 2019 de http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11406

procedimiento y mediante indemnización. Correlativa a esta inmunidad es la incompetencia de los demás para alterar tal status normativo". [8]

Modernamente también se entiende a la propiedad no solamente como un derecho sobre las cosas, en el sentido material, sino que también si admite este derecho para los bienes inmateriales. La propiedad intelectual es un claro ejemplo de esto último.

En esa línea, MURSWIEK, Citado por MENDOZA DEL MAESTRO[9] *"Una aproximación inicial al instituto de la propiedad es atribuida al profesor alemán Murswiek, el cual distinguía entre lo propio y ajeno. Esta aproximación intuitiva quiere decir que cuando uno sale a la calle y ve diversos objetos, no lo presumirá suyo, sino que asumirá que es propiedad de otro sujeto. En función de ello –en principio- no podrá usar, disfrutar o disponer de aquellos".*

1.1.1.2. ***Fundamentos del Derecho a la propiedad:***

Para RODRÍGUEZ MOSCOSO, *"Si nos centramos en su fundamento, el derecho a la propiedad como todo derecho social, encuentra el mismo en la satisfacción de las necesidades materiales por parte de una persona o grupos de personas, constituyendo su contenido esencial el del disfrute de un bien para la satisfacción de las necesidades antes mencionadas. Este derecho tiene entre sus características la obligación de "hacer" por parte del ente que lo garantiza (entiéndase, el Estado), la misma que puede traducirse en diversas acciones tales como: prestaciones públicas, resguardo policial, sistema jurisdiccional para asegurar y garantizar el derecho, la creación de registros de propiedad, entre otros aspectos, además del respeto por parte de terceros".*[10]

---

[8] Gunther Gonzales Barrón, *Tratado de Derechos Reales, Tomo 2*, Jurista Editores. 3a ed, (Lima: 2013), 1335.

[9] Gilberto Mendoza del Maestro. "Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales", Foro Jurídico, n. 12, en *Revista de derecho editada por estudiantes de la Pontificia Universidad Católica del Perú*. (Lima: 2013), 98. Recuperado el 11 de junio de 2019 de: http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13803

[10] Jimena Zoila Rodríguez Moscoso "El derecho a la propiedad desde la perspectiva de los derechos fundamentales: desafíos desde la óptica de la jurisprudencia comparada" en *Revista Criterio Jurídico.*

1.1.1.3. ***Conceptos del Tribunal Constitucional sobre el derecho a la propiedad:***

El Tribunal Constitucional del Perú ha definido el derecho a la propiedad (desde una perspectiva iuspositivista) como: *"el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, el propietario puede servirse directamente del bien, percibir sus frutos y productos, y darle destino o condición conveniente a sus intereses patrimoniales".*[11]

Asimismo, el TC[12] indica que, en lo esencial, el derecho de propiedad *"se trata de un derecho cuyo origen no reside en la voluntad política del legislador estatal, sino en la propia naturaleza humana, que impulsa al individuo a ubicar bajo "su" ámbito de acción y auto consentimiento, el proceso de adquisición, utilización y disposición de diversos bienes de carácter patrimonial".*

Del mismo modo, el colegiado constitucional señala que el derecho de propiedad es una garantía institucional para el desarrollo económico siendo un importante que el Estado le otorgue seguridad jurídica a efectos de que sea oponible. Así, señala en STC. Exp. Nº 0016-2002-AI/TC: "*De este modo, el derecho a la propiedad no sólo adquiere la categoría constitucional de derecho fundamental, sino que su defensa y promoción se constituyen en garantía institucional para el desarrollo económico. Tal conclusión se ve reafirmada cuando en el título 'Del Régimen Económico', específicamente en el artículo 60 del texto constitucional, se dispone que 'El Estado reconoce el pluralismo económico. La economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa (...)'. Empero, para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho.*

---

*Vol. 14 n.2, (*Santiago de Cali-Colombia: 2016), 87. Recuperado el 12 de junio de 2019 de: https://revistas.javerianacali.edu.co/index.php/criteriojuridico/article/view/1412/1981

[11] Expediente Nº 030-2004-AI/TC (2005).

[12] STC Exp N° 0008-2003-AI.TC del 11/11/2003, Fundamento Jurídico 26.

Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo".[13]

Como puede apreciarse, el Tribunal Constitucional resalta claramente que el derecho inscrito y debidamente publicitado registralmente otorga oponibilidad al derecho de propiedad y genera seguridad jurídica, lo que obviamente refuerza nuestra hipótesis respecto a la relación existente entre el saneamiento registral y notarial de los predios inscritos y la seguridad jurídica que debe emanar de la publicidad registral con efectos sustantivos.

1.1.1.4. *El derecho de propiedad en la Constitución Política:*

El derecho a la propiedad es reconocido en la Constitución vigente como derecho fundamental, y se encuentra descrito en su artículo 2 que indica que *"Toda persona tiene derecho: 16. A la propiedad y a la herencia"*

Si bien la Constitución Política del Perú de 1993 no define a la propiedad, está en su artículo 70 diseña sus características fundamentales en tres puntos específicos a saber:

- **La declaración expresa de que la propiedad es inviolable:** "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza".
- **El señalamiento de los límites al ejercicio de la propiedad:** "Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley".
- **La regulación de la expropiación:** "A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio".

[13] https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf Recuperada el 25 de febrero de 2020.

Para la presente investigación, consideramos pertinente hacer referencia a los dos primeros elementos del artículo constitucional:

Declaración expresa de que la propiedad es inviolable:
Diversos tratadistas se han pronunciado al respecto, sin embargo, tomaremos lo aludido por BERNALES, [14] quien indica que, "*si bien la propiedad privada es un derecho individual y esencial para la persona, no es un derecho cuyo ejercicio quede a la absoluta discreción del propietario. La Constitución dice que se ejerce bajo dos parámetros:*

(i) En armonía con el bien común, lo que quiere decir que la propiedad no es una institución puramente individualista, sino que también tiene un contenido social y de compromiso. En realidad, el concepto más preciso y adecuado era el de interés social. Se prefirió este del bien común, que es de dimensiones más amplias, pero también subjetivas.
(ii) Se ejercita dentro de los límites de la ley, es decir, que la ley puede imponer regulaciones al ejercicio del derecho de propiedad para armonizarlo con los intereses generales de la sociedad".

Para GUTIÉRREZ,[15] *"El concepto de bien común tiene su origen en encíclicas papales de inicios del siglo pasado. Es el bien general, el bien de todos. Es aquello que beneficia a la generalidad de las personas, a diferencia del interés social que responde a la conveniencia de un determinado sector social. Por esto el concepto del interés social se incluyó para los efectos de la reforma agraria. Se trataba de favorecer a los campesinos que no eran propietarios de tierras".*

El Tribunal Constitucional, por su parte se ha manifestado al respecto:
"*Cuando nuestra Constitución garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada y señala que debe ser ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites*

[14] Enrique Bernales Ballesteros, *La Constitución de 1993 – Análisis Comparado*, Oré Editora RAO SRL. 5a ed, (Lima: 1999), 45.
[15]Walter Gutiérrez, *La constitución comentada - Análisis artículo por artículo, Tomo 1*. Editorial Gaceta Jurídica, 1a ed, (Lima: 2005), 917.

legales, no hace más que referirse a la función social que el propio derecho de propiedad contiene en su contenido esencial". (N.º 0048-2004-AI/TC del 31.3.2005)[16]

Dentro de las garantías de inviolabilidad que resalta nuestro Tribunal Constitucional, es imprescindible que la titularidad dominical se encuentre debidamente delimitada, pues la indefinición de sus alcances y extensión puede producir turbaciones y conflictos, basados precisamente en una publicidad registral inexacta, que no permita hacer efectiva la garantía institucional de inviolabilidad de la propiedad.

1.1.1.5. ***Límites al ejercicio de la propiedad:***

Criterios delimitadores: CASTILLO CORDOVA,[17] nos señala que, *"la función social de la propiedad, en estricto, el bien común, ayuda a determinar en cada caso concreto si una concreta pretensión forma o no parte del contenido constitucional del derecho de propiedad. Sin embargo, este no es el único criterio delimitador que se deberá tener en cuenta. Existe también otro criterio igualmente importante: los derechos fundamentales. En efecto, no debe olvidarse que el contenido constitucional de un derecho fundamental no puede incluir ninguna circunstancia o facultad que llegue a vulnerar otro derecho fundamental u otro bien jurídico constitucional (como el bien común o interés público)".*

Para Walter Gutiérrez, [18]"*Hay casos en que la ley establece restricciones. Por ejemplo, en materia de propiedad predial, el Código Civil contiene todo un subcapítulo (artículos 959 al 964) que establece limitaciones por razón de vecindad; y el artículo 957 dice que la propiedad predial está sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión que determinan las disposiciones respectivas, por ejemplo, el Reglamento de Construcciones. Como consecuencia de esta normativa, el propietario de un terreno ubicado en zona residencial no puede destinarlo a actividad industrial".*

---

[16] Gilberto Mendoza del Maestro, Op. Cit. p. 105

[17] Luis Castillo Córdova, *El derecho de propiedad como objeto de protección del proceso de amparo*, Repositorio Institucional PIRHUA, Universidad de Piura (Piura: 2006), 14. Recuperado el 9 de junio de 2019 de:https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/1907/Derecho_propiedad_objeto_proteccion_proceso_amparo.pdf?sequence=3&isAllowed=y

[18] Walter Gutiérrez, Op Cit. p 918

Pronunciamiento del Tribunal Constitucional: Antes de remitirnos a lo expresado por el Tribunal Constitucional Español sobre las limitaciones al derecho de propiedad, resulta importante considerar lo dispuesto en el caso español, que mediante sentencia STC/37/1987[19], ha indicado:

"Como se ha expuesto, el derecho a la propiedad privada que la Constitución reconoce y protege tiene una variante institucional, precisamente derivada de la función social que cada categoría o tipo de bienes sobre los que se ejerce el señorío dominical está llamado a cumplir, lo que supone, como ya sabemos, la definitiva incorporación del interés general o colectivo junto al puro interés individual del titular en la propia definición de cada derecho de propiedad o, si se prefiere, en la delimitación concreta de su contenido. Como es lógico, esta delimitación no se opera ya sólo en la legislación civil, sino también en aquellas otras Leyes que cuidan principalmente de los intereses públicos a los que se vincula la propiedad privada. Así ocurre en el caso de la propiedad urbana, cuyas Leyes de ordenación están muy lejos de establecer sólo «medidas de policía concretas», respetando, como regulación ajena, «la imposición de obligaciones y limitaciones al ejercicio de los derechos dominicales», sino que, muy al contrario, establecen por sí mismas, o por remisión a los instrumentos normativos del planeamiento, los deberes y límites intrínsecos que configuran a la función social de la propiedad del suelo, desde el punto de vista de la ordenación del territorio. Y así ha sucedido y sucede también en el caso de la legislación agraria, cuyos objetivos conducen a una regulación de la propiedad de la tierra destinada a usos agrícolas, que se superpone a la legislación civil propiamente dicha".

Ahora bien; dicha concepción ha sido recogida en nuestro país, a través de una Sentencia T de nuestro Tribunal Constitucional (STC. Exp. N° 0008-2003-AI [20] del 11 de noviembre de 2003) que en uno de sus fundamentos indica que: *"Se reconoce a la propiedad no sólo como un derecho subjetivo (derecho individual), sino también como*

---

[19]SENTENCIA 37/1987, de 26 de marzo *(BOE núm. 89, de 14 de abril de 1987)* ECLI:ES:TC:1987:37. Recuperada el 10 de junio de 2019 de: http://hj.tribunalconstitucional.es/es-ES/Resolucion/Show/769#extractos

[20]TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Recuperada el 10 de junio de 2019 de: http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/DBFBAFE06F92A529052578F1005A06C9/$FILE/5_00008-2003-AI.pdf

una garantía institucional (reconocimiento de su función social). Se trata, en efecto, de un "instituto" constitucionalmente garantizado. De modo que no puede aceptarse la tesis que concibe a los derechos fundamentales como derechos exclusivamente subjetivos, pues ello parte de la errónea idea de que aquellos son sólo una nueva categorización de las libertades públicas, tal como en su momento fueron concebidas en la Francia revolucionaria."

De la anterior sentencia del Tribunal Constitucional, extraemos por considerar de vital importancia el reconocimiento del carácter relativo de la regulación de la propiedad cuando menciona que: "*La propiedad es hoy un derecho esencialmente relativo; sus limitaciones son numerosas y profundas. El propietario no es ya el señor de la cosa; no tiene sobre ella ni siquiera el poder que tenía el dominus romano. El Estado interviene tanto en la propiedad que casi se puede afirmar que es un condominio. La propiedad es función social, o sea que ella no solo concede derechos, sino que impone también obligaciones. No se permite el abuso de derechos, sino que impone también obligaciones. No se permite el abuso de la propiedad; La cosa deberá ser usada racionalmente".*[21]

Comentando dicho fallo del Tribunal Constitucional, AVENDAÑO sostiene que "*la noción civil de propiedad difiere de su concepto constitucional (...) La Protección desplegada por la Constitución comprende todos los derechos patrimoniales de la persona, ensanchando de esta manera los márgenes de la propiedad establecidos en el Código Civil. Esta protección constitucional se extiende, por ejemplo, a un usufructo, un derecho de superficie, una cuota de la copropiedad, un crédito, una renta generada o por generarse. Todos estos derechos constituyen 'propiedad' en sentido constitucional, mientras que para el derecho civil la propiedad está atada únicamente a los bienes. Los alcances constitucionales de la propiedad exceden pues los límites del Código Civil, abarcando también en su ámbito de protección todos los derechos patrimoniales que existen en la esfera económica de los individuos. (...) la propiedad puede ser entendida (...) en sentido constitucional, como la titularidad que comprende todos los derechos patrimoniales de la persona".*[22]

---

[21] Ibídem.

[22] Jorge, Francisco Avendaño Valdez, "Derechos Reales", en *Colección Lo esencial del derecho 1*. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú, 1a ed, (Lima; 2017), 58.

1.1.1.6. *El Derecho a la propiedad en el código Civil:*

El Código Civil, al igual que la Constitución Nacional, tampoco ha adoptado una definición al derecho de propiedad, sino que ha descrito sus facultades y poderes en el Art. 923 de la siguiente manera:

"La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley".

Al respecto, RODRÍGUEZ LARRAÍN señala que: *"De otro lado, es también pertinente indicar que como se desprende del Artículo 923 del CC, el derecho de propiedad no es solamente un derecho, sino un conjunto de derechos o de facultades que tiene el titular sobre el bien. Estos son los derechos: (i) a la posesión (iuspossidendi); (ii) al uso (iusutendi); (iii) al disfrute (iusfruendi); (iv) a la disposición (iusabutendi); y, (v) a la reivindicación".* [23]

Para AVENDAÑO, [24] la propiedad puede ser entendida en términos civiles como el poder jurídico que perite usar, disfrutar, disponer y reivindicar bienes.

Pronunciamiento de la Corte Suprema: En desarrollo al artículo 923 del Código Civil, la Sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia objeto de la Casación 1409-2009-Lima [25] en su sexto, séptimo y octavo considerandos señala:

"SEXTO: Que, por su parte el artículo 923 del Código Civil ha definido a la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, constituyéndose todas éstas, en facultades del titular de un bien para beneficiarse con

---

[23] Alejandro Alfageme Rodríguez Larraín, *Apuntes sobre el derecho de propiedad* (Lima: 2018), Recuperado el 16 de junio de 2019 *de:* http://agnitio.pe/articulos/apuntes-sobre-el-derecho-de-propiedad-2/

[24] Jorge Avendaño Valdez, Ob. Cit. p 58.

[25] Casación 1409-2009-LIMA, Recuperada el 16 de junio de 2019 de http://spij.minjus.gob.pe/juris/civil-pdf/civil-07102.pdf

el mismo, siempre que se ejerza en armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley.

SEPTIMO: Que, como se aprecia, una de las facultades que confiere el derecho de propiedad es la de reivindicar el bien. El iusvindicandi, es el derecho que asiste al propietario de recurrir a la justicia reclamando el objeto de su propiedad, evitando la intromisión de un tercero ajeno, para ello el reclamante debe probar ser el propietario del bien cuya titularidad ostenta y que el demandado debe poseer sin tener derecho oponible al demandante.

OCTAVO: Que, estando a lo expuesto, se advierte que la interpretación correcta del artículo 923 del Código Civil, es que el atributo de la reivindicación sólo puede ser ejercido por el propietario respecto de un tercero ajeno o frente a un poseedor no propietario o sin derecho oponible a su parte, siendo la acción de reivindicación imprescriptible de acuerdo al artículo 927 del cuerpo normativo citado."

Asimismo, la misma Corte Suprema, en otra Sentencia Casatoria (CASACIÓN N° 1211-2006-ICA, del 14 noviembre de 2006)[26], expresa que *"El derecho de propiedad es el más completo de los derechos reales, respecto del cual se señalan cuatro caracteres: es un derecho real, es un derecho exclusivo, es un derecho absoluto y es un derecho perpetuo. Por ser un derecho real, la propiedad confiere a su titular las facultades de persecución y preferencia; y además establece respecto de la cosa una relación directa e inmediata. Por ser un derecho exclusivo, la propiedad es erga omnes, esto es, se puede oponer a todos y excluye de su ámbito a todo otro titular. Por ser un derecho absoluto, la propiedad confiere a su titular todas las facultades posibles sobre el bien. Y por ser un derecho perpetuo, la propiedad solo se extingue cuando el bien desaparece o cuando es abandonado, no así por el simple no uso de su titular."*

En la misma línea del enfoque del tema materia de esta investigación, la exacta y precisa delimitación de las características físicas del predio será un elemento imprescindible para el ejercicio de los atributos y poderes que la propiedad confiere a sus titulares. No se puede ejercer adecuadamente la posesión, el uso, el disfrute y la reivindicación sobre un predio cuya área, linderos y medidas perimétricas estén

[26] Código Civil. Grijley, 16a. ed, (Lima: 2012), 22

claramente definidos más aún si la publicidad registral, que debe dotarlos de seguridad jurídica frente a terceros, es inexistente o inexacta.

1.1.1.7. ***Definición del Código Civil en la legislación comparada:***

Para los efectos de ofrecer un panorama más amplio de la definición de propiedad existente en otros países de nuestro Sistema Jurídico Romano Germánico, consideramos conveniente recoger algunos conceptos encontrados en la legislación comparada, que enunciamos a continuación:

> ***Chile:*** el derecho de propiedad consiste en: *"el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad"* (Código Civil Libro Segundo: De los Bienes, y de su Dominio, Posesión, Uso y Goce. Título I: De las Varias Clases de Bienes. Art. 582).
>
> ***Argentina:*** Artículo 1941. Dominio perfecto: *"El dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley. El dominio se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario"*. Artículo 1942. Perpetuidad El dominio es perpetuo. *"No tiene límite en el tiempo y subsiste con independencia de su ejercicio. No se extingue, aunque el dueño no ejerza sus facultades, o las ejerza otro, excepto que éste adquiera el dominio por prescripción adquisitiva"*. (Código Civil y comercial de la Nación. Libro IV Derechos Reales, Titulo III Dominio).
>
> ***Colombia: "****El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno"*. (Artículo 669 del C.C.)
>
> ***España:*** En virtud del art. 348 CC, "*La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El*

propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla".

1.1.1.8. ***Instrumentos Internacionales que regulan el derecho de propiedad:***

También la propiedad, como derecho fundamental ha sido objeto de regulación en diversos instrumentos internacionales, respecto a los cuales hemos elaborado el siguiente resumen:

Cuadro 1: Instrumentos Internacionales que regulan el derecho de propiedad

Fuente: Elaboración Propia

A nivel internacional		
Declaración Universal de Derechos Humanos *Proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en París, el 10 de diciembre de 1948 en su Resolución 217 A (III*	artículo 17°	Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.
Convención Internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migrantes y sus familias *Adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su resolución 45/158, de 18 de diciembre de 1990*	artículo 15°	Ningún trabajador migratorio o familiar suyo será privado arbitrariamente de sus bienes, ya sean de propiedad personal exclusiva o en asociación con otras personas. Cuando, en virtud de la legislación vigente en el Estado de empleo, los bienes de un trabajador migratorio o de un familiar suyo sean expropiados total o parcialmente, la persona interesada tendrá derecho a una indemnización justa y apropiada.

A nivel Regional		
Declaración Americana de los Deberes y Derechos del Hombre. *Aprobada en la Novena Conferencia Internacional Americana* *Bogotá, Colombia, 1948*	Artículo 23°	Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar.
Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José) *Suscrita en la conferencia especializada interamericana sobre derechos humanos (b-32) San José, Costa Rica - 1969*	Artículo 21°	1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.
Carta de los derechos fundamentales de la unión europea (2000/C 364/01) *Proclamada por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza*	Artículo 17° Derecho a la propiedad	1. Toda persona tiene derecho a disfrutar de la propiedad de sus bienes adquiridos legalmente, a usarlos, a disponer de ellos y a legarlos. Nadie puede ser privado de su propiedad más que por causa de utilidad pública, en los casos y condiciones previstos en la ley y a cambio, en un tiempo razonable, de una justa indemnización por su pérdida. El uso de los bienes podrá regularse por

		ley en la medida que resulte necesario para el interés general. 2. Se protege la propiedad intelectual.
Protocolo Adicional al Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, también conocido como Protocolo Nº 1 a la Convención Europea de Derechos Humano *Incorpora nuevos derechos humanos a los proclamados por la Convención. Fue aprobado en Paris el 20 de marzo de 1952 y entró en vigor en 1954*	Artículo 1. Protección de la propiedad.	Toda persona física o moral tiene derecho al respeto de sus bienes. Nadie podrá ser privado de su propiedad más que por causa de utilidad pública y en las condiciones previstas por la Ley y los principios generales del derecho internacional. Las disposiciones precedentes se entienden sin perjuicio del derecho que poseen los Estados de poner en vigor las Leyes que juzguen necesarias para la reglamentación del uso de los bienes de acuerdo con el interés general o para garantizar el pago de los impuestos u otras contribuciones o de las multas.
Carta Africana de Derechos Humanos y de los Pueblos (Carta de Banjul) *Aprobada el 27 de julio de 1981, durante la XVIII Asamblea de Jefes de Estado y Gobierno de la Organización de la Unidad Africana, reunida en Nairobi, Kenya.*	Artículo 14°.	Estará garantizado el derecho a la propiedad. Este solamente podrá ser usurpado en el interés público o general de la comunidad y de conformidad con las disposiciones de las leyes adecuadas.

1.1.2. El Predio o Finca

Nuestro Código Civil, no tiene una definición de lo que se debe entender como predio, (del lat. *Praedium*: finca o fundo), denominado también finca, fundo, heredad, hacienda, propiedad territorial, pero se puede entender a este como una extensión delimitada de terreno rústico o urbano, con edificación o sin ella. El predio es el bien inmueble por excelencia. Tiene gran relevancia económica. En épocas previas a la industrialización fue el símbolo de riqueza y prosperidad. La propiedad predial es el poder jurídico que permite gozar, disponer y reivindicar un predio, poder que está acordado y tutelado por el ordenamiento jurídico.[27]

Para GUERRA MACEDO,[28] *"el predio o finca puede ser definida desde diversos enfoques. Es común ver en la doctrina los enfoques desde la perspectiva material, funcional y registral. Como finca material se define como un trozo de terreno cerrado por una línea poligonal edificada o no, y perteneciente o destinado a pertenecer a un solo propietario o varios en común. Al concepto puramente físico de finca – trozo de terreno – se añade el dato jurídico, que es la atribución a un titular o sujeto de derecho".*

Debemos mencionar que la doctrina española sirve de frecuente referente a nuestro sistema inmobiliario predial, ha definido al predio desde un sentido material, funcional y registral.

En sentido material ROCA SASTRE[29] lo conceptualiza como *"un trozo de terreno (concepto físico) atribuido a un titular. (Concepto jurídico)".*

Por su parte, MUÑOZ CARIÑANOS[30] considera que la finca material equivale al bien inmueble por naturaleza o por incorporación. La define como *"un trozo de la superficie terrestre, cerrado por una línea poligonal, perteneciente a un propietario o*

---

[27] Aníbal Torres Vásquez, Op. Cit. p. 32.

[28] Rosario del Carmen Guerra Macedo. "La problemática de la identificación del predio: la búsqueda de la concordancia entre el Registro y la realidad física", en *Tesis para optar el grado académico de Magister USMP*, (Lima: 2014), 5.

[29] Ramón Roca Sastre. *Derecho Hipotecario. Tomo II.* Bosh Casa Editorial, 6a. ed, (Barcelona: 1968), 388.

[30] Fernando Muñoz Cariñanos. "La identificación de fincas rústicas", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario". Tomo I. Vol. 2,* Editorial Aranzadi, 1a. ed, (Navarra: 2009), 1329

varios proindivisos"[31]. Explicando que la finca como un trozo de la superficie terrestre, debe entenderse *"en sentido amplio, es decir, comprendiendo no solo la superficie, sino también el suelo y el subsuelo"*[32], y cuando se refieren a que es cerrado por una línea poligonal, señala que lo esta es *"es la línea ideal meramente jurídica que delimita el objeto del derecho, coincida o no con la línea que marcan signos externos o actos ostensibles de posesión"*.[33]

Asimismo, MUÑOZ CARIÑANOS[34] informa que la sentencia del 10 de diciembre de 1960 del Tribunal Supremo Español, citada por Lacruz definió a la finca como *"trozo de la superficie terrestre cerrado por una línea poligonal y objeto de propiedad"*.

No obstante, ello, RODRÍGUEZ OTERO, considera que *"la definición de finca en sentido material "no puede abarcar una gran parte de las distintas clases de fincas. Por ello, en lugar de hablar de 'trozos de terrenos' es mejor utilizar la expresión 'espacios delimitados"*[35]

Otros por su parte estiman que: *"el concepto de finca material no es un concepto topográfico o físico, sino rigurosamente jurídico, aunque en algunos casos su determinación pueda utilizar elementos topográficos para describirla. El concepto jurídico de finca material hemos de construirlo a partir de la relación jurídica básica sobre una finca: la propiedad. La finca material queda caracterizada por constituir objeto unitario de un mismo derecho de propiedad"*[36].

Al respecto, CHICO Y ORTIZ, estima que *"En sentido material la finca no pasa de ser una superficie delimitada que forma unidad en el tráfico jurídico, estando siempre*

---

[31]Ibidem; p. 1329

[32]Ibidem; p. 1329.

[33]Ibidem; p. 1329. Como podemos advertir para este autor la finca tiene una aspecto material y jurídico de la misma forma como lo conceptualiza Roca Sastre

[34]Ibidem; p. 1329. En el fallo citado por el autor se ratifica el concepto de finca material tiene un contenido físico y a la vez jurídico.

[35]Lino Rodríguez Otero, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Editorial Bosch, 2a ed, (Barcelona: 2012), 377. De lo expresado por el autor se puede advertir que el entiende como finca material solo al área física del predio, dejando de lado el aspecto jurídico.

[36] Antonio Morales Moreno, *Publicidad Registral y Datos de Hecho*. Centro de estudios registrales, 1a ed, (Madrid: 2000), 28. Para este autor español la finca material tiene que ser conceptualizada desde una perspectiva no solamente física o topográfica. Aunque pareciera que su definición trata de apartarse de la Roca Sastre en el fondo coincide con dicho autor.

en el mismo sitio y respondiendo a una determinación geográfica. A esta imagen de la horizontalidad, propia del campo rústico, es necesario añadir el de la verticalidad que implica un "volumen" que penetra en la superficie que sobresale de la misma, que nos permite ubicar fincas urbanas"[37].

Para MORALES MORENO: "*El concepto de finca material no es un concepto topográfico o físico, sino rigurosamente jurídico, aunque en algunos casos su determinación pueda utilizar elementos topográficos para describirla. El concepto jurídico de finca material hemos de construirlo a partir de la relación jurídica básica sobre una finca: la propiedad. La finca material queda caracterizada por constituir objeto unitario de un mismo derecho de propiedad"*[38]. Para el referido autor existe mucha dificultad para aplicar en la práctica el concepto de finca material, pues considera que es igual al hecho de asegurar que alguien es el verdadero propietario de un determinado espacio. Así para explicar tal aseveración, el referido autor nos señala: *"Si ha adquirido mediante contrato y entrega, en el mejor de los casos, suponiendo que exista un documento cuyo valor atributivo no se discuta, vamos a encontrar dificultades para poder delimitar a través de él la finca, pues los documentos no siempre recogen una descripción precisa de las fincas. Por otro lado, la existencia de un título no asegura que el adquirente sea el verdadero propietario de la finca; y ni si quiera lo garantiza la sentencia dictada en un proceso en el que se ejercite una acción declarativa o reivindicatoria, pues el carácter relativo de la sentencia impide extender sus efectos delimitadores a quienes no han intervenido en el proceso correspondiente. El deslinde, en alguna sus distintas modalidades, puede ofrecer la delimitación de la finca, pero su alcance también será diferente, según los casos. La posesión, en cuanto título de legitimación de carácter secundario, puede servir para delimitar la finca material".*[39]

Para nosotros el predio en sentido material es un área encerrada dentro de un polígono sobre el cual su titular ejerce los poderes inherentes al derecho de propiedad, por ello es que convenimos que con la definición efectuada por Roca Sastre ya que la finca

---

[37]José Chico y Ortiz, "La finca como base del Registro: Concepto y clases. El Catastro y su coordinación con el Registro", en *Estudios sobre Derecho Hipotecario, Tomo I*, Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, 4a ed, (Barcelona: 2000), 463.
[38]Antonio Morales Moreno, Ob. Cit. p. 28.
[39]Ibidem; pp. 29-30.

tiene un concepto material (que es la delimitación física) y a la vez jurídico (que es atribuido a su titular).

Por otra parte, para MUÑOZ CARIÑANOS, la finca en sentido funcional es conceptualizada como *"la unidad de destino económico. a) La idea de finca funcional produce una ampliación del concepto de finca material, al considerar como una sola finca varias parcelas discontinúas que forman parte de una unidad orgánica. No se trata de un trozo de terreno cerrado por una línea poligonal, sino que una multiplicidad de parcelas y elementos, sin continuidad física, pero que forman una unidad atendiendo a destino económico. b) Pero la finca funcional determina también un recorte o limitación en el concepto de finca material, ya que, atendiendo a la función económica, habrá que concluir que no todo trozo cerrado por una línea poligonal es una finca, sino solamente aquella porción de terreno que la costumbre y la misma lógica consideren que pueden explotarse con independencia"*.[40]

Ahora bien en relación a la definición de finca registral, DIEZ PICAZO indica, que en España, la finca y su identificación en el sistema tradicional del registro es conocida como el elemento de referencia de la publicidad registral: finca registral y finca material: *"Aunque las exigencias del tráfico han provocado que el concepto de finca se transforme, para comprender objetos de titularidad real distintos de la superficie terrestre (propiedad horizontal, concesiones...), una finca es inicialmente un espacio delimitado de la superficie terrestre, objeto de una titularidad dominical. La publicidad registral se articula en torno a fincas, por la denominada finca registral; puede clasificarse por ello nuestro sistema entre los de folio real, en los que cada finca es la unidad básica del sistema. Cada finca accede al Registro a través de la primera inscripción o inmatriculación, no como entidad independiente, sino necesariamente unida a una titularidad dominical, y está en el Registro diferenciada de las demás -con un número diferente y correlativo-. En torno a cada finca se agrupan las sucesivas inscripciones relativas a la misma, con numeración especial y correlativa."*[41].

---

[40]Fernando Muñoz Cariñanos, Ob. Cit. pp. 1332-1333. Como podemos observar el concepto de finca funcional está ligado aspecto económico de la tierra, puesto según esta concepción no bastará que la delimitación física de un área a efectos de que sea considerada como finca pues para ello se requerirá que aquella sea posible de ser explotada económicamente de manera independiente no obstante existir solución de continuidad en su extensión

[41]Luis Diez Picazo, "Las relaciones jurídico-reales, el Registro de la Propiedad, la posesión*", en : Fundamentos del Derecho civil Patrimonial",* 4a ed. Editorial Civitas, (Madrid:1995), 338.

En ese sentido, precisa MORALES MORENO: "*la descripción de la finca en el Registro se produce dentro del propio asiento de inscripción o anotación; no existe un asiento previo descriptivo de la finca, correspondiente a todo el folio registral, ni tampoco un libro de fincas, aunque sí un índice. La descripción de la finca en un asiento se puede modificar en los asientos posteriores dentro de ciertos límites; pero en la medida en que las descripciones sean más precisas y no resultan afectadas por el paso del tiempo, ha de estar más restringida la posibilidad de modificación. A su vez, no es preciso reiterar la descripción de un asiento un asiento cuando la que figura en el título coincide con la del asiento precedente. Así lo disponía, hasta su modificación de 1998, el Reglamento Hipotecario español*"[42].

Sobre la definición de finca registral HERRERO OVIEDO, citado por CONCHEIRO DEL RÍO señala que "*lo que debemos entender como finca está profundamente relacionado con el concepto de inmatriculación, ya que esta operación registral solamente pretende el ingreso en el Registro de fincas, de forma que el ingreso de realidades distintas de la finca no podrá calificarse de inmatriculación*". [43]

De otro lado, ARNAIZ EGUREN, nos señala que la finca registral es "*una primera aproximación, la trascripción literaria o gráfica de la propia finca civil, tal y como aparece esta última en la realidad física. Pero, desde el punto de vista de la técnica del Registro, también se puede afirmar que es esa misma descripción inmobiliaria en cuanto resulta susceptible de abrir, con número propio; una ficha o un folio en el Registro. En definitiva, en la realidad capaz de sustentar el historial de los derechos que sucesivamente se inscriben sobre· la misma. Así, de forma completa, podría decirse que la finca registral es cada inmueble susceptible de derecho de propiedad independiente descrito de forma suficiente para su identificación en la realidad y capaz, de acuerdo con la legislación, para abrir folio o ficha con número propio en un Registro organizado según el sistema de folio real"*.[44]

---

[42]Antonio Morales Moreno, Ob. Cit. p. 69

[43] Jaime Concheiro de Rio, "Inmatriculación de fincas", en *El título público y el expediente de dominio. Tomo I.* 1 a ed, Editorial Bosch, (Barcelona: 2009), 15.

[44]Rafael Arnaiz Eguren, "El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y el Catastro" en *Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario". Tomo I.* Vol. 2, 1ª. ed, Editorial Aranzadi. (Navarra: 2009), 1513-1514.

Por su parte, ROCA SASTRE[45] define a la finca registral como *"la superficie de terreno contenida en una línea poligonal por la cual se puede abrir folio, hoja o registro particular en los libros del Registro para su inmatriculación".*

La finca registral para PUYAL SANZ *"podría definirse como aquello que ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad abriendo registral, que exclusivamente ha de referirse a los derechos reales que sobre los bienes inmuebles excluyendo, por tanto, los derechos sobre bienes muebles". [46]*

Según MORALES MORENO[47], *"el concepto de finca material y finca registral coinciden siempre y cuando el Registro sea exacto".* Asimismo, el citado autor considera que: *"cuando el Registro es inexacto (falta de concordancia entre este y la realidad jurídica) la finca registral y la material pueden coincidir (si 1a inexactitud registral se refiere al titular pero no a la configuración de la finca) o no coincidir (si la inexactitud registral se extiende a la configuración de la finca)".[48]*

Desde nuestro punto de vista, es plenamente valido utilizar las categorías enunciadas por la doctrina española en nuestro derecho nacional. Así, el concepto de finca o predio en sentido material es el que generalmente se utiliza en nuestro derecho registral, generando esa superficie debidamente delimitada un predio inscribible. Pero, nuestro derecho registral también admite algunos casos el denominado predio en sentido "funcional" como es el caso de poder acumular distintos inmuebles con solución de continuidad (discontinuos) en una sola partida registral en el caso de secciones de dominio exclusivo en un régimen de propiedad exclusiva y de dominio común (Artículo 66° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios). Este último caso de predio, en sentido funcional, es el común ejemplo de un departamento destinado a vivienda que conjuntamente con sus estacionamientos y depósitos ubicados en otros niveles de la edificación, constituyen, para efectos registrales, una sólo unidad inmobiliaria, a pesar de carecer de continuidad material.

---

[45]Ramón Roca Sastre, Derecho Hipotecario, Tomo III, 9a. ed, Editorial Bosch. (Madrid: 2008), 167.
[46]Pablo Puyal Sáenz, *Derecho Catastral*. Tirant lo Blanch. (Valencia: 2018), 125.
[47]Antonio Morales Moreno, Ob. Cit. p. 29.
[48] Ibidem; 29

En el mismo sentido, el concepto de predio en sentido registral, con mayor amplitud y alcances que el predio en sentido material o funcional, también recogido por nuestra reglamentación registral, cuando se permite abrir partida registral independiente en el caso del Embargo de Inmueble No Inscrito (Artículo 31° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios) y el Derecho de Superficie, aunque aún no exista edificación y propiedad superficiaria (Artículo 141° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios). En estos casos, evidentemente, la creación de una partida registral no obedece a la incorporación de una porción de terreno debidamente delimitada, sino más bien a la acogida registral de derechos que, por su entidad y naturaleza, deben dar lugar a una publicidad registral individualizada.

Sobre el particular, no obstante que nuestro Código Civil no ha definido lo que se debe entender como predio, en una regulación catastral constituida por el e el Decreto Supremo 005-2018-JUS, que modifica el Reglamento de la Ley N° 28294, publicado el 30 de marzo de 2018, que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS en su artículo tercero literal s), se define al predio de la siguiente manera:

"Es la superficie delimitada por una línea poligonal continua y cerrada, y se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial, excluyéndose del suelo y subsuelo a los recursos naturales, los yacimientos, restos arqueológicos y otros bienes regidos por leyes especiales." Ello, es concordante con el Artículo 954 de Código Civil, que al referirse a la extensión del derecho de propiedad indica lo siguiente: *"La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho".* Obviamente, este concepto "catastral" del predio, tiene una estrecha relación con el de predio en sentido material, pero con algunos matices que procederemos a revisar a continuación.

Al respecto, podemos afirmar que dicha definición catastral del predio es una muy similar al explicado por MUÑOZ CARIÑANOS, pues en ambas la superficie del predio o finca está delimitada por la línea poligonal.

Desde una acepción urbanística el polígono según el Diccionario de la Real Academia Española, es definido *"como Unidad urbanística constituida por una superficie de terreno, delimitada para fines, de valoración catastral, ordenación urbana, planificación industrial, comercial, residencial, etc."*[49].

Por su parte, MUÑOZ CARIÑANOS[50], respecto al derecho español, la línea poligonal es importante para determinar los límites del predio, afirmando que: *"interesa concretar cuál es la línea poligonal de cercamiento de la finca ya que es fundamental a efectos de la delimitación de la misma. (….) El concepto de línea poligonal ideal o jurídica es fundamental para el problema de la identificación de la finca.*[51]

Compartimos la opinión de MUÑOZ CARIÑANOS Y GARCÍA GARCÍA ya que la línea poligonal es determinante para limitar el predio no solo desde un aspecto físico sino también jurídico puesto una vez establecidos el área, linderos y medidas perimétricas su titular podrá oponer sus derechos contra los terceros, siendo sumamente urgente que se incorpore los efectos de la publicidad y legitimación registral al Registro de Predios.

En suma, como podemos advertir la línea poligonal es la base para la delimitación de los predios, los que deben estar reflejados y detallados en el mapa elaborado por el Catastro, el cual es denominado cartografía catastral. A ella, en la actualidad, para una perfecta identificación del predio se le debe agregar un posicionamiento geo referenciado, basado en el uso del Sistema de Coordenadas UTM.

Entre los elementos descriptivos del predio debemos precisar los alcances de los siguientes:

- **Linderos:** Son los confines o límites colindantes de una finca con otra. (se refiere a la línea poligonal que encierra la superficie del terreno). Asimismo, se ha dicho que estos

---

[49] Real academia española, *Diccionario de la Real Academia Española*, Recuperado: 12 de febrero de 2020 de: https://dle.rae.es/pol%C3%ADgono?m=form

[50] Fernando Muñoz Cariñanos, Ob. Cit. pp. 1329-1331.

[51] Ibidem; pp. 1329-1331.

"*son importantísimo para la identificación de la finca pues (..,) delimitan el perímetro de la misma al marcar la línea poligonal de su contorno. (...) Los linderos deberían expresarse a través de una denominación estable o permanente; y al mismo tiempo, de forma, que delimitasen claramente el perímetro de la finca"*.[52]

Según MORALES MORENO: *"Los linderos una finca constituyen e1 elemento descriptivo fundamental de la misma; sin embargo, el sistema de determinación de los linderos utilizados tradicionalmente en el Registro español es imperfecto y normalmente no permite establecer con precisión el perímetro de las fincas, a partir de los datos registrales"*.[53]

Por su parte CAMPOS FERNÁNDEZ, explica que: *"Se entiende que el área es la extensión superficial de un predio. Los linderos son las líneas que delimitan un predio de otro. El área se obtiene a partir de los linderos de un predio y no a la inversa; es decir, si conocemos los linderos espaciales de un predio podemos determinar su área, pero si solo tenemos el área no necesariamente podemos determinar cuáles serían sus linderos. En términos sencillos, los linderos nos proporcionan la forma del predio y con ella se puede calcular su área y sus medidas perimétricas, pero si tan solo sabemos su área resulta imposible establecer su figura y, por ende, las dimensiones de sus linderos"*. [54]

- ***Área o cabida:*** Es la superficie del terreno, que debe ser expresada en el sistema métrico decimal. (puede ser expresada en metros cuadrados o en hectáreas, en caso de predios urbanos y rurales respectivamente).

  Según MORALES MORENO: *"La cabida expresa la medida de la finca, y no es la propia finca"*. [55]
- ***Medidas perimétricas:*** Expresión numérica de los linderos. (se determina en metros lineales)
- **Puntos de referencia:** Permite ubicar el terreno en la realidad física (calle, manzana, lote, montaña, río, acequias, bosques, etc.).

---

[52]Fernando Muñoz Cariñanos, Ob. Cit. p. 1347

[53]Antonio Morales Moreno, Ob. Cit. p. 133

[54]Sonia Campos Fernández, "Rectificación y/o determinación de área, linderos y medidas perimétricas de predios en la jurisprudencia registral", en *Revista Fuero Registral N° 12*, (Lima: 2014), 182-183. Recuperado el 26 de marzo de 2020 de: https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/revista-fuero-registral/2014/FUERO-REGISTRAL-112014.pdf

[55]Antonio Morales Moreno, Ob. Cit. p. 57.

> En relación, a este punto, MORALES MORENO, nos indica que *"El sistema no ofrece las mismas posibilidades de localización de las fincas rústicas que de las urbanas. En estas, tratándose de los solares, la existencia de calles con una numeración por edificios, permite situarlos bastante exactitud. (...) El problema es mayor en las fincas rústicas la locación de las zonas en las que se encuentran no basta para identificarlas directamente. Por eso, en cualquier caso, ya se trate de fincas rústicas o urbanas, hace falta una delimitación más precisa, a través de la indicación de sus linderos".* [56]

A su vez, la delimitación física de los predios incluye dos tipos de límites:

- ***Verticales:*** Sobresuelo y subsuelo.
- ***Horizontales:*** Confines del predio respecto de los cuatro puntos cardinales. (Norte, Sur, Este y Oeste. O básicamente en los predios urbanos, Frente, Fondo, Izquierda y Derecha)

1.1.3. El Predio y su incorporación al Registro

Al haber dejado claro lo que se debe entender como finca material, finca funcional y finca registral, en los cuales el denominador común es la determinación del área cerrada del predio a través de su polígono tanto desde un aspecto físico como también jurídico, ahora nos corresponde determinar los aspectos que deben tenerse en cuenta a efectos de proceder a incorporar los inmuebles en el Registro de Predios, acto con el cual su titular podrá oponer sus derechos contra los terceros, por lo que procederemos a abordar si los efectos de la publicidad y legitimación registral se extienden a los datos del predio, la técnica de inscripción de su incorporación así como los problemas que tiene la base gráfica registral y vinculación del Registro de Predios con el Catastro.

1.1.3.1. El Predio y su acceso a la publicidad registral:

Para Morales Moreno, *"La publicidad registral se encuentra normada por diversas disposiciones legales, entre las cuales cabe señalar una referencia indirecta en la*

[56] Ibidem; p. 55.

Constitución Política del Estado, que sustenta que es un derecho constitucional solicitar a las instituciones públicas la información con que cuentan, bajo tres premisas: el requerimiento debe ser efectuado por el interesado sin que se mencione la causa, asumiendo el costo que esta acción ocasione y se debe otorgar dentro del plazo legal establecido".[57]

Se ha dicho que la publicidad registral es: *"una hetero-publicación es decir la publicación llevada a cabo por un sujeto 'extraño' a la realización del evento publicado. Más exactamente consiste en una publicación de acontecimientos que interesan a situaciones D° privado, realizada por la Administración. Las razones que han inducido al Estado que han inducido al Estado a reservar para sí la organización de la publicidad derivan de los* ***fines de seguridad jurídica y de garantía*** *de los intereses de la generalidad, que a través de aquella se persiguen, y que no podían dejarse a la voluntad privada".*[58] Nótese la directa alusión a la finalidad última de la publicidad registral, que es el logro de la seguridad jurídica general, que hace efectiva la garantía institucional que constitucionalmente se otorga a la propiedad.

El Código Civil (artículo 2012°), constituye la norma sustantiva en que se regula la publicidad registral, considerada también como principio registral. Dicho articulado consagra la presunción, sin admitir prueba en contrario, que todos tienen conocimiento de las inscripciones. El texto es el siguiente: *"Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones".* La presunción contenida en la norma sustantiva a la publicidad registral material que produce cognoscibilidad general respecto a los actos que se inscriben en los Registros Públicos. Esta presunción, aparentemente "jure et de jure" al no admitir prueba en contrario, más que sustentar un (casi imposible materialmente) conocimiento general del contenido de todos los asientos registrales de todas las partidas registrales, lo que realmente significa, es que puesta a disposición de la colectividad la información registral, esta afecta a todos aunque los interesados, por negligencia o ignorancia, no

---

[57] Constitución Política del Perú; Articulo 2 Numeral 5°
Artículo 2.- Toda persona tiene derecho:
5. A solicitar sin expresión de causa la información que requiera y a recibirla de cualquier entidad pública, en el plazo legal, con el costo que suponga el pedido. Se exceptúan las informaciones que afectan la intimidad personal y las que expresamente se excluyan por ley o por razones de seguridad nacional. (…)

[58] Lino Rodríguez Otero, Ob. Cit. p.120

la hubieran consultado. Es en ese sentido que el Reglamento General de los Registros Públicos, según su Texto Único Ordenado aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN publicada el 19 de mayo del 2012, define en el Artículo I de su Título Preliminar a la denominada "publicidad material"

En ese sentido, la doctrina española señala que el principio de publicidad: *"inviste una certeza de las declaraciones registrales, que por su virtud se presumen exactas, aun en el supuesto de que no lo sean. En estos casos la publicidad registral crea una apariencia formal, que es mantenida en la doble vertiente de la legitimación y la fe pública, efectos que no se da en los Registros administrativos"*.[59]

A decir de MANZANO SOLANO: *"La publicidad registral completa las exigencias de seguridad jurídica, mediante la protección y potenciación de los derechos va creados, una vez sometidos al proceso de publicidad jurídica de signo registral institucional. Las presunciones de existencia, pertenencia y alcance de los derechos inscritos que-con mayor o menor vigor- establecen todos los sistemas registrales inmobiliarios, más allá de la prueba de la existencia del negocio y de su plena eficacia entre partes, así como los efectos sustantivos derivados de la inscripción, que colocan a los derechos publicados en planos superiores de legitimación, como consecuencias naturales de la idea misma de publicidad jurídica, constituyen el más eficaz instrumento de seguridad jurídica en e1 tráfico inmobiliario"*.[60]

Por otra parte, el Reglamento del Servicio de la Publicidad Registral, aprobado mediante Resolución 281-2015-SUNARP-SN del Superintendente Nacional de Registros Públicos, publicado el 03 de noviembre de 2015, indica en su artículo tercero que el registro es público y la publicidad que otorga consiste en la exteriorización continuada y organizada de los derechos y actos inscritos o anotados, a fin de hacerlos cognoscibles a los terceros. La publicidad registral tiene como finalidad otorgar seguridad jurídica a los terceros, constituyendo en algunos casos, la existencia misma

---

[59] Ibidem; p.126.

[60] Antonio Manzano Solano, *Investigación acerca de la publicidad registral y su estructura jurídica.* Recuperado el 21 de marzo de 2020 de: https://nanopdf.com/download/braco158-1591pdf_pdf

del derecho o acto registrable.[61] Cabe mencionar, que este Reglamento se orienta más bien a lo que denomina el otorgamiento de la publicidad "formal" es decir la forma en que los terceros pueden hacer efectivo el acceso al ejercicio de su derecho a obtener la información que ha accedido al Registro, ello a través de busquedad, copias, certificaciones y, en general, todas los procedimientos que habilitan el acceso a lo que aparece en el "archivo registral" en sentido amplio: partidas registrales, títulos archivados, índices, etc.

El mencionado reglamento registral, admite que la publicidad está al servicio de la seguridad jurídica, ya que por medio de aquella los terceros que adquieran un algún derecho del titular registral y que logren inscribirlo en el Registro respectivo, tendrán la garantía que quien lo transfiere es su titular y por consiguiente el derecho transferido por este será oponible ante terceros.

La función registral a cargo de las instancias registrales no está limitada la atención única de los títulos presentados para su inscripción, sino también, conforma dicha función, la atención de los servicios de publicidad, y así lo previenen los artículos I y II del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

Observemos lo que se precisa en los artículos en mención:

Artículo I - El registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.
Artículo II. - El registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtengan información del archivo registral

[61] Reglamento del Servicio de la Publicidad Registral aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 281-2015-SUNARP/SN de fecha 30 de Octubre de 2015.

En relación, a la publicidad formal, ROCA SASTRE, señala que aquella se denomina también publicidad informativa y es: *"La publicidad registral inmobiliaria o constatación en los libros de Registro de la propiedad de situaciones jurídicas inmobiliarias registrables despliega su función o energía en varias direcciones, una d las cuales es la de ser instrumento de información del contenido del Registro (...) Esta publicidad formal tiene lugar por la organización que hace la Ley de un servicio de información de contenido de los asientos del Registro, puesto a disposición de cualquier interesado en consultarlo. Indudablemente no tiene la contextura o naturaleza jurídica de la cognoscibilidad, (...), por cuanto esta publicidad informativa tiene carácter formal y no propiamente productora de efectos jurídicos, ya que la ley prescinde del hecho de si la consulta de los libros registrales se ha efectuado o no, ya que, a los efectos registrales sustantivos, este es un hecho sin relevancia jurídica. (...) La publicidad formal está al servicio de las funciones sustantivas derivadas de la legitimación registral, fe pública registral y de afección de lo inscrito y, a la vez, justifica la publicidad registral como cognoscibilidad legal. En este último aspecto, el hecho de que esta equivalga al conocimiento efectivo de los asientos registrales exige lógicamente que la Ley dé la posibilidad de acceso al Registro a los que tengan interés legítimo en consultarlo. (...) La publicidad formal se hace efectiva por medio de la exhibición o manifestación de los asientos de los libros correspondientes o mediante certificaciones de los mismos"*.[62]

Ahora bien, en cuanto al objeto de la publicidad en el Registro de Predios, se ha afirmado que: *"son los derechos reales sobre los bienes inmuebles y no son los títulos de los que derivan, ya que como dice Lacruz, la garantía del Registro se refiere a los derechos y no a los actos; cierto el derecho de su transmitente, pero no le asegura que el acto o título originario, por el que su transmitente adquirió, exista y se validó. Esto no quiere decir que el que consulta el Registro no se entere del título que originó el derecho inscrito (no solo se entera de que A es propietario, sino también que adquirió su propiedad por venta o por donación), pero es una publicidad de la que hemos llamado del tipo informativo, no publicidad en sentido estricto"*.[63]

---

[62] Ramón Roca Sastre, Roca-Sastre, Ob. Cit. pp.117-118.

[63] Antonio Monserrat, *Derecho Inmobiliario Registral*. Civitas Ediciones, 1a. ed, Madrid: 2000), 49-50

Por su parte, ROCA SASTRE afirma que los elementos primarios de la publicidad son *"la finca y los derechos que sobre ella recaigan"*[64].

No obstante, lo anterior, coincidimos y nos permitimos citar lo indicado por BECERRA CORONADO al indicar que: *"La idea de una efectiva publicidad registral, acorde con la realidad, únicamente puede lograrse a partir de la coherencia existente entre el asiento registral, el titulo formal (instrumento), documentación técnica (planos y memoria descriptiva) y la realidad, con preponderancia de este último en relación a los demás"*. [65] El Registro no debe buscar crear una "realidad paralela" que no se sustente en lo que efectivamente existe, lo que busca es garantizar, hasta cierto límite, que los efectos desfavorables de lo no publicitado o incorporado a la publicidad registral, por lo general, no afecten o perjudiquen a los terceros que contraten bajo de la garantía de exactitud que brinda el Registro. Pero todo Registro Jurídico debe orientarse a tener una correspondencia con la realidad física y jurídica que pretende poner en conocimiento de la colectividad.

En efecto si tomamos en consideración el concepto finca material que coincide básicamente con la de finca catastral adoptada por nuestra legislación, advertimos que la delimitación del predio es el polígono, el cual a decir de MUÑOZ CARIÑANOS, el cual debe considerarse *"como es una línea jurídica ideal, que no se ve, para verla o para comprobar que es la misma que la que se ve en realidad, o que es distinta, habría que acudir a la publicidad registral incorporando el plano a la finca al Registro de la Propiedad"*. [66]

Por tanto, no obstante que sería ideal que los efectos de la publicidad registral se extiendan a los datos físicos de la finca, consideramos que el Registro solo publicita, con efectos legitimadores, los datos jurídicos relevantes y no los datos de hecho por las razones que expondremos en el siguiente acápite.

---

[64] Roca sastre, Roca-Sastre, Ob. Cit. p.157.

[65] Herald Becerra Coronado, *La Rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas en la Legislación Peruana*. *Instituto Pacifico*, 1a ed, (Lima: 2019), 34.

[66] Fernando Muñoz Cariñanos, Ob. Cit. p.1331

1.1.3.2. ***El Predio y el principio de legitimación respecto a sus datos descriptivos***

El principio de legitimación registral está contenido en el artículo 2013 del Código Civil de la siguiente forma: *"El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.*

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.
La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes".

Por dicho principio se le otorga intangibilidad al contenido de los asientos registrales, los cuales se presumen ciertos y válidos mientras que no sean rectificados en sede administrativa o sean declarados nulos por el Poder Judicial o Tribunal Arbitral.
Este principio otorga seguida otorga seguridad estática al titular registral pues todos los efectos jurídicos de sus derechos inscritos no se presumen existentes de la forma como figuran registrados en el asiento registral. Es así, el asiento registral que tal como señalan ALIAGA HUARIPATA y MENDOZA DEL MAESTRO, *"hace que al titular registral le sea suficiente la presentación de la certificación registral que acredite su existencia y su vigencia para ser tenido como tal"67.*
Es por esa razón que se dice en doctrina que el principio de legitimación registral encarna un doble aspecto, pues otorga una presunción de exactitud respecto al asiento registral y una legitimación al titular registral.68
En esa línea, es que dicho principio también es conocido como el de credibilidad general del asiento ya que como se ha mencionado los efectos de aquel persistirán mientras que no se rectifique, cancele o sea declarado inexacto o inválido.

---

67 Luis Alberto Aliaga Huaripata y Gilberto Mendoza del Maestro, "Comentario al artículo 2013 del Código Civil". En Código Civil Comentado, Tomo X, Editorial Gaceta Jurídica, 4a ed, (Lima: 2020) 351.

68 Véase Carlos Trujillo Cabrera, "Representación gráfica en el Registro de la Propiedad". Editorial Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 1a, ed, (Madrid: 2017) 259.

Ahora bien, considerando que en el Registro de Predios al momento de inmatricularse un inmueble debe incluirse en su partida registral los datos de identificación de aquel entonces, cabe preguntarnos si estos datos también están protegidos por el principio de legitimación registral.
En efecto, según el artículo 5 del Reglamento de Inscripciones del Registro Predios, el rubro "B" de la partida registral del inmueble se refiere a: *"Descripción del predio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a su ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físico materiales del predio, sus modificaciones, así como otras circunstancias conforme a la normativa vigente"*.

Tal como menciona, FIGUEROA ALMENGOR, nos refiere que: *"El RUBRO B permite identificar el predio a partir de su descripción es decir la naturaleza del inmueble, sea rústica o urbana; su medida superficial (actualmente en sistema métrico decimal); linderos y medidas perimétricas considerando los cuatro puntos cardinales como referentes, norte, sur, este u oeste o, linderos por el frente, derecha, izquierda o fondo según la naturaleza del predio, su numeración incluyendo calles o vías, jurisdicción. Asimismo, este rubro se inscriben los actos modificatorios del predio como los son: la declaratoria de fábrica, su ampliación, remodelación, demolición, acumulación, subdivisión, desmembración, entre otros".*[69]

Ahora debe considerarse que si bien en la partida registral del predio se consignan los datos de descripción de este, ello podría dar mérito a que se concluya que el área, los linderos medidas perimétricas estarían amparados bajo los efectos de los principios de publicidad y legitimación registral no obstante, siguiendo a la doctrina mayoritaria y a sobre todo a la realidad, consideramos que ello no es actualmente cierto, puesto que hay que distinguir entre los datos jurídicos del registro y los datos de hecho teniendo solamente transcendencia registral los datos jurídicos.

En efecto, la doctrina sustentada en el aforismo de que el Registro no da fe de los datos de hecho ha determinado que el principio de legitimación registral no se extiende a los

[69]Karina Figueroa Almengor, "Comentario al artículo 5 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios", en *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Editorial Grijley, 1a, ed, (Lima: 2017) 135-136.

datos descriptivos de la finca registral, puesto que el Registro de la Propiedad sólo tiene como objeto la registrar los actos sobre el dominio y demás derechos reales que recaen en el predio, por tal razón es que le correspondería al Catastro la función de dar fe de datos de hecho del predio.

Al respecto, MORALES MORENO se refiriéndose a la Ley Hipotecaria Española y al Reglamento Hipotecario señala que se encuentran "*referencias a los datos que deben figurar en la inscripción, pero no resulta claro, a primera vista, cuál es el valor que debe atribuirse a los mismos. En primera aproximación al problema hemos de dejar claro que el hecho de que determinados datos deban figurar en la inscripción no puede significar que los mismos, por el mero hecho de figurar en el Registro, hayan de ser objeto de publicidad registral, a los efectos del principio de legitimación o del de fe pública registral. Hay una razón poderosa; previa a cualquier decisión jurídica sobre el alcance de la publicidad registral: los datos dan noticia de hechos de la realidad material y el Registro no puede transformar la realidad, porque eso es imposible y porque tampoco es esa su función. Nos hallamos pues ante la necesidad de delimitar qué datos pueden tener relevancia jurídica y cuáles carecen de ella.*
En términos generales, la función del Registro es publicar derechos referidos a fincas; por tanto, si no existe una norma que disponga otra cosa, dando un valor especial a determinado dato registral, los datos de hecho no tienen valor por sí mismos, no son contenido directo de la publicidad registral, sino elementos identificadores de la finca registral. Un sistema de descripción literaria de las fincas como es el tradicional de nuestro Derecho utiliza multitud de datos. No puede pensarse que todos ellos queden amparados por la fuerza del Registro. Un sistema preciso de descripción utiliza menos datos (define sus linderos) pero en él tampoco es el dato lo que directamente importa, sino la propia finca, definida por medio del mismo. Aun en este caso los datos cumplen solamente una función identificadora y sólo valen para identificar la finca, homologable en la realidad. Con todo, creo que hay datos jurídicamente significativos, los que directamente delimitan la finca".[70]

Como la función del Registro es publicitar derechos referidos a las fincas y como existe una falta de certeza respecto a los datos identificación de los predios, ello impide que

[70] Antonio Morales Moreno, Ob. Cit. pp. 128-129

los efectos de la publicidad y legitimación registral se extiendan a los datos de hecho, vale decir, al área, linderos, medidas perimétricas de los inmuebles. Esto es, que, en un sistema registral como el peruano, los datos descriptivos de los predios como el área, linderos y medidas perimétricos no generan los efectos de presunción de exactitud (legitimación) ni menos aun los que de ella pueden derivarse como la oponibilidad de lo inscrito y la fe pública registral. Ello, sólo podría darse sobre la base de un Registro de Predios perfectamente coordenado con una base geográfica y un catastro exacto, lo que, como verificaremos en el desarrollo de esta investigación no ocurre ni ocurrirá en largo tiempo en el Perú. Y ello, ratifica la falta de conexión y necesaria coincidencia entre la descripción registral del predio y sus verdaderas características en la realidad, lo que implica una afectación a la seguridad jurídica en el ejercicio de los atributos de la titularidad dominial.

Así, MORALES MORENO comentando el sistema registral español, el cual es la base del peruano, nos explica que: "*Tradicionalmente han existido y todavía existen en nuestro Derecho dos tipos de obstáculos que impiden o limitan que el Registro de la Propiedad pueda garantizar la configuración material de las fincas. (...) Primero la imprecisión del modo de definir la finca registral. Segundo: la falta de seguridad jurídica que provoca el hecho de que la descripción de la finca se produzca unilateralmente por el propio interesado, en los casos inmatriculación, de modificaciones en la descripción, o de transformación de la entidad hipotecaria, sin suficientes garantías para los titulares afectados. El primer obstáculo impide que el Registro pueda cumplir su función cuando no es posible identificar la finca; o incita a la discusión de su configuración, cuando la inscripción no concreta esa configuración de modo totalmente claro. El primer obstáculo, pues, debilita la fuerza del Registro.*

El segundo obstáculo es de mayor calado. La publicidad registral no se puede construir sobre agresiones a la propiedad ajena, sin una efectiva posibilidad de defensa de los titulares afectados. La agresión es mayor en cuanto el efecto derivado de la publicidad registral sea más importante. Es mayor, por tanto, cuando se protege al tercero que cuando se presume que es titular quien como tal figura en el Registro".[71]

[71] Antonio Morales Moreno, Ob. Cit. pp. 137-138

Sobre el particular, GUERRA MACEDO, nos comenta: *"desde que se produjo la modernización del archivo registral a partir del año 1995, con el escaneo de tomos y fichas que pasaron al sistema informático automatizando las operaciones registrales, el Registro ha podido atender de manera más rápida al ciudadano. Sin embargo, la información que se otorga es meramente descriptiva del predio definido territorialmente y no forma de la publicidad el gráfico que permitiría visualizar la descripción del predio registrado"*[72]

En suma, los datos de hecho, fundamentalmente los que se refieren a su descripción y características físicas (básicamente área, linderos y medidas perimétricas) no acceden a las garantías de exactitud propias de la legitimación que emana de la publicidad registral, lo que no otorga una seguridad jurídica mínima para el debido ejercicio de los atributos configuradores del derecho de propiedad y proteger al titular dominial de turbaciones o violaciones de su derecho. Ello, sólo podrá lograrse cuando se incorpore a los efectos de la publicidad y legitimación registral a los elementos gráficos descriptivos del predio, lo cual es inviable en las circunstancias actuales, por la carencia de una base geográfica de los predios inscritos basada en una eficiente correlación un verdadero Catastro Predial, que, como veremos a lo largo de los puntos siguientes de esta investigación no existe ni existirá en el futuro inmediato.

Además, debe tenerse presente que, en la actualidad, existen diversos problemas, carencias y limitaciones para una adecuada identificación del predio que impiden que la publicidad y legitimación registral produzca tales efectos.

1.1.3.3. ***El Principio de Especialidad Registral***

Nos comenta RODRÍGUEZ DE ALMEIDA que el principio de especialidad registral, *"nace como complemento de la publicidad -y por tanto dando apoyo a la misma, siendo uno de sus pilares, y con clara vocación de derecho sustantivo o material"*.[73] Según el mencionado autor, el principio de especialidad es fundamental para la

---

[72]Rosario Guerra Macedo, Ob. Cit. p.32.

[73]María Goñi Rodríguez de Almeida, "El Principio de especialidad Registral", en *Colección Cuadernos de Derecho Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España*, (Madrid: 2005), 15.

publicidad y oponibilidad de un derecho inscrito por tal razón es de la opinión que es un principio sustantivo del Derecho Registral. Así, nos dice que: *"Para que exista publicidad de un derecho (o situación) es necesaria su perfecta determinación; sin especialidad no hay publicidad (oponibilidad). Para que un derecho inscrito sea oponible frente a todos es necesario que esté inscrito; solo así se configura plenamente como verdadero derecho real (teoría conformadora de García García), o, como dice Amorós Guardiola, "sin publicidad no hay oponibilidad" y por lo tanto sin especialidad no hay oponibilidad, y el derecho real o situación jurídica no está perfectamente conformado, pues sin ella no sería plenamente oponible a terceros"*.[74]

Sobre el tema, TINAJEROS LOZA hace referencia a que: "*Conocido también como "principio de determinación", tiene por objeto individualizar los derechos inscritos con relación a los bienes y a las personas, determinando que las inscripciones se realicen en la partida correspondiente al bien, persona, contrato o cualquier otro elemento que se determine para la apertura de una partida registral. En el caso de Registro de Predios, se apertura una partida por cada predio"*.[75]

La Especialidad Registral, según RODRÍGUEZ ALMEIDA, *"consiste en definir o especificar todos los elementos de la relación jurídico-registral. Entendiendo por ésta, todas las situaciones jurídicas inscribibles, es decir, aquellas susceptibles de ser inscritas y oponibles, lo cual implica tanto el sujeto (titular registral), como el objeto (finca y derecho), amén de las múltiples circunstancias particulares que nos sirven para identificarlas y diferenciarlas respecto de otras"*.[76]

En virtud del principio de especialidad, *"la finca, el derecho y la persona titular de este deben estar perfectamente determinados. De estos tres elementos, que estructuran los derechos reales inscritos, en cuanto derechos subjetivos, la finca -es decir, el objeto- es el más estable. Por eso resulta acertado organizar el Registro, no*

---

[74] María Goñi Rodríguez de Almeida, Ob. Cit. pp. 72 y 73.

[75] Víctor Raúl Tinajeros Loza, "La seguridad jurídica del mercado inmobiliario: la necesidad de instrumentos de regulación", en *Ponencias de la Delegación Peruana. Tema II - Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú,* XXVII Congreso Internacional del Notariado del 9 al 12 de octubre de 2013, (Lima: 2013), 149.

[76] María Goñi Rodríguez de Almeida, Ob. Cit. p. 14.

en función del sujeto -sistema de folio personal-, o en función de cada derecho -Registro de gravámenes- sino, en función de las fincas".[77]

El principio de especialidad es un principio autónomo y con contenido y función propia. Pero, a la vez, es la base de los demás principios registrales, de forma que estos no pueden entenderse ni desplegar sus efectos sin aquel. El principio de especialidad que surgió ligado a las hipotecas, se aplica hoy a todos los derechos y situaciones jurídicas que se inscriben en el Registro de la propiedad, y consiste, precisamente, en la correcta especificación de los elementos que componen esa situación jurídico-real inscribible.[78]

En aplicación del principio de especialidad, nos señala CONCHEIRO DEL RÍO: *"Es necesaria una descripción exacta o determinación de la finca al momento de identificarla. El principio de especialidad hipotecaria lo exige, pues si no se determina con precisión la finca con todas sus características, el Registro no mostrará a terceros con toda exactitud la base objetiva del derecho real inscrito".* [79]
RODRÍGUEZ DE ALMEIDA[80] señala que "*diversos autores han definido este principio aparentemente de forma sencilla, para ello revisa los siguientes conceptos de algunos importantes juristas españoles, quienes expresan:*

LACRUZ BERDEJO considera que el principio de especialidad nace referido a la hipoteca y se amplía al resto del Registro para "obtener la univocidad más absoluta en las manifestaciones del registro", para lo cual es necesario determinar todos los elementos de la relación registral.

GARCÍA GARCÍA, lo considera como aquel principio hipotecario en virtud del cual todos los elementos de la publicidad inmobiliaria, la finca, el derecho, el titular y el asiento están sujetos a la idea de claridad, de tal modo que han de estar perfectamente identificados".

---

[77] Lino Rodríguez Otero, Ob. Cit. p.375.
[78] María Goñi Rodríguez de Almeida, Op. Cit. p. 143.
[79] Jaime Concheiro del Rio, Ob. Cit. p. 156.
[80] María Goñi Rodríguez de Almeida, Op. Cit. p 12

Asimismo, CONCHERIO DEL RÍO, nos menciona que, según HERRERO OVIEDO, *"el principio de especialidad imbuye todos los elementos que conforman la relación jurídico-real que es reflejada en el Registro, es decir, se proyecta sobre el derecho inscribible, su objeto material (la finca), su sujeto (los titulares derecho) y todas aquellas circunstancias que también inciden sobre la relación, exigiendo una detallada descripción de todos ellos"*[81]. Añade el citado autor que *"el principio de especialidad tiene su base en el hecho de que no puede existir un verdadero derecho si no están plenamente delimitados sus elementos; todo ejercicio de un derecho exige un conocimiento preciso del mismo. Es imprescindible que para que el Registro cumpla sus objetivos, contenga en sus libros relaciones jurídico-reales cuyos componentes estén concretados de manera exacta"*.[82]

Por su parte, ROCA SASTRE sostiene que: *"si el llamado principio de especialidad o determinación se manifiesta en orden a la finca y respecto del derecho real, esta dualidad responde a que la finca constituye la base física del Registro, en tanto que el dominio o derecho real limitado sobre ella forma partes de la base jurídica del mismo"*[83]. Así, señala que: *"el concepto de principio de especialidad es expresión que denota un criterio singularizador o particularizador, que revela un designio de concreción, especificación o determinación"*.[84]

Este principio no se encontraba regulado por el Código Civil Peruano, solo estaba recogido por el Reglamento General de los Registros Públicos, en el artículo IV del Título Preliminar, cuando establece: *"Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno"*.

En efecto como mencionamos antes en nuestro sistema registral el Principio de Especialidad o Determinación no se encontraba previsto en el Código Civil. Hasta la vigencia del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución Nº 195-2001-SUNARP/SN, se encontraba disperso en las normas específicas de cada

[81] Jaime Concheiro del Rio, Op. Cit. p 14.
[82] Ibidem; p. 14
[83] Ramón Roca Sastre, Roca-Sastre Ob. Cit. p.157.
[84] Ibidem; p.157.

Registro, en sus distintas manifestaciones de folio real o personal (Reglamento de las Inscripciones, Ampliación del Reglamento de las Inscripciones, Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, Reglamento del Registro de Testamentos, etc.). No existía, entonces, una regla general aplicable a todos los Registros Jurídicos. Actualmente, se encuentra regulado en forma general por el Artículo IV del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N°126-2012-SUNARP-SN y específicamente por el artículo 4° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N°197-2013-SUNARP/N el cual lo regula con la misma fórmula que sus antecesores: el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución Nª 540-2003-SUNARP/SN y el aprobado por Resolución 248-2008-SUNARP-SN bajo la siguiente formulación:

"Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente."

Ahora bien este principio recientemente se ha incorporado en el Código Civil, pues la Ley N° 31309, Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante SUNARP), publicada el 24 de julio de 2021, adicionó a dicho código el artículo 2017-A que regula el principio de especialidad registral.

En efecto, la Segunda Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309 incorporó el artículo 2017-A del Código Civil, que contiene el principio de especialidad registral otorgándole rango de ley. Este nuevo texto normativo es una réplica del texto del artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento de General de los Registros Públicos.

Al respecto creemos importante conocer los argumentos de la Exposición de Motivos Proyecto de Ley N° 850/2016-CR que dio mérito a la Ley N° 31309, en esta se sostiene que: "*La falta de regulación a nivel normativo de mayor jerarquía ha dado lugar a diversos problemas en la calificación registral puesto que la SUNARP no ha priorizado el desarrollo de una base gráfica (mosaicos de predios inscritos) con*

efectos jurídicos La regulación del principio de especialidad significará un avance para llevar adelante una base gráfica completa en coordinación con las entidades a cargo de los catastros existentes" 85.

Por su parte, la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República en el dictamen del mencionado proyecto de ley sostuvo que: *"la propuesta que trae al respecto la iniciativa legislativa con la incorporación del artículo 2017-A al Código Civil, resulta necesaria más aún en el marco del desarrollo de la Base Gráfica Registral, porque permitirá una mayor seguridad registral y evitará la afectación de derechos de terceros que contraten sobre la base de la información registral; asimismo, consagraría, con fuerza de ley, el texto actualmente vigente del Artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos" 86.*

Respecto a la incorporación del principio de especialidad en el Código Civil consideramos que es adecuado que se le haya otorgado rango de ley a la norma contenida en el artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, puesto que dicha norma contiene la técnica de inscripción de folio real y personal, la cual es aplicable a los registros de bienes y de personas, respectivamente. No obstante, no coincidimos con las razones expuestas en la exposición de motivos y dictamen aprobatorio del Proyecto de Ley N° 850/2016-CR.

---

85 CONGRESO DE LA REPÚBLICA. *"Proyecto de ley 850/2016-CR. Ley que amplía los alcances de la Ley 30065, Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos"*. p. 8. Recuperado: el 21 de setiembre de 2021 de: https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Proyectos_de_Ley_y_de_Resoluciones_Legislativas/PL0085020170105.pdf

86CONGRESO DE LA REPÚBLICA. *"Dictamen de la Comisión de justicia y derechos humanos recaído en el proyecto de ley 850/2016-CR, que amplía los alcances de la Ley 30065, Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos"*. p. 11. Recuperado: el 21 de setiembre de 2021 de: https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Dictamenes/Proyectos_de_Ley/00850DC15MAY20170707.PDF

En efecto, en ambos documentos se da a entender que por la falta de rango ley del principio de especialidad registral ha originado los problemas en la calificación registral de títulos de incorporación y modificación de inmuebles en el Registro de Predios ya que no se ha priorizado el desarrollo de la base gráfica registral, esto es errado pues al ser la especialidad un principio del sistema registral, no requiere se positivice en una norma con rango de ley a efecto de que se aplique ya que como hemos mencionado este principio implica en sí una técnica de inscripción aplicable a los registros que forman parte del sistema registral.

Además, no se puede aludir que el hecho de que base gráfica registral esté incompleta se deba a que ausencia del principio de especialidad en el Código Civil, ya que ello no resiste mayor análisis, ya que como hemos mencionado a lo largo del presente trabajo la razón principal de la inexistencia de una idónea base gráfica registral se debe a los deficientes métodos utilizados para identificación y delimitación de los predios incorporados al registros los cuales, en su momento no eran los más precisos, todo lo contrario a la actualidad, ya que por el avance de la tecnología se puede determinar con exactitud la ubicación, área, perímetros, linderos y medidas perimétricas de las predios gracias a la georreferenciación y a las coordenadas UTM.
En suma, somos de la opinión que la incorporación del principio de especialidad en el Código Civil no hará que en el Registro de Predios se eliminen de manera automática los problemas de superposición de áreas, pues para que ello suceda se debe promover la mecanismos de rectificación de área creados por la jurisprudencia registral lo cuales han demostrados ser más efectivos y rápidos que el catastro.

Esta norma contenida en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y en el artículo 2017-A del Código Civil consagran la técnica de folio real en el Registro de Predios, pues los inmuebles acceden al registro, asignándosele a cada bien, una partida registral independiente, en la que se inscribirán todos los actos y contratos que guarden relación con el bien. Es decir, que es el predio el elemento que determina la apertura de una partida registral y sobre la base del cual se extenderán las inscripciones vinculadas a los actos posteriores, por lo que es el predio el que permite organizar la publicidad registral y determinar los derechos objeto de publicidad registral.

A decir de RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *"el sistema de folio real ha sido considerado normalmente como una de las manifestaciones formales del principio de especialidad, en cuanto que parte de la doctrina lo ha entendido solamente como un modo de llevar u organizar los registros"*.[87]

Para HERRERO OVIEDO, citado por CONCHEIRO DEL RÍO, considera que *"la noción folio real, tiene un ámbito mucho más limitado, no por ello menos importante, pues repercute en el aspecto organizativo de los libros registrales (si bien, como se ha visto, tiene repercusiones sustanciales); el sistema de folio real permite una mejor estructuración del Registro, lo que revierte en que este alcance de una manera certera su fin de seguridad jurídica"*. [88]

Al respecto, ROCA SASTRE relaciona al principio de especialidad con el folio real por cuanto estima que en el sistema registral español *"se refiere a la finca inmatriculada y al derecho real inscrito"*. [89] Así explica que: *"a) En cuanto a la finca el Registro funciona a base de concentrar el historial jurídico respecto de cada finca, entendida en el amplio concepto de unidad registral o finca hipotecaria a cada una de las cuales corresponde una hoja, folio o registro particular, abierto al ser inmatriculadas o intabuladas, y cuya descripción en sus características esenciales y su número especial las individualiza. Las modificaciones ulteriores de las fincas inmatriculadas son objeto de especial atención en cuanto a su agrupación, agregación, segregación o división. (...) b) Respecto al derecho real, el mismo debe constar en el Registro con determinación de su naturaleza jurídica, extensión, cargas y limitaciones, su denominación si la tuviere y su valor si constare del título, con fijación de la cantidad total por la que en materia de hipotecas respondiere cada finca. Asimismo, ha de constar, naturalmente, en el Registro el titular de todo derecho real inscrito, designado por su denominación y circunstancias, y con expresión de la cuota o participación que en el mismo tuviere cada titular del mismo si fueran varios. (...) El principio de especialidad ha sido, pues, adoptado en nuestro sistema inmobiliario*

[87]María Goñi Rodríguez de Almeida, Ob. Cit. p. 70
[88]Jaime Concheiro del Rio, Ob. Cit. p. 14
[89]Ramón Roca Sastre, Roca-Sastre, Ob. Cit. p.158

registral con bastante amplitud y rigor, pues rechaza el folio personal y las hipotecas solidarias, que en algunas legislaciones se admiten".[90]

En relación, al folio real GARCÍA GARCÍA, nos comenta que la *"gran ventaja de los sistemas de folio real, como el alemán, suizo, austriaco y español es que, al llevarse el Registro por fincas, 'ofertan al público', -como ha dicho con todo acierto Celestino PARDO- 'un solo propietario finca', en lugar de varios propietarios, como ocurre en el sistema francés, a pesar de su moderno fichero inmobiliario, al poder existir varias cadenas de propietarios dentro del Registro. Esto determina que dichos sistemas de folio real son perfectos, pues permiten la aplicación de los principios citados, el de tracto sucesivo, calificación, legitimación y fe pública, que son los más íntimamente relacionados con el principio de especialidad"*.[91]

Al respecto, ARNAIZ EGUREN[92] nos señala que *"los sistemas registrales que se sustentan en la técnica del folio real nacen y se desarrollan con independencia del catastro"*, nos comenta que en la actualidad ya no existen ejemplos puros de este sistema puesto que estos *"están evolucionando rápidamente a métodos de coordinación de sus datos sobre los inmuebles inscritos con los que resultan de las instituciones catastrales de acuerdo con el desarrollo técnico de estos, muy variable según la configuración territorial y los medios cada país (...) la falta de adecuación con el Catastro produce sus consecuencias más perturbadoras cuando se trata de inmuebles cuya delimitación e identificación resulta difícil, ya que, tratándose de fincas de gran dimensión, de inmuebles resultantes de procesos de ordenación del territorio o unidades urbanas ya edificadas, su identificación no suele ofrecer grandes problemas. (...) Lo normal es que el Catastro se forme sobre la base una realidad inmobiliaria previa a la titularidad múltiple"*.[93]

---

[90] Ibdiem; pp. 158 y 159

[91] José Manuel García García, "La finca como base del sistema inmobiliario", en *Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Tomo 1. Vol. 2,* 1a. ed, Editorial Aranzadi. (Navarra: 2009), 1451.

[92] Rafael Arnaiz Eguren, "El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y el Catastro*"* en *Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario", Tomo I. Vol. 2,* Editorial Aranzadi. 1a. ed, (Navarra: 2009), 1521-1522.

[93] Ibidem; 1521-1522.

Según MORALES MORENO, en la actualidad en el sistema registral español el folio registral "*no es capaz de incorporar descripciones gráficas de las fincas, aunque sí puede incorporar descripciones georreferenciadas expresadas en lenguaje alfanumérico: una lista de las posiciones de los puntos geográficos necesarios para definir la finca".* [94]

En suma, es claro que nuestro sistema registral ha adoptado la técnica de folio real por el cual en aplicación del principio de especialidad a todo predio que se inmatricula en el Registro de Predios se le abre una partida registral en el Registro. Y esta técnica de folio real, como se ha podido apreciar en lo expresado por los autores citados, no es sólo un sistema formal de ordenación de los actos inscribibles sobre la base del predio, sino que es un elemento esencial de una correcta publicidad registral de los derechos de los titulares del bien. Por ello, si el elemento esencial para la ordenación del Registro no es claramente determinable e identificable en sus características físicas, los derechos inscritos, si bien aparentemente perfectos y jurídicamente protegidos por la publicidad registral, no lo están en verdad, pues puede originarse duplicidades de inscripciones, superposiciones totales o parciales, predios que no existen o no corresponden a la realidad, entre otros supuestos que anulan o reducen los efectos legitimadores y de oponibilidad que debe ofrecer un Registro de Predios.

1.1.3.4. La inmatriculación de Predios

El artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097- 2013-SUNARP/SN publicado el 04 de mayo del 201, define a la inmatriculación como *"el acto por el cual se incorpora un predio al registro; agrega que esta se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta"*[95].

El vocablo inmatriculación no está contenido en el Diccionario de la Real Academia Española, es una invención jurídica. Nos cuenta VENTURA-TRAVESET Y GONZALES, que *"la palabra de inmatriculación deriva de la palabra castellana*

---

[94]Antonio Manuel Morales Moreno *Publicidad Registral y Datos de Hecho,* Centro de estudios registrales. (Madrid: 2000), 151.

[95]Martha del Carmen Silva Díaz, "La Inmatriculación de Predios en el Registro, en *Actualidad Jurídica N° 183*, Editorial Gaceta Jurídica, (Lima: 2009), 48-53.

castiza matricular acompañada del prefijo in, de lo cual resulta el vocablo inmatriculación, es decir, "inscribir en el Registro público correspondiente. Pero no se trata de inscribir en el Registro, sino de inscribir por primera vez, lo que antes no estaba".[96]

Actualmente se distingue entre inmatriculación y primera de dominio siendo dos actos que pueden y de hecho deben coexistir en el asiento registral que apertura una partida, pues dicha información, constituye el punto de inicio respecto a la vida registral del bien y su titularidad.

PAU PEDRÓN define a la inmatriculación como *"el asiento de inscripción a través del cual se inicia la historia tabular de un inmueble en base a una completa descripción de la misma y una rigurosa constatación de su titularidad dominical"*[97].

Para ALVAREZ CAPEROCHIPI*, "la inmatriculación en sentido formal es la realidad material o jurídica que abre un folio en el registro; la inmatriculación en sentido material en el acceso de la finca o bien inmueble al registro, lo que supone, una declaración sumaria de propiedad"*[98].

Según CONCHEIRO DEL RÍO, inmatriculación es la *"acción en virtud de la cual una finca tiene ingreso o entrada en el Registro de la Propiedad"*[99].

Al respecto, MONSERRAT afirma que la inmatriculación es el *"ingreso de la finca al Registro, la finca ha de ingresar como propiedad de alguien. Lo primero que hay que hacer es inmatricular la finca, es decir, ingresarla en el Registro. La finca se ingresa en el Registro en cuanto propiedad de alguien. (...) Inmatricular la finca e inscribir el dominio son, conceptualmente, dos cosas distintas, pero inseparables"*[100].

---

[96]Antonio Ventura-Traveset y Gonzáles, "La teoría de la inmatriculación en el Derecho científico, histórico y extranjero", en *Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario". Tomo I. Vol.2,* Editorial Aranzadi. 1a. ed, (Navarra: 2009), 1270.

[97] Antonio Pau Pedròn, "El nuevo régimen de la publicidad mobiliaria", en *Curso de práctica de Universidad Pontificia Comillas*, (Madrid: 1998), 35.

[98]José Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral.* Ediciones Legales, 3a. ed, (Lima: 2012), 297.

[99]Jaime Concheiro del Rio, Ob. Cit. p. 3

[100]Antonio Monserrat, *Derecho Inmobiliario Registral,* Civitas Ediciones, 1a ed, (Madrid: 2000), 67.

En esa línea, AVENDAÑO ARANA sostiene que, "*hay que distinguir entre inmatriculación y primera de dominio. La inmatriculación es el ingreso de un predio al Registro. La primera de dominio es la inscripción primera donde consta el derecho del titular. En el Perú, la inmatriculación se realiza con la primera inscripción de dominio. No puede ingresar un predio al Registro si no se inscribe el derecho del titular sobre dicho predio.*[101]

En la misma orientación, GONZALES BARRÓN estima que *"La inmatriculación es el ingreso de una finca en el Registro, es decir, se trata de la primera inscripción referida a un inmueble determinado, con lo cual este comienza su vida o historia registral. Normalmente, la doctrina registral ha venido utilizando como sinónimas las expresiones 'inmatriculación' y 'primera inscripción de dominio', aun cuando teóricamente es posible encontrar una distinción conceptual entre ambas"*[102].

Del mismo modo, ROCA SASTRE expresa que *"el concepto de inmatriculación registral es menos amplio que el de primera inscripción, por cuanto los supuestos de modificación de entidades hipotecarias o fincas registrales consistentes en agrupaciones, segregaciones y modificaciones de fincas surgen nuevas fincas registrales que abren nuevo folio, hoja, o registro particular, mediante la práctica de una primera inscripción en sentido estricto o simple, sin implicar sustancialmente una finca en absoluto nueva para el Registro, como es el caso de la inmatriculación propiamente dichas, aunque tales operaciones tienen esencia inmatriculadora en cuanto implican alteración de entidades hipotecarias"*[103].

Por su parte, VÁSQUEZ ASENJO, nos refiere que en *"El proceso de inmatriculación de fincas registrales es completamente ajeno a la institución catastral, y si bien es deseable que el Catastro pueda conocer la titularidad jurídico-inmobiliaria de las fincas registrales para así contrastarla con el parcelario catastral del territorio, esta finalidad ha de ser contemplada como el resultado de la colaboración entre ambas*

---

[101] Francisco Avendaño Arana, "Comentario al artículo 2018 del Código Civil", en *Código civil comentado. Tomo X.* Gaceta Jurídica, (Lima: 2005), 339.
[102] Gunther Gonzales Barròn, *Derecho Urbanístico,* Ediciones Legales, (Lima: 2014), 988-989.
[103] Ramón Roca Sastre, Roca-Sastre, Ob. Cit. pp. 4 y 5.

entidades, Registro y Catastro, y no como motivo impeditivo de la inmatriculación de las fincas en el Registro de la Propiedad".[104]

A nivel jurisprudencial la Corte Suprema de nuestro país ha afirmado que:

En nuestro ordenamiento jurídico, por cada predio se abre una partida en el Registro de la Propiedad Inmueble, en la cual, luego del asiento de inmatriculación o primera de dominio, se extienden todas las inscripciones que a él correspondan. Es considerado como un supuesto de duplicidad de partidas la doble inmatriculación, la inscripción plural sobre un mismo bien o la superposición parcial o total de predios, situación que evidentemente vulnera el principio de especialidad o de determinación, al coexistir sobre un mismo predio dos partidas registrales. (Cas. N° 2183-2016-Loreto).

Para el TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN Nº 122-2002-ORLC/TR del 28 de febrero de 2002)[105], la inmatriculación de inmuebles: *"[ ] Constituye el ingreso de un predio al Registro, que se efectúa en el sistema registral peruano a través de la primera inscripción de dominio, entendida esta como "(...) aquel asiento que carece de soporte causal en otro anterior (...)" (La Cruz Berdejo, José Luis, Derecho Inmobiliario Registral, Segunda Edición, pp. 322), el cual está expresamente exceptuado de la aplicación del principio de tracto sucesivo conforme al Artículo 2015 del Código Civil y cuyos medios inmatriculadores se encuentran previstos en el Artículo 2018 del mismo Código; resultando de su propia naturaleza y concepto, que una inmatriculación no puede extenderse respecto a un inmueble que ya cuenta con antecedentes registrales, puesto que al existir una partida en la que consta inscrita la misma área, no podría abrirse una nueva que desconozca los efectos de los asientos preexistentes, los mismos que se encuentran legitimados conforme al Artículo 2013º del Código sustantivo, salvo que se declare judicialmente su nulidad"*.

---

[104] Óscar Vásquez Asenjo, "La aplicación de la teoría de las bases gráficas registrales al expediente de dominio", en *Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Tomo I. Vol., 2,* Editorial Aranzadi, 1a. ed, (Navarra: 2009), 1531

[105] TRIBUNAL REGISTRAL. Recuperada el 25 de enero de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Asimismo, el TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN Nº 964-2016-SUNARP-TR-L del 11 de mayo de 2016)[106], definió la inmatriculación siguiendo la doctrina española: *"Mediante la inmatriculación se produce la incorporación de un predio al Registro, siendo dicho acto el punto de inicio de su historial jurídico registral. Como señala, Roca Sastre, citado por Chico y Ortiz, la inmatriculación es "el ingreso de una finca en la vida registral realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenida por medios particulares y surte efectos específicos". La inmatriculación determina la apertura de una partida registral para un predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, permitiendo que en la partida correspondiente se organicen los derechos y actos que sobre dicha unidad inmobiliaria recaigan, determinando de ese modo su situación jurídica"*.

En esa misma línea la RESOLUCIÓN N° 466-2016-SUNARP-TR-T[107] del 25 de octubre de 2016, ha expresado: *"Tenemos entonces que para incorporar un nuevo predio al Registro es imprescindible que se encuentre individualizado o identificado en el título de propiedad. Los elementos para ese fin son su área, linderos, medidas perimétricas, su ubicación distrital, provincial, entre otros. De este modo, cuando se pretenda su inmatriculación debe existir identidad entre el título de propiedad y el documento técnico (plano)"*.

La referida RESOLUCIÓN Nº 964-2016-SUNARP-TR-L[108] del 11 de mayo de 2016, también desarrolla las formalidades que deben tener los títulos para la inmatriculación de predios urbanos y rurales. Así con base a los acuerdos plenarios del Tribunal Registral se indica:

---

[106] TRIBUNAL REGISTRAL. Recuperada el 10 de febrero de 2020, de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
[107] Ibidem.
[108] Ibidem.

CVI Pleno del Tribunal Registral[109], realizado el 24 de mayo de 2013, aprobó el siguiente acuerdo plenario

INDIVIDUALIZACION DEL PREDIO PARA EFECTOS DE SU INMATRICULACION

"La individualización del predio en el título de adquisición para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, en base a distintos elementos.
No es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro".

Este acuerdo luego fue precisado en el Pleno CIX[110] del Tribunal Registral, del 28 y 29 de agosto de 2013, señalando que:

"'Cuando la segunda parte del acuerdo señala que "no es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos y medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro', ¿ello quiere decir que si no se adjunta en el título documentación técnica que provenga de ente generador de catastro, como puede ser una Municipalidad o Cofopri, en la escritura pública, testamento, etc., debe señalarse obligatoriamente el área, linderos y medidas perimétricas del predio?
Si la respuesta es positiva o afirmativa, significa que en todos los títulos que se presenten relativos a la inmatriculación de predios urbanos o rurales, deberá constar en el título de adquisición el área, linderos y medidas perimétricas del predio, a no ser o salvo que se adjunte documentación técnica emitida por ente generador de catastro, requisito que solo podría cumplirse para los predios situados en regiones catastradas.
Para los predios tanto urbanos como rurales situados en zonas no catastradas tendría que constar de manera obligatoria el área, linderos y medidas perimétricas del predio en el título de dominio, salvo rectificación o determinación de áreas linderos y medidas perimétricas en virtud al procedimiento respectivo".

---

[109] TRIBUNAL REGISTRAL. "Acuerdos plenarios". SUNARP; p. 42. Recuperado el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/tribunalRegistral/AcuerdosactualizadosalCCXIX.pdf
[110] Ibidem; pp. 42-43

De lo expuesto se puede concluir que la inmatriculación entonces viene a ser el acto que permite acceder o incorporar un bien al Registro, creándosele una partida independiente donde consta la descripción y ubicación del bien, es decir que este acto busca individualizar el predio a inmatricularse; a su turno, debemos indicar que con la inmatriculación, también accedemos a la primera inscripción de dominio, que está destinada por su parte, a identificar al titular del bien inmueble inmatriculado.

En suma, consideramos que este criterio es el que está contenido en el mencionado artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

¿Con qué finalidad se matriculan los predios en el registro? *"La finalidad principal del registro es la de dar publicidad a los derechos que recaen sobre los bienes inscribibles, a efectos de facilitar el tráfico jurídico de estos, reduciendo los costos de transacción que supondría la indagación de las titularidades que pudiesen recaer sobre ellos; sin embargo, no es posible brindar una debida publicidad de los derechos sin una previa identificación y delimitación del objeto de estos, exigencia que es consustancial a la publicidad y que se conoce en el Derecho Registral como principio de especialidad"*[111].

En efecto, para que el Registro de una correcta publicidad de los predios inmatriculados, al momento de su inscripción el Registrador debe verificar que se proceda a identificar adecuadamente el predio.

Al respecto, la doctrina española ha considerado que "*identificación de una finca es la comprobación de su identidad partiendo de los datos descriptivos y demás elementos que sean necesarios a efectos hipotecarios, interesan dos polos o aspectos de la identificación que son:*
1º La identificación de la finca en el terreno en base a los datos descriptivos que constan en la inscripción. En este aspecto la identificación consiste en comprobar la existencia de la finca en el terreno, en localizarla o situarla en el mismo y en concretar perfectamente la línea poligonal jurídica que la delimita.

[111] Martha del Carmen Silva Díaz, Op Cit. p 57.

2ª La identificación de la finca en el folio registral en base a los datos descriptivos que se expresan en un documento o verbalmente con arreglo a la realidad en un momento dado, quizá muy distante de aquel en que se practicó la inscripción de la finca que se pretende localizar en este otro aspecto la identificación consiste en localizar la finca en los libros registrales, averiguar si que existe en la realidad ha tenido acceso al folio registral en todo o en parte.

Ambos aspectos de la identificación suponen dos exigencias imprescindibles para que pueda hablarse de una identificación propiamente dicha:

1ª Necesidad de una ecuación paralelismo entre la finca material, funcional o especial que se pretendió inscribir y la finca registral que efectivamente se inscribió. Este paralelismo solo se consigue a través de una descripción adecuada, con datos que se acomoden a la realidad y que sean lo suficientemente fijos como para perdurar a lo largo del tiempo. Dándose esa ecuación los datos registrales y lo será también identificar la finca material, funcional o especial en el folio registral, aunque se hayan extraviado los datos del folio en que se practicó la inscripción. (...)

2ª Necesidad de que la ecuación o paralelismo al que acabamos de aludir, sea excluyente. Queremos decir que la correspondencia entre la finca descrita en el Registro y la finca existente en la realidad no se empañe por otras posibles equivalencias simultáneas. O en otras palabras: que los datos descriptivos sean lo suficientemente individualizadores como para que la finca registral no sea una especie de «finca-masa», cuya descripción pueda aplicarse indistintamente a varias realidades materiales, es decir, a varias fincas en el terreno; y, en el otro aspecto de la identificación, que se busque siempre al describir la finca aquel elemento fijo o permanente que impida que cada vez que sea objeto de tráfico jurídico a la misma se le abran distintos folios registrales (que es el grave y frecuente mal de la doble inmatriculación)".[112]

Entonces, es desde la inmatriculación del predio, que da lugar a la apertura de la partida registral, que deberían constar los elementos descriptivos que permitan su individualización indubitable, tales como área, linderos y medidas perimétricas. Y actualmente, ella debería tener correspondencia con la realidad física de los predios, basada en una identificación gráfica y a través de sistemas georeferenciados

[112]Fernando Muñoz Cariñanos, Ob. Cit. p. 1337-1338

vinculados a un Catastro Predial. Lamentablemente, esa forma de acceso del predio al Registro no ha sido la que ha dado lugar a la inmatriculación de la gran mayoría de predios inscritos ni tampoco a sus desmembraciones y modificaciones, lo que precisamente da lugar a la gran trascendencia de lograr medios eficientes de saneamiento de la descripción física de los predios inscritos, para "regularizar" las grandes deficiencias que afectan la seguridad jurídica de nuestro Registro de Predios.

Debemos mencionar que la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309 modificó el artículo 2011 del Código Civil, con la finalidad de incorporar el denominado principio "pro-inscripción" y también para precisar que en la calificación de títulos del Registro de Predios se debe completar ella con el apoyo del área de Catastro, que es la que se encarga del manejo de base gráfica registral.

Así en lo relativo al apoyo del Área de Catastro en la calificación de títulos del Registro de Predios, estimamos que aquel se concretiza con mediante la emisión del informe técnico por parte de dicha Área. La obligatoriedad de los informes técnica se encuentra regulada en el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la Sunarp.

En la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley N° 850/2016-CR, el cual sustentó la Ley N° 31309, se señala que: *"El desarrollo económico e inmobiliario ha dado lugar que la fórmula legislativa prevista en el artículo 2011 del Código Civil, no se encuentra acorde con la realidad registral. En efecto, para nadie es desconocido que en la calificación registral en el Registro de Predios existen actos que merecen una previa evaluación técnica catastral, por lo que se hace necesario que ello se refleje normativamente en el Código Civil.*
La participación del área técnica resulta indispensable, pero ello no puede implicar que el registrador abandone su labor de calificación transcribiendo el informe del área de catastro, sin emitir evaluación jurídica del caso.
Con la fórmula propuesta se distingue en norma con rango de ley, la evaluación jurídica de la técnica, con la evaluación jurídica del caso113".

113 CONGRESO DE LA REPÚBLICA. *"Proyecto de ley 850/2016-CR. Ley que amplía los alcances de la Ley 30065, Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos"*. p.

En el Dictamen de la Comisión de la Comisión de Justicia y de Derechos Humanos del Congreso de la República recaído en el Proyecto de Ley N° 850/2016-CR se señaló que la modificación del artículo 2011 del Código Civil, *"establece una evaluación técnica catastral, sin perjuicio de aclarar que ello no implica de modo alguno la sustitución en el proceso de calificación por parte del Registrador. De este modo se permitiría al usuario tener un Sistema Registral más completo. Esto va de la mano con el desarrollo de la Base Gráfica Registral propuesto en el artículo 3 del Proyecto de Ley y, por lo mismo, permitirá también evitar problemas como la duplicidad de partidas registrales. (...)*
En tal sentido, la modificación del artículo 2011 del Código Civil, resulta importante, toda vez que la formula legislativa actual no se encuentra acorde con la realidad registral, si tenemos en cuenta que, en la calificación registral, realizada en el Registro de Predios, existen actos que merecen una previa evaluación técnica catastral, por lo que resulta pertinente distinguir la evaluación jurídica de la técnica, con las responsabilidades que a cada una compete" 114.

A decir de Galdos Villena *"en lo que respecta al cuarto párrafo incorporado al artículo 2011 del Código Civil, debemos indicar que de esta manera se le otorga relevancia a la labor efectuada por parte del área técnica, es decir a la Oficina de Catastro correspondiente, que cumple un rol importante en el apoyo en la calificación de determinados actos regulados por la Directiva DI-004-2020- SCT-DTR, aprobada por la Resolución Nº 178-2020-SUNARP/SN del 7 de diciembre de 2021, tanto en el área registral como en el área de publicidad. Concordado a su vez con la vinculación que tiene el informe técnico de catastro con la calificación efectuada por parte del*

---

10. Recuperado: el 21 de setiembre de 2021 de: https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Proyectos_de_Ley_y_de_Resoluciones_Legislativas/PL0085020170105.pdf

114CONGRESO DE LA REPÚBLICA. *"Dictamen de la Comisión de justicia y derechos humanos recaído en el proyecto de ley 850/2016-CR, que amplía los alcances de la Ley 30065, Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos"*. p. 6. Recuperado: el 21 de setiembre de 2021 de: https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Dictamenes/Proyectos_de_Ley/00850DC15MAY20170707.PDF

registrador y del Tribunal Registral, se expresa el tercer párrafo del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la Sunarp, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN"115.

Ahora bien, ya que se ha dado reconocimiento a nivel de Ley, a la validez y efectos de los informes catastrales emitidos por el Área de Catastro debemos hacer notar que muchos de estos documentos técnicos no se encuentran debidamente fundamentados incumpliéndose el principio de motivación de los actos administrativos, lo que ha sido de puesto de manifiesto por el Tribunal Registral en diversas resoluciones.

Así, en la Resolución N° 039-2021-SUNARP-TR-T del 25 de enero de 2021 se ha señalado que la información técnica de Catastro debe satisfacer además ciertas exigencias para obtener eficacia vinculatoria, principalmente legalidad, claridad y fundamentación. En este fallo se sustenta en: "*Como hemos señalado desde la antigua Resolución 049-2007-SUNARP-TR-T: «(L)a información técnica de Catastro debe satisfacer además ciertas exigencias para obtener eficacia vinculatoria, principalmente legalidad, claridad y fundamentación, pues de lo contrario podría terminar siendo la expresión arbitraria de un funcionario público. La indeterminación o ambigüedad de las razones por las cuales se rechaza la petición de un administrado tiene nocivos efectos como impedir el control ex post de los actos de la administración y dificultar la impugnación de la decisión administrativa, provocando la indefensión del administrado. Por ello, la ausencia de una motivación que respete el ordenamiento vigente y un criterio de razonabilidad resiente el derecho al debido procedimiento administrativo reconocido por el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley 27444. Las áreas de Catastro, como parte de la administración pública, no son inmunes a ese deber jurídico y en todos los casos en que emitan informes deben fundamentar y motivar adecuada y razonablemente sus afirmaciones y conclusiones técnicas, explicando los procedimientos y rutas seguidas (a partir de inscripciones, títulos archivados, planos y cualquier otro elemento) para llegar a ellas»*[116].

115Emilio Eduardo, Galdos Villena, La nueva regulación de los principios registrales de legalidad, rogación y de especialidad. Análisis de la modificación al artículo 2011 y del nuevo artículo 2017-A del Código Civil, En Gaceta Civil & Procesal Civil N° 98. Editorial Gaceta Jurídica (Lima: 2021) 62.

116TRIBUNAL REGISTRAL. Recuperada el 21 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Del mismo modo en al Resolución N° 272-2021-SUNARP-TR-L[117] del 05 de febrero de 2021, se señala que en los informes técnicos de catastro deben ser claros pues no son incompatibles con el uso de un lenguaje entendible y claro. Los fundamentos de este criterio son: *"Todo informe técnico debe ser claro. El reconocimiento de la naturaleza técnica de la función catastral no debe significar que los pronunciamientos de las Áreas de Catastro resulten ininteligibles para sus destinatarios inmediatos (instancias registrales y público en general), con el uso de un léxico sólo comprensible por los profesionales técnicos en la materia.*
En definitiva, el carácter técnico de un informe no es incompatible con el uso de un lenguaje entendible y claro.
Entonces si un informe del órgano técnico catastral tiene déficit de claridad o fundamentación es posible solicitar al mismo que emita las aclaraciones o precisiones correspondientes; a mayor abundamiento, a la fecha está vigente la Directiva Nº DI-004-2020-SCT-DTR, cuyo numeral 7.1.5 denominado "De la información adicional del informe técnico" establece que el informe técnico podrá señalar alguna precisión adicional requerida por el registrador, siempre que dichas precisiones se encuentren dentro de los aspectos técnicos y vinculado a la información con la que cuente el profesional de Catastro".

Finalmente tenemos la Resolución N° 592-2020-SUNARP-TR-T del 12 de diciembre de 2020[118] que sostiene que el informe catastral debe cumplir con el estándar mínimo de motivación con relación a las cuestiones involucradas en este caso. El Tribunal Registral consideró que: *"El pronunciamiento técnico adolece de incongruencias pues no explica si estamos frente a superposiciones preexistentes así como deja en entredicho si efectivamente el área a subdividir se ubica dentro de los límites de la partida N° 11055689 por el hecho de que tiene la potencialidad de afectar a uno de sus colindantes, denotando esto último más una presunción que un dato objetivo o*

117TRIBUNAL REGISTRAL. Recuperada el 24 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
118TRIBUNAL REGISTRAL. Recuperada el 26 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

certero que le facilite al administrado adoptar la posición o las acciones pertinentes para subsanar los reparos o contradecirlos.
Asimismo, en el escrito de subsanación aportado en el reingreso el recurrente solicita que la Oficina de Catastro se pronuncie sobre la posibilidad de aplicar los criterios de tolerancia catastral registral previstas en la Directiva N.° 001-2008-SNCP/CNC, sin que este pedido haya recibido respuesta durante la estadía del título ante la primera instancia.
Esas circunstancias en conjunto transmiten que el informe técnico contiene deficiencias porque no se ajusta a un estándar mínimo de motivación en relación a las cuestiones involucradas en este caso.
En función a los fundamentos expuestos, esta Sala estima conveniente ***dejar sin efecto la observación*** *decretada por la primera instancia,* ***a fin de que el título sea remitido a la Oficina de Catastro y que esta dependencia expida un nuevo veredicto*** *con el que se precise objetivamente si el área materia de subdivisión se sitúa sobre la partida vinculada y si esta presenta superposición preexistente parcial con otras partidas, además, que se pronuncie sobre la viabilidad de aplicar las tolerancias catastrales registrales y si la discrepancia en cuanto a una de las medidas perimétricas graficadas en la documentación técnica frente a la que consta inscrita efectivamente afecta o no a propiedades colindantes cuando ya se afirmó que la totalidad del área por independizar está comprendida dentro de los alcances de la partida vinculada. Conviene puntualizar, en relación a la superposición por detectar, que el informe técnico debe determinar de manera concreta y precisa qué mesura, ubicación y linderos tendría el área que se superpone a través de un gráfico ilustrativo.*
En consecuencia, el nuevo informe de Catastro deberá estar debidamente sustentado y motivado, valorando o descartando todos los fundamentos referidos por el administrado".

Además, se debe considerar que la Ley 31309 ha encargado a la SUNARP para que implemente y regule un órgano especializado de competencia nacional que emita opiniones técnicas en materia catastral a la segunda instancia registral. En esa línea, la norma señala que el Tribunal Registral deberá resolver las observaciones técnicas y jurídicas, previo informe técnico de la segunda instancia catastral. Todo ello pone de manifiesto la importancia que debe darse a la exactitud y precisión de los datos descriptivos de los predios inscritos, en plena concordancia con los objetivos que

hemos planteado en esta investigación para fortalecer la seguridad jurídica que el Registro de Predios debe otorgar.

Al respecto en la exposición de la Ley 31309 se señala que la ausencia de una segunda instancia catastral vulnera el principio de doble instancia por lo que al crearse dicho órgano técnico especializado se garantizará el debido proceso. Así se menciona: "*Actualmente la evaluación técnica de los documentos que sustentan las rogatorias de incorporación o modificación física de predios se encuentran a cargo de los técnicos de las áreas de Catastro de la Zonas Registrales. Las observaciones técnicas efectuadas por los técnicos no pueden ser impugnadas vulnerando la doble instancia prevista en la Ley N° 26366.*
La implementación de una segunda instancia en materia técnica catastral garantizará un debido procedimiento a los usuarios y administrados del Registro de Predios. Dicha segunda instancia catastral estará integrada por especialista de dicha materia"119.

En esa línea, la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República, al analizar la segunda instancia catastral consideró que esta *"debería estar conformada por profesionales de la Subdirección de Catastro Registral de la SUNARP, lo cual garantizará el debido procedimiento a los usuarios y el derecho a la doble instancia, además, de asegurar que quienes evalúen técnicamente los documentos que sustentan las rogatorias de incorporación o modificación física de predios, sea personal debidamente especializado.*
Esta propuesta resulta siendo viable toda vez que en la actualidad la evaluación técnica de los documentos que sustentan las rogatorias de incorporación o modificación física de predios se encuentra a cargo de los técnicos del área de Catastro de las Zonas Registrales, por lo cual, la implementación de una segunda

119 CONGRESO DE LA REPÚBLICA. *"Proyecto de ley 850/2016-CR. Ley que amplía los alcances de la Ley 30065, Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos"*. p. 9. Recuperado: el 21 de setiembre de 2021 de: https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Proyectos_de_Ley_y_de_Resoluciones_Legislativas/PL0085020170105.pdf

instancia registral en materia técnica catastral garantizará un debido procedimiento a los usuarios y administrados del Registro de Predios.
Al respecto el texto propuesto será acogido en la fórmula legal que se plantea en este documento, toda vez que sobre este artículo, se debe tener en cuenta que la calificación registral es realizada por dos instancias registrales (los registradores, primera instancia, y el Tribunal Registral, en segunda y última instancia). De manera que es el registrador quien en base a la opinión técnica y demás alcances de la calificación, emite pronunciamiento en la primera instancia registral. En Consecuencia, el área de catastro de las zonas registrales no constituye una instancia registral. Por lo que se reemplaza con un órgano especializado en materia técnica catastral, que emitirá opiniones técnicas a la segunda instancia registral".

Sobre el particular consideramos adecuado la que Ley N° 31309 si bien no haya creado una segunda instancia catastral, haya establecido la existencia de un órgano especializado de nivel nacional y centralizado, que brinde una asesoría técnica que ponga fin al problema de la diversidad de criterios jurisprudenciales del Tribunal Registral sobre las impugnaciones de los informes técnicos de catastro.

En efecto, el Tribunal Registral ya tenía pronunciamientos en los que señalaba que las impugnaciones sobre aspectos estrictamente técnicos del informe del Área de Catastro de las zonas descentralizadas deberían ser resueltas por el Órgano Técnico Catastral del ámbito nacional. Asimismo, ha señalado que la cuestión técnica no puede ser resuelta por la Subdirección de Catastro Registral de la SUNARP.
La impugnación de los informes catastrales fue admitida por el Tribunal Registral en la Resolución N° 533-2020-SUNARP-TR-A de fecha 27 de noviembre de 2020, esta se dio en un procedimiento notarial de rectificación áreas en el que la oficina de Catastro determinó la existencia de superposiciones. En ese contexto el Tribunal Registral señaló: *"en aplicación de lo señalado en la Directiva [N°002-2014-SUNARP-SN], al no haberse pronunciado el área de catastro respecto a la imposibilidad de determinar la existencia de superposiciones, podemos asumir que tuvo elementos, en los antecedentes registrales, que le permitieron advertir las superposiciones.*
De lo anteriormente señalado, podemos concluir, prima facie, que la superposición de áreas advertida por la Oficina de Catastro inhabilita al notario para conocer el

procedimiento de rectificación previsto en el literal b) del artículo 13.1 de la Ley N°27333.

En el recurso impugnatorio presentado el apelante solicita que el título sea derivado a la Subdirección de Catastro Registral para que emita un segundo parecer técnico y que determine si es o no correcta la afirmación de catastro de Tacna respecto a las superposiciones advertidas.

Si bien es cierto que la información técnica es vinculante para las instancias registrales, también lo es que no existe norma alguna que sustente que los informes emitidos por el Área de catastro de los órganos descentralizados (en este caso la Zona Registral N° XIII) sean inimpugnables.

Así, siendo que el ROF de la SUNARP ha previsto un órgano técnico catastral de ámbito nacional, la Subdirección de Catastro Registral, resulta razonable que en salvaguarda del debido procedimiento y el derecho a la doble instancia, el título sea derivado a dicha subdirección a fin de resolver la impugnación planteada por el apelante, tal como se ha pronunciado esta instancia mediante las Resoluciones N° 1934-2015-SUNARP-TR-L del 25/9/2015, N° 2692-2015-SUNARP-TR-L del 30/12/2015, N° 2616-2016-SUNARP-TR-L del 27/12/2016, entre otras.

En tal sentido, se suspende el numeral 2 de la tacha sustantiva formulada hasta que la Subdirección de Catastro Registral confirme o revoque la superposición indicada en indicada en el primer acápite de las conclusiones del Informe Técnico Nº 02736-2020-Z.R. NºXIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT de fecha 20.02.2020, ratificada en el segundo acápite de las conclusiones del Informe Técnico Nº 8479-2020-Z.R. NºXIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT de fecha 6.11.2020.

En caso la Subdirección de Catastro Registral se pronuncie confirmando la superposición, se entenderá también confirmada la esquela de tacha sustantiva. En caso contrario, es decir, si se revoca la superposición, se entenderá también revocada la esquela de tacha en este extremo" [120].

Por el contrario en la Resolución N° 1692-2020-SUNARP-TR-L del 25 de setiembre de 2020, el Tribunal Registral al conocer la apelación de un título de inmatriculación en el que el apelante solicitó que la cuestión técnica sea resuelta por la Subdirección

120TRIBUNAL REGISTRAL. Recuperada el 21 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

de Catastro Registral de la SUNARP conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal, este se pronunció que: "*En cuanto a la solicitud de que la cuestión técnica sea resuelta por la Subdirección de Catastro Registral de la SUNARP conforme a la jurisprudencia del Tribunal; cabe indicar que esta Sala no comparte el criterio en la jurisprudencia que cita el apelante, toda vez que el Reglamento de Organización y Funciones –ROF- aprobado por D.S. 012-2013-JUS ROF de la Sunarp establece las funciones de la Subdirección de Catastro Registral de la SUNARP9, entre las que no se ha previsto que funcione como una segunda instancia respecto de los pronunciamientos expedidos por las oficinas de catastro de los órganos desconcentrados"* [121].

1.1.3.5. La base gráfica registral como descarte de la superposición del predio

Como referimos la inmatriculación es aludir al acto mediante el cual se incorpora un predio al Registro, dicho acto es también entendido como un riesgo de lesión a los demás titulares registrales. Así, a decir de MORALES MORENO: "*La inmatriculación de una finca en el Registro implica un nesgo de lesión de otras titularidades jurídicas puede lesionar otras titularidades registrales previas, provocando una doble inmatriculación (total parcial, referida a una o a vanas fincas), o situaciones jurídicas extrarregistrales, fundamentalmente, la del verdadero propietario de la finca. (...) En los procedimientos de inmatriculación se controla de oficio que la finca no esté inmatriculada, lo que redunda en beneficio del titular registral previo. (...) Pero el sistema tradicional de descripción de las fincas va a ofrecer en muchos casos dificultades para practicar eficazmente ese control, pues dificulta constatar que la finca que pretende inmatricular coincide con otra inscrita en el Registro.*"[122]

En nuestro sistema registral a efectos de reducir los riesgos de lesión respecto a los titulares, es decir evitar la superposición, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios exige que el área de Catastro del Registro de Predios emita un informe

121TRIBUNAL REGISTRAL. Recuperada el 21 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

[122]Antonio Morales Moreno, Ob. Cit. pp. 194-195

sustentado en la base gráfica registral con la finalidad de determinar si existe o no superposición.

En efecto, el segundo párrafo del artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097- 2013-SUNARP/SN, publicado el 04 de mayo del 2013, dispone que:
"Para la inmatriculación de un predio se requerirá el informe técnico del área de Catastro a que se refiere el artículo 11, donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el área de Catastro".

Esta norma registral tiene como propósito evitar las superposiciones o duplicidad de partidas comparando el predio a inmatricular con la base registral del área de Catastro que tiene el Registro de Predios.

La RESOLUCIÓN N° 3187-2019-SUNARP-TR-L[123] del 05 de diciembre de 2019, define lo que se debe entender por superposición gráfica. Así se dice que: *"*
La superposición gráfica es un aspecto eminentemente técnico del cual solo pueden dar cuenta los profesionales encargados de la revisión y análisis de la base gráfica del Registro. No obstante ello, el registrador si podrá determinar si impiden o no la inscripción, teniendo en cuenta criterios de antigüedad, y de prexistencia. Sin embargo, ello no quiere decir que el Registrador renuncia a facultad calificadora".

Asimismo, en otra resolución el Tribunal Registral (RESOLUCIÓN N° 1915-2019-SUNARP-TR-L[124] del 31 de julio de 2019) distingue entre superposición preexistente al título que se pretende inscribir y superposición generada por dicho título señalando efectos distintos. Así se dice: *"La superposición de área entre predios distintos es un aspecto eminentemente técnico que los Registradores no pueden objetar y por tanto lo deben dar por cierto; sin embargo, si deben tener en cuenta el origen de la superposición para determinar si constituye un obstáculo para la inscripción.*

[123]TRIBUNAL REGISTRAL. Recuperada el 16 de febrero de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
[124] Ibidem

Así, cuando se trate de superposición preexistente, el acto que se solicita inscribir no es el que genera la superposición, pues está ya existe con anterioridad y por consiguiente no constituiría obstáculo para la inscripción, pues ello obedece a la causa del mismo Registro. Por el contrario, si la superposición es generada por el título que se pretende inscribir, sí constituiría razón suficiente para impedir el ingreso al Registro, pues de hacerlo contravendría el principio de especialidad o folio real".

En relación al artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN N° 1338-2015-SUNARP-TR,[125] del 16 de julio de 2015) señala: *"Ese sentido, según lo dispuesto por el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, 'La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta'. Al respecto, el artículo 2018 del Código Civil señala que: "Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios". Sin embargo, además de la titulación, es requisito fundamental para inmatricular un bien que éste no se encuentre inscrito en el Registro, como tal o formando parte de uno de mayor extensión. La razón es evidente: la duplicidad de partidas atenta contra la certeza de la información registral, pues sobre un mismo bien se publicaría situaciones jurídicas similares o distintas, con nocivos efectos frente a los terceros que acuden al Registro. Por otro lado, para la inmatriculación de inmueble, se requiere de la información gráfica que permita delimitar adecuadamente el objeto de derecho de propiedad, en este caso la finca que abrirá el folio. Por ello, debe formar parte del título inmatriculador la información gráfica (memoria descriptiva y planos) que por mandato legal debe acompañarse, la cual tiene carácter de complementaria, por lo que debe adecuarse al título de la inscripción. Asimismo, los datos o información que fluyan del título en su integridad deben coherentes o coincidentes entre sí"*.

Hay que tener presente lo menciona MORALES MORENO que: *"Desde hace algún tiempo ha constituido una preocupación de la Administración correspondiente dotar al Registro de la Propiedad de bases gráficas uniformes. La función de dichas bases*

[125] Ibidem

puede múltiple: desde un instrumento auxiliar en la gestión del Registro, hasta el medio de definir las fincas, capaz de transformar la estructura del folio registral. Creo que en el futuro este es el papel que les corresponde desempeñar; pero hoy son un instrumento útil en la renovación de nuestro Registro de la Propiedad". [126]

La información gráfica según ENDO OLASCUAGA, [127] *"es importante para tener claridad del respecto del objeto de derechos, cuál es el objeto que es materia de una titularidad, pero también tener claridad respecto de cuáles son las restricciones que afectan a ese objeto y también para determinar las responsabilidades que tiene el titular de un derecho, responsabilidades respecto a esa función social de propiedad".*

En la doctrina española se ha definido la base gráfica como "*la traducción gráfica de la descripción literaria que de la finca correspondiente se realiza en el folio registral. Se crea mediante la 'validación', operación registral que se puede definir como la afirmación llevada a cabo por el Registrador de la Propiedad y bajo su responsabilidad, de que una determinada gráfica poligonal representadas sobre cartografías u ortofotografías, se corresponde en su identidad con la descripción literaria que la misma finca se lleva a cabo en los libros del Registro de la Propiedad".*[128]

Asimismo, se ha mencionado que: "*La aparición de las bases gráficas registrales como instrumento de localización de dominios inmobiliarios inscritos en el Registro de la Propiedad, supone un avance respecto a la existencia de certificaciones catastrales, ya, que frente a ellas, estas sí aseguran la titularidad jurídica de un perímetro gráfico coincidente con la descripción del folio registral*"[129].

Sobre el particular, GUERRA MACEDO en relación base gráfica registral de nuestro Registro de Predios ha estimado que: *"Se trata de una información gráfica*

---

[126]Antonio Morales Moreno, Ob. Cit. pp. 147

[127]Víctor Endo Olascoaga, "Conferencia magistral. Acceso y prevalencia de información gráficas en las leyes de fomento", en *I Jornada Preparatoria: oportunidades y acceso a los servicios*. Recuperado el 14 de marzo de 2020 de: https://cader.sunarp.gob.pe/cader-2020-jornada-1/

[128]Oscar Vásquez Asenjo, *La información territorial asociada a las bases gráficas registrales*. Tirant to Blanch. (Valencia: 2009), 46.

[129]Óscar Vásquez Asenjo, *"La aplicación de la teoría de las bases gráficas registrales al expediente de dominio"*, Ob. Cit. p. 1532

desarrollada y administrada por las Zonas Registrales que conforman la SUNARP y que sirve de base para los informes técnicos del Área de Catastro. A esta base se refiere el artículo 11 del Reglamento del Registro de Predios cuando señala: 'El Área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, (...) emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnico 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 la emisión del informe técnico, bajo responsabilidad'.

Esta base de datos si bien se funda en una información gráfica no es un catastro, puesto que el Registro no efectúa una verificación física del predio, por lo que no se entiende por qué el certificado y el área técnica tienen esta denominación. Es cierto que se alimenta de la información elaborada por los entes generadores de Catastro (Municipalidades y de la información gráfica no catastral visada por verificadores según lo previsto en el RIRP, pero esta información tísica constituye solo una de las capas, puesto que sobre esta información se construye el gráfico tomado de los títulos archivados. Es de señalar que cuando se trata de zonas catastradas, esto es, que cuenten con catastro municipal o rural, el administrado debe presentar planos o certificados catastrales a fin que el Área de Catastro emita su informe (arts. 20, 22, 24, 25, 26,27, 56, 60, 64, 66 y 67 del RIRP). De manera que, las Zonas Registrales las bases gráficas del catastro provenientes de distintas entidades él desarrollo de su base gráfica registral".[130]

Por su parte, PORTILLO FLORES nos explica que: "*dado que el Registro de Predios es un Registro voluntario y de carácter declarativo, en las Zonas Registrales (órganos desconcentrados de la SUNARP) vienen funcionando áreas técnicas que tienen la labor de desarrollar la Base Gráfica Registral.*

Así, la Base Gráfica Registral es un sistema de información estructurada para el almacenamiento, análisis y gestión de diversa información gráfica georeferenciada y alfanumérica que tiene como objetivo central identificar la ubicación georeferenciada de cada predio inscrito o en proceso de inscripción.

[130]Rosario Guerra Macedo, Ob. Cit. pp. 88-89.

Nótese que la Base Gráfica Registral no constituye un Catastro, pues no tiene por finalidad reflejar la actual realidad física parcelaria, en atención al carácter declarativo del Registro de Predios peruano.

En este sentido, no tiene por objeto su permanente actualización con la realidad física, pues lo relevante, para efectos del trabajo del Registro de Predios peruano, es que refleje gráficamente los límites y alcances territoriales de los derechos de propiedad vigentes y oponibles a terceros, en función a la información actualizada que se desprende de las respectivas partidas y antecedentes registrales.

De manera que, no se realiza ninguno de los métodos para la generación de la información catastral, como por ejemplo, el levantamiento realizado en campo mediante el vuelo fotogramétrico, triangulaciones aéreas, control terrestre, rectificaciones fotogramétricas y otros. No se produce cartografía pero se utiliza cartografía oficial y cartografía catastral de diversas instituciones.

Resulta importante enfatizar que la Base Gráfica Registral en desarrollo se convierte en un relevante instrumento de apoyo en la calificación registral, que viene contribuyendo a detectar las duplicidades de partidas y evitar la generación de nuevas duplicidades". [131]

El español VÁSQUEZ ha comparado el procedimiento gráfico registral peruano y el español resumiendo las diferencias en el siguiente cuadro:

Cuadro 2. Comparativo del procedimiento gráfico registral peruano y español[132]

Fuente: Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Tirant lo Blanch. (Valencia: 2013), 37.

	PERÚ	ESPAÑA
1. Organización de bases gráficas	Oficina de Catastro de las Zonas Registrales, dentro de la organización de los Registros de la Propiedad	Técnicos en bases gráficas registrales, organización dependiente del

[131] Angélica Portillo Flores, "Sobre el desarrollo de una base gráfica registral ideal y la influencia del sistema geodésico oficial", en *Fuero Registral N° 7,* (Lima: 2011), 395. Recuperado el 26 de marzo de 2020 de: https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/revista-fuero-registral/2011/FRegistral7-jun2011.pdf

[132] Oscar Vásquez Asenjo, *Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*. Tirant lo Blanch. (Valencia: 2013), 37.

	(Diferente a la organización del Catastro Cofopri)	registrador (Diferente del Catastro)
2. Efectos para la calificación del título presentado	Informe vinculante al registrador	Sin efectos en el proceso de inscripción registral (salvo inmatriculaciones)
3.Función de la calificación gráfica	Coherencia del plano con respecto a la descripción literaria de la finca. Solapes y análisis del tracto. Material de contraste insuficiente.	Análisis de la coherencia con descripción literaria de las fincas.
4. Sistemas de inscripción de bases gráficas registrales	No validación. No publicidad.	Validación publicidad.
5. Exigencia legal de las bases gráficas en el título	Exigencia legal de la incorporación al título en determinados supuestos de modificación del predio.	Exigencia de la base gráfica catastral coincidente con la descripción del predio en inmatriculaciones.
6. Procedimiento de trabajo de las bases gráficas	Ploteo de la base de cada finca a un conjunto de bases gráficas registrales. Sistema de inscripción imperfecto, mosaico ciego.	Inscripción de base gráficas registrales.

En opinión de VÁSQUEZ ASENJO, *"el sistema de bases gráficas registrales peruano desde un punto de vista procedimental y sin dudar un solo instante es probablemente*

el más desarrollado escenario de calificación gráfica registral existente en el mundo"[133].

Empero, es importante recalcar que la denominada Base Gráfica Registral, en el Perú, no pretende reflejar las características físicas de los predios EXISTENTE EN LA REALIDAD, sino que sólo busca consolidar, en forma gráfica y bajo un sistema de coordenadas, la delimitación de LOS DERECHOS INSCRITOS SEGÚN SUS LOS ASIENTO DE INSCRIPCIÓN Y LOS TÍTULOS ARCHIVADOS QUE LES DIERON LUGAR. O dicho de otra manera, no pretende reflejar LA REALIDAD NI MENOS LO CATASTRADO, sino que busca posicionar los derechos registrados tomando como base la información que ha accedido a la publicidad registral, sea esta exacta, inexacta o inclusive, sin una verdadera existencia física. Y, además, antes de la vigencia de la Ley N° 31309, no existía regulación sustantiva que otorgase valor legal a dicha Base Gráfica Registral en el Perú, que, si bien es referencial y no legitimada, es tomada como cierta y válida para la calificación registral, no obstante, su evidente falta de fiabilidad. Eso no se solucionó, en modo, alguno por las Directivas Registrales que la regulan.

Ahora bien, el artículo 3 de la Ley N° 31309, regula el desarrollo de la base gráfica registral señalando que en el numeral 3.1 que es *"de interés público el desarrollo y complementación de la base gráfica registral"*.

Asimismo, define a dicha base como *"un sistema de información registral estructurado y organizado, constituido por la base de datos gráficos y alfanuméricos automatizados de predios inscritos en el Registro de Predios, a partir de la información técnica que obra en los títulos archivados elaborados sobre una cartografía base"*.

Esta definición es idéntica a la contenida en la Directiva N° 003-2014-SUNARP-SN sobre Directiva que regula la emisión de los informes técnicos de las solicitudes de Búsquedas Catastrales (aprobada por Resolución N° 120-2014-SUNARP-SN), publicada el 31 de mayo de 2014, así como como por la Directiva Nº 06-2018-SUNARP/SN, Directiva que regula el servicio de base gráfica registral en archivo

[133] Oscar Vásquez Asenjo, *Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad* Ob. Cit. p.38.

digital, aprobada por Resolución Nº 215-2018-SUNARP, publicada el 28 de setiembre de 2018.

Así, la definición que asume la ley de la base gráfica registral hace referencia a los siguientes conceptos: 1) base de datos gráficos; 2) base de datos alfanúmericos; y, 3) Cartografía. La definición de las directivas, hace referencia a los siguientes conceptos, sin embargo la definición de tales conceptos ya las encontramos en las directivas registrales. En cuanto al primer concepto, según la mencionada directiva *"es la representación geométrica de los predios y sus modificaciones, con expresión de superficie, perímetro, ubicación, linderos y demás circunstancias físicas"*, esto es, los planos perimétricos y de ubicación. Por su parte, la base de datos alfanumérica, son datos que dan a conocer el ámbito de los predios inscritos, según la Estructura de la Base de Datos Gráfica GIS del Registro de Predios. Por último, la cartografía base es la cartografía extra registral elaborada por entidades oficiales y competentes del Estado.

De esto podemos concluir que la base gráfica registral está conformada por los datos gráficos y literales que obran en las inscripciones y en los títulos archivados que les dieron lugar, referidos al ingreso del predio al Registro y sus modificaciones físicas. Estos datos, a través de un procesamientos alfa numérico se "posicionan" en la cartografía base elaborada por los órganos estatales competentes (p.ej: Instituto Geográfico Nacional, entidades catastrales, etc.), para intentar establecer una ubicación inequívoca e invariable del predio inscrito. Ello, no siempre es posible, por las comentadas falencias gráficas y de datos que tienen los asientos de inscripción y los títulos archivados, lo que da lugar a decir que actualmente, la Base Gráfica Registral es incompleta, inexacta y sin un verdadero valor legal. Y no debe confundirse en modo alguno con el Catastro a cargo de las Municipalidades, que no busca "posicionar" un título en un plano, sino que parte de la realidad, para en base a un proceso de levantamiento catastral, establecer la ubicación geo referenciada que tiene un predio, en el terreno. De lo que se colige, que la Base Gráfica Registral, aunque se mejore su procesamiento NO NECESARIAMENTE REFLEJARÁ LA REALIDAD, pues ello es propio del Catastro.

En relación, a la deficiencia de la base gráfica registral de no estar completa GUERRA MACEDO nos comenta que ella se origina en las técnicas antiguas utilizadas desde la creación del Registro de Propiedad Inmueble, cuando afirma que: *"En el sistema peruano, la Base Gráfica ha sido elaborada en forma progresiva con la incorporación de la información de la planimetría que cuenta el archivo registral. Los profesionales técnicos del Área de Catastro cada vez que remiten sus informes al Registrador informan que 'la base está en constante actualización'. Debe tomarse en cuenta que los primeros predios que accedieron al Registro no contaban con información gráfica y mucho menos de ellos hasta la fecha siguen en el mismo estado. (...) En no muy pocas ocasiones, se ha incorporado la cartografía del Google Maps, lo cual resulta cuestionable, dado que no encuentra debidamente validada. En nuestra opinión, es válido que el Área de Catastro utilice toda clase de instrumentos para su labor de identificación predio, pero esta información gráfica debe ser referencial y no puede opuesta a los administrados".* [134]

Al respecto, es importante tener en cuenta el dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República recaído en el Proyecto de Ley 850/2016-CR que dio mérito a la Ley N° 31309.

En efecto la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República al momento de aprobar el referido proyecto ley que motivó la Ley N° 31309, tuvo en cuentas las opiniones del Colegio de Notario de Lima, así como del Dr. Mario Castillo Freyre.

Al respecto el Colegio de Notarios de Lima señaló que la base gráfica registral: *"Esta base gráfica se encuentra incompleta por cuanto la mayoría de los títulos referidos a predios no cuentan con planos y los que cuentan no fueron elaborados con las especificaciones técnicas. Es por eso que, reiteradamente, se observan los títulos notariales como declaración de prescripción adquisitiva y saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas, entre otros, generando barreras a la inversión por frustrarse diversos proyectos inmobiliarios por la inseguridad existente en la descripción del predio, existencia o no de superposiciones y los problemas que ello*

[134] Rosario Guerra Macedo, Ob. Cit. pp. 92-93.

genera para obtener los permisos municipales de habilitación urbana, edificación o certificaciones catastrales necesarias para su desarrollo"135.

Por su parte el Mario Castillo Freyre, fue de la opinión que: *"Lo que se busca con este artículo es desarrollar la Base Gráfica Registral, completándola con la información catastral. Esto, sin duda, fortalecerá los vínculos entre el Catastro y el Registro, otorgando mayor certeza en la descripción física de los predios inscritos y evitando problemas, como la superposición entre partidas registrales, la misma que se produce porque al momento de la inmatriculación de un predio, la ubicación del mismo es deficiente y existe ausencia de planos.*
Y es que, actualmente, sin una Base Gráfica Registral completa, el Registro no puede alertar que un inmueble ya está registrado con anterioridad a nombre de otro propietario. Lo que conlleva, además, que aquellos que contratan sobre la base de la información registral puedan verse afectados, sin saberlo. Así, eventualmente, un tercero que contrató sobre la base de la información registral verá afectado su derecho por la duplicidad de partidas"136.

Ante tales opiniones es que los miembros de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República consideraron que debido a que la base gráfica registral está incompleta por la ausencia planos en los títulos archivados que dan mérito a las inscripciones esto impide que la inscripción de grandes proyectos de infraestructura pública y privada, razón por la cual estimaron que: *"resulta viable fortalecer los vínculos entre el Catastro y el Registro, que complemente la normativa relacionada como el Decreto Legislativo 1089 que regula la formalización de predios rurales, así como la Ley 30230 que ya ha previsto la prevalencia de la información catastral o el levantamiento en campo frente a la base gráfica registral"137*.

135CONGRESO DE LA REPÚBLICA. *"Dictamen de la Comisión de justicia y derechos humanos recaído en el proyecto de ley 850/2016-CR, que amplía los alcances de la Ley 30065, Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos"*. p. 6. Recuperado: el 21 de setiembre de 2021 de: https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Dictamenes/Proyectos_de_Ley/00850DC15MAY20170707.PDF

136 Ibidem.

137 Ibidem.

En el siguiente cuadro elaborado por GUERRA MACEDO138, podemos apreciar una visión básica del estado actual de la denominada Base Gráfica Registral.

Cuadro 3: Situación de la base gráfica registral

Fuente: Rosario Guerra Macedo. Rosario del Carmen Guerra Macedo. "La problemática de la identificación del predio: la búsqueda de la concordancia entre el Registro y la realidad física", en *Tesis para optar el grado académico de Magister USMP*, (Lima: 2014), 5.

Descripción	**Variantes**	**Consecuencia Gráfica**
Títulos sin planos con solo descripción literal	Datos precisos con área, linderos y medidas perimétricas. ***Datos imprecisos.*** ***Datos incompletos.*** ***Sin medidas perimétricas.*** ***Con medidas en sistemas desfasados.***	Puede graficarse el ámbito referencial. No se puede delimitar el ámbito referencial.
Títulos con descripción literal y con planos con datos técnicos.	***Sin escalas.*** ***Sin referencias gráficas.*** ***Sin ángulos internos.***	Pueden graficarse el ámbito en forma referencial.
Títulos sin planos, sin descripción literal solo con el nombre del predio.		Imposible delimitar el ámbito referencial.

Debemos mencionar que el texto actual del numeral 3.1 de la actual ley es consecuencia de la propuesta realizada por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puesto que la versión original contenida en El Proyecto de Ley 850-2016/CR, señalaba que: *"Forma parte de la base gráfica registral a modo referencial, la traducción gráfica de la descripción literal del predio que consta en el título archivado"*139. Sobre el particular, la referida Comisión estimo que de mantener el

138 Rosario Guerra Macedo, Ob. Cit. p. 93

139 CONGRESO DE LA REPÚBLICA. *"Proyecto de ley 850/2016-CR. Ley que amplía los alcances de la Ley 30065, Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos"*. p. 2. Recuperado: el 21 de setiembre de 2021 de:

original del numeral 3.1 *"implicaría graficar el predio inscrito de manera no confiable generando riesgo a la seguridad jurídica, más aún si consideramos que la base gráfica registral no puede contener información de carácter referencial*."140

Sobre el particular, convenimos con la mencionada comisión que de haberse mantenido la versión original del numeral 3.1 se afectaría la seguridad jurídica puesto que al estar la base gráfica registral incompleta está no podía complementarse de manera referencial con la descripción del predio contenida en el título archivado, pues como hemos mencionado en la parte teórica si bien existen diferentes formas y sistemas de identificar un predio en la actualidad existen medios tecnológicos que permiten georreferenciar con mayor exactitud la identificación y delimitación de los predios, por lo que sería un retroceso admitir que se complemente la base gráfica con datos meramente referenciales, más aún si tenemos en cuenta que muchos predios que ingresaron al Registro no contaban con planos y los que sí acompañaban planos en muchos casos estos no fueron elaborados con los requisitos técnicos que permita su incorporación a la base gráfica registral. Y precisamente, la Comisión resalta lo que venimos planteando en esta investigación, en el sentido que la seguridad jurídica en la propiedad de los predios inscrito no puede admitir que los predios registrados se delimiten "REFERENCIALMENTE"

Como sabemos la mayor parte de la base gráfica registral se ha generado sin el sustento técnico respectivo; esto, porque antes las inmatriculaciones se realizaban sin una adecuada identificación del inmueble, pues su perímetro y colindancias no estaban georeferenciadas, sino simplemente se referenciaban utilizando el nombre de los propietarios de los predios colindantes o elementos de la realidad del momento pero que podían ser movibles, tales como el nombre de los lugares o cosas fijas del paisaje

---

https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Proyectos_de_Ley_y_de_Resoluciones_Legislativas/PL0085020170105.pdf

140 CONGRESO DE LA REPÚBLICA. *"Dictamen de la Comisión de justicia y derechos humanos recaído en el proyecto de ley 850/2016-CR, que amplía los alcances de la Ley 30065, Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos"*. p. 6. Recuperado: el 21 de setiembre de 2021 de: https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Dictamenes/Proyectos_de_Ley/00850DC15MAY20170707.PDF

tales como los cerros, ríos, árboles, etc., lo que motivado la superposición de predios o duplicidad de partidas.

Ello es reconocido expresamente, en los considerandos de la Resolución N° 120-2014-SUNARP-SN, que aprueba la directiva en comentario, cuando se señala: *"Que, el efectuar inscripciones sin un respaldo de las oficinas de catastro, ha generado en el pasado, la existencia de las duplicidades y superposiciones, lo que ha afectado la seguridad jurídica que otorgan los Registros, en ese sentido se ha implementado el servicio de búsqueda catastral, a fin de informar a los ciudadanos si determinada área de un predio, se encuentra inmatriculado o no, o si el área en consulta se encuentra superpuesta total o parcialmente con determinada área".*

Lo mismo ha sido reafirmado recientemente por el TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN N° 3187-2019-SUNARP-TR-L[141] del 05 de diciembre de 2019), en la que se señala: *"Para nadie es desconocido que la Base Gráfica Registral en adelante (BGR) se encuentra incompleta y desactualizada, pues por muchos años accedieron al Registro títulos de propiedad sobre predios sin contar con la documentación gráfica u otra documentación técnica, ya que no existe norma legal alguna que obligará a ello.*
Es a partir de la aprobación del Reglamente de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN que se reguló la obligación de la presentación de documentación gráfica con especificaciones técnicas la cual debe ser evaluada por el área de catastro. Los reglamentos aprobados con posterioridad como la Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN y el vigente aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, han reiterado el requisito de la presentación de documentación técnica para que estas sean evaluadas por el área técnica.
La BGR si bien se viene desarrollando desde hace más de 20 años, lo cierto es que en la Directiva N° 002-2014-SUNARP/SN recién es definida como un sistema de información registral estructurada y organizada, constituida por la base de datos gráficos y alfanuméricos automatizados de predios inscritos en el Registro, a partir de la información técnica que obra en los títulos archivados, elaborados sobre una Cartografía Base".

[141]Tribunal Registral. Ob. Cit. Recuperada el 16 de marzo de 2020.

En relación al concepto que las directivas le otorgan a la base gráfica registral el TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN Nº 2527-2019-SUNARP-TR-L[142] del 03 de octubre de 2019) señala que: *"Ahora bien, conforme a la definición de la base grafica registral contenida en la Directiva N° 06-2018-SUNARP-SN, señalada en el numeral 6 del presente análisis, podemos colegir que se trata de una información gráfica desarrollada y administrada por las áreas de Catastro de las Zonas Registrales que conforman la Sunarp. Esta base de datos si bien se funda en una información gráfica no es un Catastro, puesto que el Registro no efectúa una verificación física del predio. Tampoco refleja la información gráfica de todos los predios inscritos, puesto que para nadie es ajeno que muchos predios que ingresaron al Registro no contaban con planos y los que si acompañaban planos en muchos casos estos no fueron elaborados con los requisitos técnicos (básicamente datos sobre la ubicación), que permita su incorporación a la base grafica registral, por ello la base grafica registral está incompleta. Por tanto, habrá predios inscritos sobre los que se tiene base grafica registral y predios inscritos que no cuentan con dicha información".*

Siguiendo esa línea Meneses Gómez, afirma que: *"Debe tenerse presente que la Sunarp no genera catastro, sino únicamente recibe toda la información de los entes generadores de catastro, lo cual trae como consecuencia que se forme una base gráfica oficial. Asimismo, el área de catastro de la Sunarp permanentemente actualiza la información catastral con la inscripción de los títulos que se presentan a diario y con la revisión y verificación de los títulos que se encuentran archivados. Si bien, en muchos casos esta información es referencial al no contener planos y documentos técnicos georreferenciados que permitan tener plenamente identificados y ubicados a los predios, también lo es que con ello se va teniendo una base referencial, un punto de partida que puede permitir la verificación de los usuarios para el saneamiento de sus predios"*[143].

---

[142]Tribunal Registral. Recuperada el 16 de febrero de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

[143]Alberto Meneses Gómez, "La publicidad registral de la base gráfica registral – SUNARP", en *Diálogo con la Jurisprudencia Nº 254*, Gaceta Jurídica, (Lima: 2019), 300.

En suma, queda claro que el Registro de Predios no genera catastro y la base gráfica registral está incompleta debido a que los predios inmatriculados no presentaron planos o estos no fueron elaborados con mecanismos técnicos, razón por la cual ante los defectos de la base gráfica registral es que la información de la delimitación de los predios que obran en los títulos archivados se está reconstruyendo con la cartografía básica. Pero, no obstante el reconocimiento de las graves limitaciones de esa base gráfica registral, puesto de manifiesto tanto en las normas que la regulan como en los pronunciamientos jurisprudenciales mencionados, será esa base la que utilizarán los informes técnicos del Áreas de Catastro de las Oficinas Registrales de la SUNARP, para evaluar todos los nuevos título que pretenden la incorporación de un predio al Registro o la modificación de sus características. Y esa base, a veces inexistente y la mayor parte de veces sumamente imprecisa, se vuelve en un obstáculo, casi infranqueable, para que se puedan incorporar a la publicidad y legitimación registral los datos físicos obtenidos actualmente de la realidad y sobre la base de métodos técnicos válidos.

En esa línea el TRIBUNAL REGISTRAL, en la citada Resolución N° 1915-2019-SUNARP-TR-L[144] del 31 de julio de 2019, ha concluido que: *"Por tanto, puede afirmarse que la Base Gráfica Registral está constituida por la información técnica por la información de los títulos que han tenido acogida registral, esto es, de los títulos inscritos. En tal sentido, a efectos de la calificación registral, no podrán tomarse en cuenta las conclusiones arribadas por el Área de Catastro basadas en información que no encuentre su fuente en un título calificado e inscrito".* Esta jurisprudencia reafirma lo indicado, en el sentido que la base gráfica registral es sólo el reflejo de los derechos inscritos, procesados y ubicados en información organizada. Las "opiniones" o conclusiones que el Área de Catastro Registral, basadas en consideraciones o información diferente a lo que aparece inscrito, no deberían ser tomadas en cuenta en la calificación registral.

En relación a la cartografía base extrarregistral, GOTUZZO VÁSQUEZ, expresa que: *"lo único que podría ser oponible es la información técnica que proviene de los títulos archivados únicamente respecto del acto materia de inscripción. Por ejemplo, no*

[144] https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

forma parte de la BGR la información de predios o zonas colindantes pero no inscritos o provenientes de fuentes como google earth, entre otros. Adelantamos sobre este tema que si algún extremo del informe técnico revela estos supuestos, ello no resultará vinculante para las instancias registrales"[145]

Entonces, de lo expuesto fluye que la base gráfica registral, a pesar de todas sus limitaciones y defectos, sí será usada e inclusive vinculante para las decisiones del Registrador sobre la ubicación y características de los predios inscritos, lo cual genera múltiples observaciones y tachas registrales, precisamente debido a que dicha base es incompleta e inexacta.

Por otro lado, en el numeral 3.2 de la Ley N° 31309 regula la prevalencia de la información contenida en los certificados catastrales y los planos elaborados por los verificadores catastrales sobre la base gráfica registral, esta prevalencia se aplicará siempre y cuando las diferencias de las áreas del predio no excedan de los rangos de tolerancias aprobados por el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios regulado en la Ley 28294 y no se afecte derechos inscritos.

Debemos tener presente que la base gráfica registral está compuesta por información gráfica desarrollada y administrada por las áreas de Catastro del Registro de Predios de SUNARP. Esta base de datos si bien se funda en una información gráfica no es un Catastro, puesto que el Registro no efectúa una verificación física del predio. En esa línea es que el numeral 3.2 de la Ley N° 31309, hace prevalecer la información contenida en el certificado catastral, pues este el documento emitido por la entidad catastral tal como lo define el numeral 5 del artículo14 de la Ley N° 28294.

Cabe agregar que la prevalencia de la información catastral sobre la base gráfica registral establecida en la Ley N° 31039 no es nueva puesto que ya para el caso de los predios rurales está regulada en la Cuarta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo Nº 1089, para los predios estatales se encuentra en prevista en el artículo 25 del TUO de la Ley Nº 29151, aprobado por DS Nº 019-2019-VIVIENDA

[145] Andrea Gotuzzo Vásquez, "Comentario al artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios", en *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios,* Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 1a . ed, (Lima: 2019), 48.

y en el artículo 46 de la Ley Nº 30230 para el saneamiento físico legal de predios para proyectos de inversión. Asimismo, en el Decreto de Urgencia N° 003-2020 que establece disposiciones extraordinarias para la adquisición y liberación de áreas necesarias para el Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad y el Plan Integral de Reconstrucción con Cambios que modificó la Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1192, se le otorga tal prevalencia.

En efecto, según la Ley N° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, publicada el 12 de julio de 2014, se establecen reglas para la inscripción de los predios para proyectos de inversión pública y privada, considerando la prevalencia de la información levantada en la realidad sobre la que existe en la Base Gráfica Registral. Así se señala que la información de la base gráfica registral que proporcionada por SUNARP TENDRÁ SOLO UN VALOR REFERENCIAL cuando la información del catastro registral corresponda a planos sin georreferenciación o coordenadas arbitrarias, o adolece de las especificaciones técnicas del área y/o perímetro y/o linderos u otro dato técnico, o cuyos polígonos han sido reconstruidos sin mediar planos en los títulos archivados para determinar la ubicación física definitiva del predio. Por el contrario, se dispone que, para las inscripciones en el Registro Público de Predios, la información de los planos levantados en campo prevalece sobre la información gráfica obrante en los Registros en los siguientes supuestos:

a) Cuando en el título archivado obra planos imperfectos que no cuenten con georreferenciación y/o área y/o medidas perimétricas y/o no contengan datos técnicos y/o estos tengan coordenadas arbitrarias.

b) Cuando no existan planos como parte del título archivado, siempre que se encuentren dentro de los rangos de tolerancia respectivos.

c) Cuando existan superposiciones gráficas generadas por desplazamiento de coordenadas o coordenadas en predios inscritos.

d) Cuando el predio tenga discrepancias de cualquier dato técnico, dentro de los rangos de tolerancia establecidos en las normas del Sistema Nacional Integrado de Catastro, creado por Ley 28294.

e) Cuando la medida del área o medida perimétrica del predio inscrito esté expresada de forma distinta al sistema métrico decimal, siempre que la medida en esta última sea equivalente o esté dentro de los rangos de tolerancia respectivos.

En dichos supuestos, no será necesario ejecutar rectificaciones de área en los predios involucrados, ni resulta de aplicación previa las disposiciones del Título VI del Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios (Ley Nº 28294) aprobado por Decreto Supremo 005-2006-JUS, referidas al saneamiento catastral y registral, publicado el 12 de febrero de 2006.

Como puede apreciarse, esta disposición de prevalencia de la información obtenida en el terreno, catastral o no, se aplica considerando los defectos más usuales que existen frecuentemente en la base grafica registral. Es evidente que dicho privilegio, que como veremos más adelante se ha extendido al saneamiento de todos los predios de propiedad del Estado, lo que significa es el claro reconocimiento de la muy escasa fiabilidad de la base gráfica registral, que más que un elemento de apoyo a la calificación registral se viene tornando en un obstáculo para lograr la concordancia entre lo inscrito y la realidad física de los predios.

En relación al referido Decreto de Urgencia N° 003-2020, en su exposición de motivos para la modificación de la Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1192, se indica que esta se realiza *"a fin de incluir dos párrafos que establezcan la prevalencia de la información catastral elaborada por las entidades como parte del saneamiento físico legal, sobre la información que obra en la base gráfica registral de la SUNARP, la cual es incompleta y desactualizada porque no refleja la exacta ubicación física de los inmuebles inscritos, debido a que los planos de estos no cuentan con georeferenciación o tienen coordenadas arbitrarias, o adolecen de las especificaciones técnicas para establecer el área, perímetro y/o linderos u otro dato técnico de los predios, o cuyos polígonos han sido reconstruidos sin mediar planos en los títulos archivados. Por tanto, la información catastral registral no es exacta sino solo referencial, ya que ha sido obtenida a través de los títulos que dieron lugar a las inscripciones y a planos que fueron elaborados sin contar con los avances tecnológicos modernos para lograr exactitud en la ubicación,*

áreas ni linderos. En cambio, la información obtenida mediante levantamientos topográficos con tecnología de última generación contiene datos de la realidad física de los inmuebles, con su exacta ubicación en el espacio y áreas y linderos correctos, por lo que debe prevalecer frente a la información de la base gráfica registral"146.

En cuanto a la prevalencia de la información levantada por los verificadores catastrales respecto a la base gráfica registral ya se ha pronunciado el Tribunal Registral señalando que a efectos de acogerse a alguno de los supuestos contemplados en los artículos 46 y 47 de la Ley N° la Ley 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, se estableció medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para tal efecto, *"se deberá contar con el informe técnico de prevalencia, cuyo profesional competente para elaborarlo es el verificador catastral quien asumirá exclusiva responsabilidad por la información declarada en el informe, no siendo necesario acogerse al supuesto de rectificación de área regulado en el inciso d) del artículo 32 del Decreto Supremo Nº 019-2015-VIVIENDA"*. (Resolución N° 561-2020-SUNARP-TR-A)147.

Ahora bien, debemos tener presente que el numeral 3.2 de la Ley N° 31309 hace referencia que afectos de que se aplique la prevalencia catastral se requerirá que la diferencia existente con la base gráfica registral no supere los rangos de tolerancia registral aprobados por el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios regulado en la Ley 28294 y no se afecte derechos inscritos.

En cuanto a los rangos de tolerancia catastral estos están regulados en numeral 7 de la Directiva N° 01-2018-SNCP/CNC, modificada por Res. N° 02-2010-SNCP/CNC, las cuales son la siguientes:

---

146 Exposición de motivos que establece disposiciones extraordinarias para la adquisición y liberación de áreas necesarias para el Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad y el Plan Integral de Reconstrucción con Cambios. p. 32. Recuperado: el 21 de setiembre de 2021 de: https://www.congreso.gob.pe/Docs/comisiones2020/ConstitucionReglamento/files/du_interregno_2020/du-003-2020.pdf

147 TRIBUNAL REGISTRAL. Recuperada el 21 de setiembre de 2021 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Cuadro 4: Tolerancias Catastrales

Fuente: Elaboración propia. Datos tomados de la Directiva N° 01-2018-SNCP/CNC modificada por Res. N° 02-2010-SNCP/CNC

NATURALEZA URBANA	
Rango de área (m2)	**Tolerancia (%)**
Menores de 200	2.5
de 200 a 1000	2.0
Mayores a 1000	1.0
NATURALEZA RURAL	
Rango de área (Ha)	**Tolerancia (%)**
Menores de 1	7.5
de 1 a 5	6.3
Mayores a 5	3.0

Del mismo modo podemos advertir que aplicación de los prevalencia catastral está acorde con lo resuelto por el Tribunal Registral en la Resolución N° 1885-2018-TR-L[148] del 16 de agosto de 2018, en el sentido que *"que no impide la rectificación o determinación del área, linderos o medidas perimétricas de un predio, tramitada en sede notarial, que la Oficina de Catastro informe que se superpone a predio colindante cuando la superposición no excede el rango de tolerancias catastrales – registrales".* El Colegio de Notarios de Lima al pronunciarse sobre el Proyecto de Ley 850/2016-CR al respecto estimó que *"El proyecto en análisis intenta solucionar esta situación con la incorporación obligatoria de certificados catastrales o planos visados por verificadores. De esta manera la información de las bases gráficas estaría más completa. La solución planteada se acerca a lo previsto en la Ley 28294, Ley del*

148TRIBUNAL REGISTRAL. Recuperada el 21 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Sistema Nacional Integrado de Catastro, el mismo que busca la incorporación de la Código Único Catastral al Registro de Predios. (...)"149.

Debe señalarse que el numeral 3.2 del proyecto fue eliminado y convirtiéndose el 3.3. en el actual numeral 3.2 de la ley ello a propuesta del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. En la versión original contenida en El Proyecto de Ley 850-2016/CR, el numeral 3.2 señalaba que: *"Que todos los títulos sobre incorporación y modificación física del predio deberán contar con los certificados catastrales emitidos por las Municipalidades distritales o por el gobierno regional según se trate de predio urbano o rural. En caso de zonas no catastras, deberán presentarse, además de los certificados negativos de zonas no catastrada, los planes elaborados por el verificador catastral inscrito en la SUNARP y visado por el funcionario público competente"*150 mientras que en el numeral 3.3. no se señalaba que la prevalencia catastral se aplicaba siempre que no se afecte los derechos de terceros. Al respecto, la mencionada Comisión consideró que *"a través del inciso 3.2 se elevaría sustancialmente los costos adicionales que tendría que asumir los usuarios para lograr los certificados negativos de catastro; con relación al inciso 3.3 se debe precisar que para tal prevalencia no debe afectar derechos de terceros"*151.

149CONGRESO DE LA REPÚBLICA. *"Dictamen de la Comisión de justicia y derechos humanos recaído en el proyecto de ley 850/2016-CR, que amplía los alcances de la Ley 30065, Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos"*. p. 6. Recuperado: el 21 de setiembre de 2021 de: https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Dictamenes/Proyectos_de_Ley/00850DC15MAY20170707.PDF

150 CONGRESO DE LA REPÚBLICA. *"Proyecto de ley 850/2016-CR. Ley que amplía los alcances de la Ley 30065, Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos"*. p. 2. Recuperado: el 21 de setiembre de 2021 de: https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Proyectos_de_Ley_y_de_Resoluciones_Legislativas/PL0085020170105.pdf

151 CONGRESO DE LA REPÚBLICA. *"Dictamen de la Comisión de justicia y derechos humanos recaído en el proyecto de ley 850/2016-CR, que amplía los alcances de la Ley 30065, Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos"*. p. 6. Recuperado: el 21 de setiembre de 2021 de: https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Dictamenes/Proyectos_de_Ley/00850DC15MAY20170707.PDF

Por último, el numeral 3.3 de la Ley N° 31309 autoriza a la SUNARP para que dicte normas para establecer los procedimientos que le permitan sanear su base gráfica registral e incorporar la información gráfica faltante de los predios inscritos, en el marco de lo dispuesto en la ley. En relación a ello, consideramos que en mérito a esta la Ley la SUNARP deberá actualizar aquellas directivas relacionadas con la base gráfica registral, la búsqueda catastral y los procedimientos de saneamiento catastral.

Es importante señalar que la publicidad de la base gráfica registral cuando predio no se encuentra graficado en esta, se tiene que proceder conforme a los numerales 8.3 y 8.4 de las Disposiciones Complementarias de la Directiva N° 06-2018-SUNARP-S*N:*
"8.3. En caso el personal de catastro no encuentre graficado en la BGR el polígono solicitado, como acto previo a lo indicado en el numeral 7.3.4., precede a realizar la reconstrucción del polígono inscrito en función a sus antecedentes registrales.
8.4. Siempre que, de la información existente en los antecedentes registrales, se haya logrado reconstruir el polígono y resulte posible definir el ámbito de ocupación del mismo en la BGR, el personal de catastro incorporara en esta el polígono reconstruido y continúa con el trámite previsto en los numerales 7.3.4. y siguientes de la presente directiva".

El TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN Nº 2527-2019-SUNARP-TR-L[152] del 03 de octubre de 2019) se ha pronunciado que *"solo en los casos en los cuales después de practicadas las operaciones antes referidas y no sea factible graficar en la base grafica registral el polígono respectivo o cuando el solicitante haya indicado información errónea del polígono requerido, es que se presentara el supuesto de imposibilidad de brindar el servicio de publicidad simple de la información obrante en la BGR".*

Dicho de otra manera, tanto las directivas registrales como la misma jurisprudencia registral nos confirman que, en diversos supuestos, NO ES FACTIBLE CONFORMAR SIQUIERA UNA BASE GRÁFICA REGISTRAL APROXIMADA

[152]TRIBUNAL REGISTRAL. Recuperada el 16 de febrero de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

O REFERENCIAL QUE SEA SUSCEPTIBLE DE SER BRINDADA COMO SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL PARA QUIENES LA REQUIEREN. Ello, es muestra clara e indubitable de la inseguridad jurídica que origina esta, por decir los menos, imperfecta base gráfica registral carente de conexión con la realidad física de los predios.

Empero, la alternativa de solución planteada por la Ley No 31309, al limitar sus efectos sólo a los casos comprendidos en las tolerancias registrales y sólo bajo un enfoque básicamente catastral, resulta claramente insuficiente para resolver la gran variedad de problemas y carencias existentes en la delimitación física de los predios, sin considerar en modo alguno los medios saneamiento notariales y registrales actualmente existentes brindarían mejores y más accesibles resultados

1.1.3.6. Métodos de identificación de los Predios inscritos

Para GUERRA MACEDO, *"los predios pueden ser identificados por la razón de su apariencia, su riqueza territorial, su calificación administrativa, etc. Es cierto que la delimitación predial configura principalmente el dominio acordado por las partes intervinientes en el acto legislativo, sin embargo, ello no debe desconocer la relevancia que ha venido adquiriendo los instrumentos que pueden aportar a dar mayor precisión a la descripción y delimitación predial: base cartográfica, un catastro o una base grafica oficial".*[153]

La identificación de los predios inscritos corresponde a cada momento histórico, así nos explica ENDO OLASCUAGA, que *"cada época y cada contexto histórico tiene una tecnología y una manera de describir los bienes que responden a las limitaciones o a las ventajas que da la tecnología de ese momento entonces cada vez se van utilizando instrumentos que permiten medir las distancias y los ángulos de mejor manera, sin embargo probablemente ese mapa que se hizo en ese momento histórico si no consideraba las curvas de nivel las medidas que se hacían obviamente cuando se utiliza un método diferente no van a corresponder con las medidas originales".* [154]

---

[153]Rosario Guerra Macedo, Op. Cit. p.11

[154]Víctor Endo Olascuaga, Ob. Cit. https://cader.sunarp.gob.pe/cader-2020-jornada-1/

En relación a los métodos de identificación MORALES MORENO[155] nos comenta que básicamente existe dos: la delimitación perimetral y la no perimetral. *"La primera describe la finca fijando su contorno y perímetro. Esta puede utilizar técnicas para definir linderos, técnicas susceptibles de ser clasificadas en georeferenciadas y las no georreferenciadas".* El citado autor considera que "*la georreferenciación se caracteriza porque define los linderos indicando la posición geográfica (latitud y longitud) de los puntos por lo que pasa la línea del perímetro de la finca, Esa definición puede utilizar un lenguaje gráfico (el mapa o plano, integrado en el mapa global terrestre) o un lenguaje alfanumérico, que exprese las coordenadas geográficas de los puntos que en cada caso sean necesarios (no todos naturalmente) para construir el contorno de la finca mediante líneas rectas que los unan entre sí. (...) La técnica de descripción perimetral georeferenciada es la más precisa. Permite definir las fincas de modo bastante inequívoco, preciso y sin cambios en el paso del tiempo. (....)*".[156]

En cuanto a la descripción perimetral no georreferenciada, MORALES MORENO explica que esta *"delimita el contorno el contorno de la finca también con linderos fijos, pero a través de elementos topográficos existentes en la realidad (un camino, una acequia, una montaña…). La simple indicación de esos elementos no expresa, en términos absolutos, su posición geográfica; por eso se hacen necesarios más elementos descriptivos. Únese a esto defecto que ya hemos apuntado, la posible mutación con el transcurso del tiempo del elemento de determinación de los linderos que se haya podido utilizar".*[157]

Por último, la descripción no perimetral, nos indica Morales Moreno, es, *"entre todas la más imperfecta, al utilizar descripciones literarias de las fincas. Identifica la finca a través de ciertos datos (nombre, extensión, descripción de sus elementos…); e indica sus linderos 'per relationem' (linda con la finca F, perteneciente a D…). Con este sistema los linderos no quedan definidos de modo preciso en el Registro y hay que*

[155] Antonio Morales Moreno, Ob. Cit. pp. 32-34.
[156] Ibidem; pp. 32-34.
[157] Ibidem; p. 35.

acudir a elementos extrarregistrales. Sin embargo, este es el sistema más frecuente".[158]

Desde la creación de nuestro Registro de la Propiedad Inmueble (año 1888) hasta inclusive el presente siglo, la identificación de los predios en nuestro Registro utilizaba frecuentemente el sistema de descripción no perimetral por eso podemos encontrar en las partidas registrales que los linderos de los predios la referencia de que el bien colinda con determinados predios de propiedad de terceros. Asimismo, nuestro sistema utilizaba la descripción perimetral no georeferenciada pues la delimitaba con elementos topográficos de la realidad por eso también es usual encontrar predios que colindan con árboles, caminos, ríos, etc.

No obstante, y fundamentalmente desde la creación del actual Registro de Predios (año 2004) te predomina el uso de la georeferenciación, es decir la delimitación a través de Coordenadas fijadas por el Sistema UTM (Universal Transversal de Mercator) como método de identificación del predio y referente para su inscripción. En nuestra Jurisprudencia Registral Nacional, ello fue motivo para que el Tribunal Registral apruebe el Precedente de Observancia Obligatoria de fecha 27 de Abril del 2018[159], con el siguiente texto: "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 (Criterio sustentado en la Resolución Nº 1569-2017- SUNARP-TR-L del 18.07.2017)" Es decir, que los sucesivos Reglamentos del Registro de Predios, incluyendo el vigente, han establecido la obligatoriedad del uso de la geo referenciación como medio indubitable del posicionamiento y ubicación física de un predio, descartando la utilización de los métodos precedentes, que introducían severas limitación o, a veces, la imposibilidad absoluta de lograr una adecuada delimitación del predio.

---

[158] Antonio Manuel Morales Moreno, Ob. Cit. pp. 35-36

[159] TRIBUNAL REGISTRAL. Precedentes de observancia obligatoria. SUNARP; p. 75. Recuperado el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/tribunalRegistral/AcuerdosactualizadosalCCXIX.pdf

Sin embargo, y esto es sumamente relevante para nuestra investigación, la obligatoriedad actual de utilizar estos medios modernos, no cambia el hecho que la inmensa mayoría de predios inscritos se han incorporado y modificado registralmente sin contar con una mínima representación gráfica menos aún georreferenciada. Y es esa gravísima deficiencia la que debe superarse a través de medios ágiles y eficientes para lograr un verdadero y extensivo saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas de los predios inscritos.

1.1.3.7. El Catastro y su régimen normativo

El Catastro generalmente ha sido definido como un inventario de inmuebles que tiene como finalidad identificar a su titular a efectos de facilitar al fisco el cobro del impuesto predial.

En eses sentido CHICO Y ORTIZ, afirma que *"el Catastro no viene ser más que una base datos referido a la riqueza territorial de un país y de ese banco se debe aprovechar el sector que lo precise para realizar el fin que se persigue"*.[160]

Para FLORA, citado por CHICO ORTIZ, el Catastro puede definirse como: *"El inventario general de riqueza territorial obtenida mediante la determinación descriptiva y gráfica y la estimación de todos los inmuebles del Estado, según su división y las diferencias de cultivo, para fines financieros y jurídicos"*[161].

Según ROCA SASTRE, el Catastro es el *"registro, catálogo o inventario de la riqueza territorial de un país en el que se determinan sus fincas rústicas o urbanas, mediante su descripción o expresión gráfica, así como su evaluación o estimación económica, con el fin primordial de tipo fiscal o tributario y a los fines auxiliares de orden económico, administrativo, social y civil, y cuya información y conservación constituye un servicio público de la Administración del Estado, encomendado a organismos especializados en la materia."*[162]

---

[160]José Chico y Ortiz, Ob. Cit. p. 471.
[161]Ibidem; p. 471.
[162]Ramón Roca Sastre, Roca-Sastre, Ob. Cit. p.167.

Para VÁSQUEZ ASENJO, *"el Catastro es el inventario de la riqueza territorial, los Registros Fiscales obedecen, como su propia denominación indica, a intereses recaudatorios, y el amillaramiento se acerca más a situaciones posesorias de hecho que al reflejo del dominio inmobiliario en sí"*.[163]

No obstante, existen opiniones que consideran que *"definir Catastro como 'censo', 'documento estadístico', 'padrón' o 'catálogo' de la riqueza rústica o urbana de un país, es dar a la institución un carácter completamente rentístico o financiero, y definirle, no por su verdadera naturaleza, sino por alguno de sus efectos"*[164].

Así, DEL RÍO PÉREZ define al "Catastro parcelario es "*el mapa gráfico-descriptivo y planimétrico, individual y de conjunto de las fincas rústicas y urbana de un país*"[165], explicando que "*el mapa catastral ha de describir y representa esta misma superficie [superficie terrestre] en forma individual, es decir, partiendo de la unidad 'parcela' o finca, y dando a conocer esta gráficamente linealmente por medio de su correspondiente plano, en el que aparezca perfectamente determinada su naturaleza, situación, linderos y medida superficial, clase de cultivo, etc."*[166]. Por tales razones estima que, "*'grafico-descriptivo y planimétrico individual', agregando 'y de conjunto', porque a su vez los planos parcelarios de cada finca deben quedar referidos o localizados con su número correspondiente dentro de los polígonos o triangulaciones de cada término municipal; y, a su vez. Estos referidos a la provincia y región'*"[167].

Para PORTILLO FLORES, el Catastro es: "*Un sistema público de información sobre la realidad física de un determinado espacio territorial, constituido realmente por información gráfica georreferenciada, desarrollado a través de procedimientos técnicos, que permite identificar y localizar a los predios, describiendo sus principales*

---

[163]Óscar Vásquez Asenjo, *"La aplicación de la teoría de las bases gráficas registrales al expediente de dominio"*, Op. Cit. 1531.

[164]José del Rio Pérez, "El Catastro parcelario y el Registro de la Propiedad", en *Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario", Tomo I. Vol. 2,* Editorial Aranzadi, 1a. ed, (Navarra: 2009), 1244.

[165] Ibidem; p. 1244

[166] Ibidem; p. 1244.

[167] Ibidem; p. 1244.

características físicas y demás atributos relevantes o pertinentes, ejerciendo una o múltiples funciones".[168]

En cuanto a la normatividad legal del Catastro en nuestro país podemos señalar que dicha institución está regulada por diversas normas que les otorgan la gestión a varias entidades. Así, podemos decir que el régimen normativo fundamental del Catastro es el siguiente:

- La Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, publicada el 27 de mayo de 2003, señala que las municipalidades tienen como función específica exclusiva la elaboración y mantenimiento del catastro urbano y rural. Siendo competente las municipalidades distritales del catastro en cada distrito, mientras que las municipalidades provinciales lo son respecto de las del distrito del cercado.

- La Ley Nº 28294, Ley que crea el Sistema Integrado de Información de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, publicada el 22 de julio de 2004. Esta señala en su artículo 1 que el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP) tiene la finalidad de regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país.

El artículo 3 de la citada Ley, modificado por el Artículo Único del Decreto Legislativo N° 1288, nos indica que Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial está conformado por las siguientes entidades:

a) Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP.
b) Los gobiernos regionales.
c) Los gobiernos locales.
d) El Instituto Geográfico Nacional - IGN.
e) El Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET

[168] Angélica María Portillo Flores, "Catastro y Registro de Predios", *en Diálogo con la Jurisprudencia N°125*, Gaceta Jurídica, (Lima: 2009), 285.

f) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN.

g) El Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI.

h) El Ministerio de Cultura.

i) El Instituto Catastral de Lima - ICL.

j) El Ministerio de Agricultura y Riego - MINAGRI.

k) El Ministerio del Ambiente.

"l) El Ministerio de Economía y Finanzas". (*) (*Literal incorporado por la Única Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo N° 1365, publicado el 23 julio 2018)*

El SNCP está dirigido por el Consejo Nacional de Catastro, entidad que de acuerdo al Artículo 7 de la Ley Nº 28294, modificado por el Artículo Único del Decreto Legislativo N° 1288, publicado el 29 diciembre 2016 está integrado por:

a) El Superintendente Nacional de los Registros Públicos o su representante, quien lo preside.

b) El Presidente del Consejo Directivo de la Asamblea Nacional de los Gobiernos Regionales - ANGR o su representante.

c) El Presidente de la Asociación de Municipalidades - AMPE o su representante.

d) El Presidente del Consejo Directivo del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET o su representante.

e) El Jefe del Instituto Geográfico Nacional - IGN o su representante.

f) El Director Ejecutivo del Instituto Catastral de Lima - ICL o su representante.

g) Un representante del Ministerio de Cultura.

h) El Superintendente Nacional de Bienes Estatales - SBN o su representante.

i) El Director Ejecutivo del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI o su representante.

j) Un representante del Ministerio de Agricultura y Riego - MINAGRI.

k) Un representante del Ministerio del Ambiente.

"l) Un representante del Ministerio de Economía y Finanzas

(*) Literal incorporado por la Única Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo N° 1365, publicado el 23 julio 2018.

Asimismo, el Consejo está conformado por tres miembros que representan a los gobiernos subnacionales: la Asamblea Nacional de Gobiernos Regionales (ANGR); las municipalidades provinciales y distritales representadas por la Asociación de Municipalidades del Perú (AMPE); y la Municipalidad de Lima Metropolitana representada por el Instituto Catastral de Lima. Las decisiones de la Junta son ejecutadas por una Secretaría Técnica, que actualmente es ejercida por COFOPRI.

- El Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, publicado el 22 de marzo de 1996, esta norma creó el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI 1996. Según el artículo 1 de mencionado decreto legislativo el COFOPRI es un organismo rector máximo, encargado de diseñar y ejecutar de manera integral y comprensiva el Programa de Formalización de la Propiedad a nivel nacional, centralizando sus competencias y toma de decisiones con esta finalidad.

- La Ley N° 28923, Ley se estableció el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, publicada el 08 de diciembre de 2006. A través de ley se le otorgó a COFOPRI las funciones de ejecución, de manera directa, de los procedimientos de saneamiento físico legal, y la titulación de predios urbanos, a nivel nacional, ubicados en posesiones informales, de manera excepcional, por un periodo de tres años. La vigencia de este régimen temporal extraordinario ha sido ampliada varias veces por diversas (Leyes N.s. 29320, 29802, 30513 y 30711). Esta última ley amplió la vigencia del referido régimen hasta el 31 de diciembre de 2021.

- El Decreto Legislativo N° 1202 que modificó el Decreto Legislativo N° 803, publicado el 23 de setiembre de 2015, estableciendo que COFOPRI se encargará de ejecutar de oficio y de manera progresiva la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda, a través de los programas de adjudicación de lotes de vivienda sobre terrenos

estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010.

- El Decreto Legislativo Nº 1365, publicado el 23 de julio de 2018, por el cual se establecen disposiciones para el desarrollo y consolidación del catastro urbano nacional. En su artículo 4 se dispone que el ente rector en materia de Catastro Urbano Nacional es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), por lo que es responsable de dictar políticas, normas, lineamientos y especificaciones técnicas relacionadas con la información catastral urbano nacional en el marco de lo establecido por el Sistema Nacional Integrado de Catastro. Esta norma define en su artículo 3 que el catastro urbano nacional como un instrumento de gestión urbana sostenible de nivel nacional.

  El Decreto Supremo Nº 013-2020-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N°1365, Decreto Legislativo que establece disposiciones para el desarrollo y consolidación del Catastro Urbano Nacional, que establece disposiciones para el desarrollo y consolidación del Catastro Urbano Nacional. El Reglamento en su artículo 6, determina las acciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCS en el marco del Catastro Urbano Nacional (CUN) al señalar que el MVCS realiza las siguientes acciones:

  a. Dictar políticas, normas, lineamientos y especificaciones técnicas relacionadas con la información CUN.
  b. Aprobar Directivas para el cumplimiento obligatorio de la ejecución de actividades para la implementación y ejecución del CUN.
  c. Promover, fomentar, definir y priorizar las áreas del territorio nacional en los que deba intervenir el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI para el desarrollo y consolidación del CUN.
  d. Celebrar convenios interinstitucionales con entidades públicas del Gobierno Nacional, Regional, Local y los Organismos Internacionales de Cooperación Técnica para la formulación, actualización y mantenimiento de la información del CUN, relacionado a la información cuantitativa y cualitativa de la infraestructura urbana, edificaciones formales e informales, equipamiento urbano, mobiliario urbano y espacios públicos dentro de los centros poblados urbanos

e. Aprobar el Plan de Trabajo Catastral presentado por COFOPRI, para la implementación, actualización y ejecución del CUN.

f. Encargar, supervisar y/o monitorear las acciones realizadas por COFOPRI para la implementación y ejecución del Plan de Trabajo Catastral.

g. Solicitar a las municipalidades y/o a otras entidades generadoras de catastro y/o entidades públicas, la información necesaria para la elaboración del CUN, de acuerdo a los plazos establecidos en la Ley.

h. Disponer el traslado a COFOPRI de la información catastral obtenida de las entidades generadoras del catastro urbano a los quince (15) días hábiles de recepcionado.

i. Delegar a COFOPRI de ser necesario, la facultad de solicitar información catastral a las entidades públicas.

j. Efectuar sobre la base de la información del CUN la integración correspondiente para el diagnóstico y evaluación de los centros poblados del SINCEP

k. Otras que fueran necesarias para el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Decreto Legislativo Nº 1365.

- El Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, publicado 24 de diciembre de 2016, mediante el cual se aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, que tiene como objeto regular los procedimientos técnicos que siguen los Gobiernos Locales a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de sus circunscripciones.

  En esta norma se define al catastro urbano, como el inventario técnico descriptivo de los bienes inmuebles, infraestructura pública, espacios urbanos y mobiliario urbano de un centro poblado debidamente clasificado de acuerdo a aspectos, físicos, legales, fiscales y económicos. Constituye fuente de información para la planificación y la gestión urbana, así como para la tributación local por su carácter de servicio público, siendo su actualización y mantenimiento competencia de los Gobiernos Locales. El catastro urbano, incluye los estudios sismológicos y de suelos que genera el Instituto Geofísico del Perú - IGP, los cuales pueden estar contenidos en otros documentos

técnicos que hayan sido presentados ante otras entidades públicas, por lo que al difundirlos se señala la fuente de origen.

Igualmente se señala que el levantamiento catastral es el proceso por medio del cual se obtiene información gráfica y alfanumérica georreferenciadas, correspondiente a los predios de una determinada circunscripción territorial, el cual depende de los requerimientos de información de la gestión urbana.

Finalmente se establece que los catastros urbano, rural y minero como inventarios técnicos y descriptivos de la propiedad y las actividades económicas, constituyen fuente de información para la planificación, la gestión urbana y la tributación local, teniendo carácter de insumo para el servicio público.

- El Decreto Supremo N° 001-2020-VIVIENDA, publicado el 22 de enero de 2020, el cual declara de necesidad pública y de prioritario interés nacional el desarrollo y consolidación de la Formalización de la Propiedad Predial y del Catastro Urbano Nacional con la finalidad de brindar mayor alcance y eficiencia a las labores de formalización predial y generación de catastro en el territorio nacional. Así se dispone que las entidades públicas que intervienen de manera consultiva o de apoyo en la ejecución de los procedimientos de formalización de predios y de generación de catastro deben priorizar los requerimientos formulados por el COFOPRI. Dicha entidad estará a cargo del Plan de Formalización de la Propiedad Predial “Wasiy” y del Plan de Catastro Urbano “Utjawi”. Por último, el decreto supremo establece que la información gráfica y alfanumérica producto de las acciones de formalización de la propiedad y de la generación catastral urbana realizadas por COFOPRI, así como aquella que se genere del Plan de Formalización de la Propiedad Predial “Wasiy” y del Plan de Catastro Urbano “Utjawi” se incorpora en su Plataforma Virtual denominada “Geollaqta”, la cual será compartida con las entidades públicas o privadas a través de los servicios de mapas que administra.

Como podemos advertir en nuestro país el Catastro está a cargo de diversas entidades, estando sujeto a varios modelos de gestión que coexisten cada una dentro de sus competencias. Según el ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA

PROPIEDAD INFORMAL (en adelante COFOPRI)[169], existen tres modelos: (1) el modelo de gestión nacional a cargo del SNCP, que no tiene autonomía ni potestad para administrar el catastro nacional; (2) el modelo de gestión descentralizado a cargo de los Gobiernos locales y regionales, que han cumplido parcialmente sus funciones en relación con el catastro; y (3) el modelo de gestión sectorial a cargo de los ministerios, institutos especializados y organismos públicos, que por necesidad han realizado o realizan inventarios de informaci6n territorial para sus propios fines, por la ausencia de catastro por parte de las municipalidades distritales.

En esa línea a afirma PORTILLO FLORES, que: *"En el Perú existen varios Catastros en desarrollo, que se puede identificar de la siguiente forma: • Por el tipo de predio que contiene (predio urbano o rural) cabe distinguir Catastro de ámbito rural y urbano, ministrado por COFOPRI y las municipalidades. • En atención al alcance del Catastro tenemos aquellos de alcance nacional, administrados por COFOPRI, INACC e INRENA y los de ámbito local gestionaos por las municipalidades.*
Estos Catastros han actuado como compartimientos estancos desarticulados entre sí, sin eficaces mecanismos de coordinación y colaboración, generándose distintos estándares, procesos técnicos, sistemas cartográficos que ha dado lugar a información catastral no uniforme e inconsistente, a nivel nacional. Esa problemática no solo se ha presentado en el Perú sino también en otros países latinoamericanos."[170]

De la misma opinión es GUERRA MACEDO, quien afirma que: *"una de las particularidades más destacadas del sistema catastral del Perú, es el gran número de instituciones que participan de la generación y administración de datos territoriales: Cofopri, SUNARP y las municipalidades provinciales y distritales, el Instituto Catastral de Lima (ICL). A ellos se agrega otras instituciones como el Instituto Geográfico Nacional (IGN), Instituto Geológico Minero y Metalúrgico (INGEMMET), Superintendencia de Bienes Estatales (SBN), Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas SERNANP), Ministerio de Vivienda, Construcción y*

[169]COFOPRI, "Organismo de formalización de la propiedad informal", en *Evaluación social y de género del proyecto de catastro urbano y apoyo municipal y reporte de validación del mecanismo de atención de quejas y reclamos de Cofopri,* (Lima: 2019), 19. Recuperado el 10 de febrero de 2020 de: https://www.cofopri.gob.pe/media/9638/evaluacion-social-e-informe-catastro-urbano-y-apoyo-municipal.pdf
[170]Angélica Portillo Flores, *"El Catastro en el Perú, avances y nuevas estrategias*". CT / Catastro N° 59, (Madrid: Ministerio de Economía y Hacienda, 2007), 42.

Saneamiento (MVSC), y los Gobiernos Regionales. Al igual que algunos países latinoamericanos como Brasil y Argentina, el Perú no tiene una institución que centra toda la información gráfica, como sí lo tiene el sistema español. Pero a diferencia de ellos, en el Perú la publicidad registral no se basa en Catastro". [171]

Asimismo, PORTILLO FLORES, citando a los alumnos del XIII Curso sobre Usos y Aplicaciones del Catastro, en su trabajo denominado Gestión estratégica del catastro en países latinoamericanos, nos refiere: *"Otro tipo de conflicto en la mayor parte de los países latinoamericanos constituye la ausencia de colaboración institucional (...) Como consecuencia trabajo no coordinado, ni complementado, resultados son duplicidad de esfuerzos, ineficiencia e inexactitud en la información".*[172]

En suma, en Latinoamérica la gestión de los Catastros de predios se determina en base diversos criterios, para un mejor entendimiento presentamos las siguientes ilustraciones:

Cuadro 5: Características diferenciales del catastro con relación a la creación, institucionalidad y finalidad

Fuente: Banco Mundial. RAS. Apoyo al fortalecimiento del Catastro: Evaluación de las capacidades de los municipios (2014)



[171] Rosario Guerra Macedo, Ob. Cit. p. 77

[172] Angélica Portillo Flores, "Gestión estratégica del Catastro, en países de Latinoamérica". en *Curso sobre Uso y Aplicación del Catastro,* (Madrid: 2004), 146.

Cuadro 6: Interrelación Catastro – Registro

Fuente: Banco Mundial. RAS. Apoyo al fortalecimiento del Catastro: Evaluación de las capacidades de los municipios (2014)



Cuadro 7: Relación entre Catastro e institutos Geográficos

Fuente: Banco Mundial. RAS. Apoyo al fortalecimiento del Catastro: Evaluación de las capacidades de los municipios (2014)



Cuadro 8: Catastro Centralizado y Catastro Descentralizado

Fuente: Banco Mundial. RAS. Apoyo al fortalecimiento del Catastro: Evaluación de las capacidades de los municipios (2014)



Al analizar estas ilustraciones elaboradas por Banco Mundial el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ha expresado que: *"las experiencias en la región, podemos observar las diferentes opciones que han tomado los países para organizar las funciones catastrales. La conclusión que se puede extraer de esta evaluación es que el criterio para optar por una u otra forma de organización no es un criterio estrictamente técnico sino que debe acomodarse a determinantes de diverso tipo: la naturaleza de los problemas y su priorización (p.e. mejorar la recaudación de impuestos vs ordenamiento del territorio); las características de la estructura legal existente (p.e. si existen condicionantes en la constitución o las leyes sobre distribución de funciones), las características de las entidades involucradas e interesadas en el desarrollo de alternativas para el fortalecimiento del catastro (su experiencia, capacidades financieras, humanas y liderazgo); así como de la voluntad política existente. En todo caso, corresponde a las autoridades del más alto nivel, definir, coordinar y trazarlos lineamientos generales que permitan orientar el diseño y puesta en marcha de modelos eficientes y eficaces para la modernización y fortalecimiento de las autoridades encargadas de la generación y del mantenimiento del inventario de los bienes inmuebles de un país (BM, 2014)".* [173]

[173] Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. *"Creación del servicio de catastro urbano en distritos priorizados de las provincias de Lima, Lambayeque, Chiclayo y Piura. Estudio de preinversión a nivel de perfil para proyectos de inversión según contenido mínimo del Anexo N° 7 de la Directiva*

Según STANLEY, citada por GUERRA MACEDO, Experiencia del Banco Mundial, se considera que "*el marco legal e institucional puede no ser efectivo para un catastro y registro sistemático. Generalmente es incompleto y fragmentado en sus leyes, regulaciones e instituciones, no es fácil de resolver tampoco rápido de cambiar".* [174]

Las causas del fracaso según STANLEY *"debe a un manejo débil, a la existencia de procesos sobre-regulados, confusos e inflexibles, a la implementación de metodologías y costosas y difíciles de aplicar, y falta previsión de procesos y requisitos de registro excesivos y sobre todo un volumen de sobrestimado en comparación a las capacidades".*[175]

Por su parte. ALONSO ERBA, demuestra su desesperación al realizar un diagnóstico de la realidad de los Catastro que existen en Latinoamérica. Así señala:
"Desespera que se sigan saltando etapas, que se esté administrando accidentalmente al Catastro, es decir, haciendo que es que accidental antes de lo esencial y de lo importante. (...).
Desespera ver que se nacen (muchas veces grandes) versiones en nuevos mapas como si los existentes no sirviesen para nada; que se compran nuevos equipamientos y sistemas sin pensar en su aplicación o adaptación a las necesidades del Catastro vigente; que se "importan" soluciones como si fuesen productos manufacturados y que se entrene al personal.
Desespera que al reformar los catastros se implementen sistemas tan complejos que tornan prácticamente inviable su mantenimiento y/o actualización.
Desespera ver que se comience la casa por el techo, con la adquisición de tecnología sin haber (re) estructurado antes los físico-jurídico-económico."[176]

N° 001-2019-EF/63.01", (Lima; 2009), 12. Recuperado el 09 de marzo de 2020 de: https://ofi5.mef.gob.pe/invierte/formato/verProyecto/68809

[174]Rosario Guerra Macedo, Ob. Cit. p. 84

[175]Ibidem; p. 85

[176]Diego Alonso Erba, *El Catastro territorial en América Latina y el Caribe*. Institute Linoln of Land Policy, (Cambridge. M.A: 2008), 28. Recuperado el 21 de marzo de 2020 de: https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/el-catastro-territorial-america-latina-full.pdf

En suma, la realidad peruana respecto a la generación la información catastral es claramente ineficiente, inconexa y dispersa entre distintas instituciones. Como veremos en el desarrollo de nuestra comprobación de hipótesis, a pesar de la existencia de numerosas normas legales que regulan el Catastro, no se ha logrado contar con un desarrollo del mismo en la mayor parte de nuestro país, lo que impide que este pueda servir de soporte geográfico para el Registro de Predios.

1.1.3.8. Registro de Predios y el Catastro

El Registro y el Catastro son dos instituciones que tienen fines diferentes, aunque tienen por objeto la misma realidad física. Por una parte, la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y del crédito territorial es una finalidad exclusiva del Registro; mientras que el catastro se encarga de aportar fehacientes descripciones de fincas garantizando la realidad física de las mismas, su existencia, ubicación e identidad, elementos que es de gran aporte al Registro. Es así que: por un lado, el Registro se ocupa de la finca registral, mientras que el catastro se dedica a la parcela catastral. Dos realidades diferentes con idéntico objeto, tanto si lo referimos a fincas rústicas como a urbanas.

Algunos han considerado que Registros de Predios lleva un catastro registral, el cual tiene efectos jurídicos. Así se expresa ALONSO ERBA en la obra Catastro territorial en América Latina, cuando en esta publicación analizando el Catastro peruano se señala: *"El catastro registral es de naturaleza jurídica, es el que usa la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP y se ha convertido en una herramienta que da seguridad y veracidad a las inscripciones en el registro de predios, evitando el tráfico de tierras o errores. En inscripciones se usan tecnologías de información que permiten ver las propiedades inscritas un sistema gráfico espacial enlazado a un sistema geodésico oficial de coordenadas. (...)*

El catastro registral comprende el catastro jurídico de los predios inscritos en los ámbitos rural, urbano o minero, las áreas correspondientes a las restricciones que obran sobre las parcelas como: áreas naturales protegidas, áreas de patrimonio cultural, centros históricos, parques nacionales, zonas arqueológicas, ríos (restricción respecto a las fajas marginales), entre otras.

La ventaja de este sistema es que todas las instituciones que estructuran y mantienen catastros específicos, llevan la información sectorial al Registro de Predios donde se maneja el registral a fin de lograr su formalización.
La "desventaja" radica en que el catastro registral no realiza levantamientos catastrales en campo y se vale de los catastros sectoriales manejados por diferentes instituciones para mantener su base de datos".[177]

No compartimos esta posición, el Registro jamás lleva o genera un Catastro, pues este último se sustenta en la realidad física de los predios y no en titulación jurídica como el Registro. Ya hemos indicado anteriormente, que no puede ni debe confundirse la Base Gráfica Registral con el verdadero Catastro Territorial, que, frecuentemente, no tienen concordancia ni equivalencia. Más bien, lo correcto es que exista un Catastro que aporte base geográfica al Registro como elemento que permita delimitar eficazmente a los predios inscritos.
Ahora bien, la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, define al Catastro de Predios como:

"El inventario físico de los predios orientado a un uso multipropósito, y se encuentra constituido por la suma de predios contiguos que conforman el territorio de la República, a los cuales se les asigna un Código Único Catastral con referencia al titular o titulares del derecho de propiedad del predio.
El catastro proporcionará a los usuarios información actualizada de todos los derechos registrados sobre un predio, mediante su interconexión con el Registro de Predios.
El catastro comprende la información gráfica, con las coordenadas de los vértices de los linderos de predios, en el Sistema de Referencia Geodésica Oficial en vigencia, y un banco de datos alfanumérico con la información de los derechos registrados"

Al respecto, se ha mencionado que: *"La finalidad de esta Ley es regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país. Existen distintos catastros de predios: los generados por COFOPRI y PETT como parte de sus procesos de formalización*

[177]Diego Alonso Erba, *"El Catastro territorial en la República del Perú"*, Ob. Cit. p.28

urbana y rural; los catastros urbanos generados por las municipalidades en cumplimiento de la función establecida en la Ley Orgánica de Municipalidades y por COFOPRI, a pedido de las municipalidades y previa suscripción de convenio.

Por la persistencia de algunas inconsistencias del proceso de descentralización, existe una gran heterogeneidad en la forma como se han producido y se administran estos 3 catastros. En el caso urbano, en la medida que la ley otorga la competencia o atribución de catastro a las municipalidades y no establece mecanismos realistas y efectivos de articulación y homogenización, cada gobierno local produce su propio catastro.

En el Perú los catastros urbanos han estado funcionalmente separados de los catastros rurales. La separación se explica por los procesos históricos y las intervenciones de política pública que les dieron origen, pero además por las grandes diferencias en la operatividad de los catastros urbanos y rurales (distintas escalas planimétricas, procesos operativos diferentes, propósitos diferenciados) que imponen grandes retos a la institución que administre un catastro integrado".[178]

Ahora bien, el Decreto Supremo 005-2018-JUS, expedido el 28 de marzo de 2018, modifica el Reglamento de la Ley N° 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, conteniendo en su artículo 3°, algunas definiciones, de las cuales es pertinente tener en cuenta las siguientes:

- *Catastro de Predios*: Es el inventario físico de todos los predios que conforman el territorio nacional, incluyendo sus características físicas, económicas, uso, infraestructura, equipamiento y derechos inscritos o no, en el Registro de Predios.
- *Catastro Multifinalitario*: Es un instrumento de gestión del desarrollo territorial, económico, social, político y cultural, que se viabiliza mediante una IDE y se alimenta de manera continua con el aporte de información de cada uno de los actores comprometidos con la generación de información catastral precisa, detallada y actualizada del territorio, mediante un esquema interinstitucional colaborativo, permitiendo, entre otros usos, la integración de la información física y jurídica de los predios que garantice la seguridad jurídica.

[178]Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Ob. Cit, pp. 2-3

- *Generación de la Información Catastral o Levantamiento Catastral*: Es el procedimiento por el cual, las Entidades Generadoras de Catastro, levantan información gráfica y alfanumérica de los predios y del titular catastral, para generar el Catastro de Predios.
- *Plano Catastral*: Es la representación gráfica de uno o más predios, elaborada con las especificaciones técnicas establecidas mediante directivas que emita el Consejo Nacional de Catastro.
- *Saneamiento Catastral*: Es el conjunto de procedimientos técnicos y legales que se ejecutan de manera progresiva, a fin de rectificar las inexactitudes y actualizar la información registral de un predio, adecuándola a la realidad física del mismo

En relación, a la definición de predio catastral podemos advertir que se ha adoptado la concepción de que el Catastro es un inventario de predios que tiene diversos fines en el que se identificará cada inmueble con código denominado Código Único Catastral (CUC) y se correlacionará con el nombre del propietario. Como menciona PORTILLO FLORES, en España al CUC se le denomina *"referencia catastral y se asigna a cada bien inmueble para identificarlo y situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro".* [179]

Al respecto, PUYAL SANZ, nos dice que: *"La referencia catastral es el identificador de los bienes inmuebles que debe asignarse inexcusablemente cuando se incorporan al Catastro y debe constar en su descripción catastral (...). Está constituida por un código alfanumérico que descripción completa. Está constituida por un código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente sobre la cartografía oficial del Catastro".* [180] Asimismo, el mencionado autor considera que para la asignación del referencial catastral *"hay que asegurarse que esa referencia se corresponde con la identidad de la finca de la misma. Concepto de identidad que [se] maneja sirve para comprobar que el inmueble catastral y la finca registral son el mismo objeto, con cuya descripción se quiere operar en el tráfico jurídico inmobiliario y realizar alguno de los hechos, actos o negocios con trascendencia para el Catastro. Como hemos tenido ocasión de analizar, en algunas ocasiones existen diferencias entre los bienes*

[179] Angélica Portillo Flores, Ob. Cit. p. 44.
[180] Pablo Puyal Sanz, Ob. Cit. p.151.

inmuebles catastrales que se identifican con su referencia catastral y las fincas que se describen en el civil (...). La correspondencia entre las fincas registrales y las catastrales debe ser inequívoca, por lo que al incorporar la referencia catastral aportada se debe extremar las cautela para identificar correctamente cada finca con su referencia o referencias. Esta identificación e incorporación no significa que con ella se llegue a establecer una idéntica descripción y delimitación del inmueble catastral y la finca registral, sino tan solo que ambas descripciones se refieren al mismo objeto, aunque diferencias descriptivas". [181]

El carácter multipropósito del Catastro no es un hecho exclusivo de nuestra realidad jurídica puesto que en España la diversidad de las finalidades de la institución ha motivado que se señale que el Catastro tiene una finalidad fiscal, administrativa, económica, social y jurídico -civil.

A decir, de PORTILLO FLORES, "*un Catastro Multifinalitario contribuye a una adecuada formulación, mejora o evaluación de políticas públicas y/o gestión pública en diversas materias: inversión o gasto público, planes de desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento urbano, protección del medio ambiente, formalización de la propiedad ayudas públicas, redes de transporte, hidrografía, minería y cualesquiera otras actividades públicas o privadas en el que se requiera información territorial a nivel parcelario."*[182]

Asimismo, GUERRA MACEDO afirma que: *"De acuerdo a lo normado en la Ley 282941 el Catastro tiene fin multipropósito con efectos legales. Es decir que no solo estará al del Registro, sino que tendrá otros fines como el tributario. El sistema comprende la información gráfica, con 1as coordenadas de los vértices de los predios amarrados al sistema de referencia geodésica oficial en vigencia Y un banco de datos alfanuméricos. Ahora bien, si antes de la ley no existía un identificador común para los predios, con sanción de esta ley surgió el código único catastral, CUC, el cual en principio era asignado por la SUNARP, en su calidad de secretario técnico, pero*

[181] Ibidem; p.161.
[182] Angélica Portillo Flores, Ob. Cit. 44

actualmente dicha función le corresponde al Cofopri. El no solo es un elemento identificador sino también se constituye un dato inscribible". [183]

Ahora bien, en cuanto a la naturaleza del actual Catastro español se ha afirmado que la naturaleza jurídica es la ser un registro administrativo, fiscal y la de ser un registro descriptivo de bienes inmuebles.

En efecto, PUYAL SANZ considera que: "*El Catastro se configura como un registro administrativo lo que le diferencia del Registro de la Propiedad, que podemos encuadrar dentro de denominados registros jurídicos.".*[184]

En relación, al Catastro como un registro descriptivo de bienes inmuebles el mencionado autor expresa lo siguiente: *"El Catastro es un sistema de información territorial en el que la Propiedad en el que se inscriben los bienes inmuebles y, ligados a estos, se detallan a cada una de las características que las describen. El catastro se creó para inventariar la riqueza territorial como base la aplicación del sistema tributario equitativo justo, que comprendiera todo el territorio. El proceso de formación del Catastro, basándose en la cartografía en cada caso existente (...) A pesar de no ser un registro de derechos, el Catastro también debe identificar a los titulares de los inmuebles, que son sujetos pasivos tributarios, por lo que su incorporación no depende de su voluntad, sino que debe hacerse obligatoriamente y aunque no dispongan de títulos dotados de todas las garantías jurídicas".*[185]

Ahora bien, siguiendo lo señalado por Chico Ortiz podemos señalar nuestro Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (en adelante SNCP) también tiene como finalidades la fiscal, administrativa, económica, social y jurídico-civil.

En efecto, debe tenerse que la base de datos catastral debe contener el valor catastral de cada predio, el cual representa el valor arancelario del suelo más el de las edificaciones u otras mejoras, si las hubiere, según lo establecido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que absorbió al Consejo Nacional de

[183]Rosario Guerra Macedo, Ob. Cit. p. 79
[184]Pablo Puyal Sanz, Ob. Cit. p.76
[185]Pablo Puyal Sanz, Ob. Cit. p.77.

Tasaciones – CONATA (Art. 34 del Reglamento de la Ley N° 28294). Este valor arancelario es utilizado para determinar el monto del impuesto predial que debe pagar el titular del predio, así lo señala el artículo 11 del TUO de la Ley de Tributación Municipal (D.S. N° 154-2004-EF). Esta es, básicamente la finalidad fiscal y tributaria del Catastro Predial, que es al que más se orientan los Gobiernos Locales (Municipales) para la determinación y liquidación de los tributos que le corresponden. Asimismo, nuestro Catastro tiene una finalidad administrativa porque la cartografía es el un elemento estructural del SNCP, siendo la cartografía básica elaborada o validada por el Instituto Geográfico Nacional en el que se representa en forma detallada el paisaje terrestre, puede ser utilizada, entre otras finalidades, como base para ubicar los levantamientos catastrales de los predios, la elaboración de la cartografía derivada o temática y como dato fundamental geoespacial para la Infraestructura de Datos Especiales. Por su parte, la base catastral es el conjunto de planos o mapas en los que se representan geográficamente, regiones, sectores, manzanas o predios, de acuerdo a la serie de escalas cartográficas establecidas por el SNCP. (Art. 34 del Reglamento de la Ley N° 28294).

Además, y esto es lo más relevante para los fines de nuestra investigación, el SNCP permite por medio de la infraestructura de datos especiales catastrales apoyar los procesos de planificación y la formulación de las políticas públicas (artículo 66 del Reglamento de Ley N° 28294).

El SNCP tiene una finalidad civil-jurídica, pues la vinculación del aquel con el Registro de Predios, permitirá correlacionar la información catastral con la información de las partidas registrales reconstruyendo la información gráfica de los predios inscritos teniendo en cuenta la base gráfica registral.

La cartografía catastral es definida por el Reglamento de la Ley Nº 28294, como el *"conjunto de planos o mapas en los que se representan geográficamente, regiones, sectores, manzanas o predios, de acuerdo a la serie de escalas cartográficas establecidas por el SNCP".*

En relación, a este elemento estructural del catastro, PUYAL SANZ, afirma que *"la cartografía catastral es la documentación gráfica que define, entre otra característica*

que se consideren relevantes, la forma, dimensiones y situación de los bienes inmuebles susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario, cualquiera que sea el uso o actividad que estén dedicados, constituyendo en su conjunto el soporte gráfico del Catastro".[186]

A través de la cartografía catastral se correlaciona la superficie del predio con el registro de inmuebles para lo cual es necesario realizar actividades y procesos relacionados con la geodesia, fotogrametría, teledetección, topografía y sistemas de información geográfica que permitan obtener la representación gráfica del territorio. Así, la importancia de la cartografía catastral es que nos posibilita localizar el predio sobre el territorio nacional, obtener la información planimétrica y altimétrica de la topografía del predio, y determinar el área y perímetro del mismo. (Art. 31 del Reglamento de la Ley Nº 28294).

El artículo 32 Reglamento de la Ley Nº 28294), señala que la Cartografía Catastral puede ser Derivada o Temática: *"Es Derivada, cuando se forma por procesos de adición o generalización de la información topográfica contenida en la cartografía básica preexistente. Este tipo de cartografía está sujeta a la norma cartográfica básica, complementada con simbología específica, con lo que se garantiza la fidelidad de la información.*
Es Temática, cuando se desarrolla teniendo como soporte la cartografía básica o derivada, destacando aspectos descriptivos y ponderativos concretos de la información adicional específica".

Entre las características de la cartografía catastral, siguiendo a PUYAL SANZ, podemos mencionar las siguientes:

- *"La cartografía catastral es una cartografía oficial. (...) La cartografía catastral es una cartografía temática (...) La cartografía catastral es una cartografía topográfica (...) La cartografía catastral es una cartografía georeferenciada. (....) La cartografía catastral es pública.".*[187]

[186] Ibídem; p.195.
[187] Ibidem; pp.195-196.

Estas características también son aplicables a la cartografía del SNCP por cuanto, como ya hemos indicado, esta es oficial, temática, topográfica, georreferenciada y pública.

Ahora bien, debemos tener presente que la finalidad de la Ley N° 28294, al crear el Sistema Nacional de Catastro, es regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro. Para tal efecto, regula los procedimientos de levantamiento, mantenimiento, actualización y acceso a la información catastral orientado a un uso multipropósito. El Sistema se orienta a vincularse con el Registro de Predios creado por Ley N° 27755, Ley que Crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Respecto a la contribución del Catastro al Registro, como expresa Becerra Sosaya, *"es un caro anhelo que viene desde varias décadas atrás, el contar con un catastro que sirva de apoyo al registro de predios, a fin de que los aspectos jurídicos (actos y/o derechos que se inscriben) tengan un correlato real en la descripción física de los predios que se inmatriculan, básicamente en cuanto a la existencia y exactitud de sus datos físicos"*.[188]

En la doctrina española al referirse sobre la vinculación del Registro y con el Catastro nos indica VÁSQUEZ ASENJO: *"La finalidad a que obedecen los proyectos a de creación catastral o de coordinación registro-catastro a los que nos referimos suele ser siempre triple:*
- Atender la necesidad de que circule el crédito territorial.
-Evitar litigiosidades judiciales o sociales por razón de disputas sobre las tierras
-Y dotar a las arcas públicas de recursos tributarios procedentes del territorio.
Las dos primeras finalidades tradicionalmente han sido satisfechas por los diferentes sistemas registrales, la tercera lo ha sido por la institución catastral".[189]

---

[188]Marco Becerra Sosaya, "Registro de predios y Catastro, un maridaje imperativo consagrado por la Ley 28294", en *Diálogo con la JurisprudenciaN°88*. Gaceta Jurídica, (Lima: 2006), 233.
[189]Oscar Vásquez Asenjo, *La información territorial asociada a las bases gráficas registrales*. Op. Cit, p. 17.

En cuanto a los beneficios que le puede otorgar la vinculación del Catastro con el Registro, MORALES MORENO expresa que: *"El Catastro puede ofrecer al Registro simplemente su cartografía, como cartografía oficial, para que el Registro la utilice en la delimitación de las fincas.*

Pero el Catastro puede servir al Registro para algo más; puede servirle para mejorar la definición de las fincas registrales, especialmente útil cuando éstas hallen descritas en él de modo impreciso. Establecida la relación entre la finca registral y la unidad catastral correspondiente, la finca registral puede quedar definida a través de la unidad catastral (…) en la medida en que el Catastro utilice planos georreferenciados para identificar las fincas, definir las fincas por su referencia catastral es en el fondo definirlas por el método de descripción perimetral georreferenciada.

Pero las ventajas que este sistema puede aportar chocan actualmente con algunos inconvenientes. La primera dificultad está en poder establecer la correspondencia entre la finca registral y la unidad catastral(….) Establecida la correspondencia puede surgir la de si la configuración de la finca registral ha de corresponderse exactamente con la de la unidad catastral, y esa configuración debe ser tomada como la verdadera configuración de la finca. (…)

La coordinación puede servir para definir, de modo georeferenciado, las fincas del Registro. Si se produce la coordinación y la inscripción registral indica los números de la polígono y parcela correspondiente a la finca registral, cartografía catastral podrá identificar los límites de la finca."[190]

En esa línea CONCHEIRO DEL RÍO nos comenta que: *"Uno de los problemas, acaso el más importante, del Registro de la Propiedad es el poder dar fe de la existencia y de las circunstancias de facto de los inmuebles inscritos; esto es, de la realidad física de los inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad. Desde esa necesidad se plantea la conexión o correlación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario. Se trate de un mito o de un tópico más de los inscritos en la apariencia jurídica y la realidad social, es evidente que la juridicidad inmobiliaria reclama el amparo del Catastro para que se dé necesaria correlación entre la realidad jurídica (o registral) y la realidad física.*

[190] Antonio Morales Moreno, Ob. Cit. pp. 162-166

El logro de una perfecta coordinación entre Catastro v Registro es un anhelo perseguido por el legislador desde principios de siglo. El Catastro proporciona la base física de las fincas y el Registro la jurídica. Este anhelo no ha llegado a cumplirse debido a que el Catastro no está ultimado en gran parte territorio español y en muchos Municipios adolece de graves deficiencias (...) Así, en resumen, el Catastro puede complementar al Registro de la Propiedad suministrándole la base física y material de las fincas, y de otra parte el Registro puede dar al Catastro las titularidades Jurídicas. Con ello se consigue que las bases de los derechos reales inscritos que publica el Registro sean precisas, y que las titularidades que refleja el Catastro sean ciertas".[191]

Asimismo, respecto a este tema ROCA SASTRE sostiene: "*La importancia de conseguir una plena coordinación entre el Catastro y el Registro de la propiedad radica en la finalidad o fundamento de que uno de los fines de índole jurídico-civil del Catastro, según antes se ha indicado, ligado íntimamente con la expresada coordinación, es de suministrar el Catastro al Registro la seguridad de existencia y características materiales de la finca."* [192]

PUYAL SANZ, al momento de comentar el régimen de coordinación entre el Registro y el Catastro opina*: "El nuevo régimen de coordinación existente entre el Catastro y Registro de la Propiedad, se sustenta en la pretensión de que en la parcela catastral y la finca registral converjan en la realidad en la mayoría de los casos, con base al elemento geográfico común representado en la cartografía catastral. La exigencia actual es que la finca registral sea algo más que una entidad puramente tabular. Debe corresponderse con una finca de la realidad, y describirse de la manera más precisa posible porque de lo contrario el sistema corre el riesgo de proteger derechos sin objeto. El concepto de finca en sentido material, que se corresponde con Ia mayoría de las fincas -inscritas en el Registro debe tener en cuenta esa referencia a la realidad, del bien inmueble, que es uno de los dos componentes esenciales de su existencia, y para lo cual la Ley otorga un importante papel a la información catastral".* [193]

---

[191] Jaime Concheiro del Rio, Ob. Cit. p157

[192] Roca sastre, Ob. Cit. pp.277.

[193] Pablo Puyal Sanz, Ob. Cit. pp. 125

El mismo autor respecto a la coordinación gráfica entre el Catastro y el Registro, nos dice que cuando: *"Hablamos de coordinación gráfica con el catastro, cuando la representación gráfica georreferenciada incorporada al folio real es la derivada de cartografía catastral. Puede producirse bien por haberse incorporado al folio real la representación gráfica derivada de la certificación catastral, o bien una RGGA que ha motivado una actualización o rectificación catastral posterior, que se comunica al registrador para su coordinación (art. 10.2 y 3 LH)".*[194].

Sobre el particular, VÁSQUEZ ASENJO considera que "*Cuando se dice que el Registro y el Catastro están coordinados o que no lo están, en realidad esa afirmación suele ser casi siempre parcial o incompleta. El Registro de la Propiedad ofrece su proyección a muchos aspectos diferentes y el Catastro también.*
(...). La coordinación Registro-Catastro es un tema conceptualmente muy complejo. Los títulos se inscriben en el Registro y esto puede producir una modificación en la realidad aparente del territorio o puede no ser así (por ejemplo una reparcelación urbanística que a pesar de hallarse inscrita, no es ejecutada materialmente hasta que transcurre un tiempo). Por otro lado, los propietarios pueden hacer modificaciones en el territorio y no inscribirlas en el Registro de la Propiedad. El Registro ha de reflejar las modificaciones jurídicas del dominio inmobiliario (tanto del sujeto como del objeto), el Catastro, las alteraciones físicas de la realidad, aparente del territorio (igualmente de ambos aspectos). Ambas circunstancias no siempre son coincidentes en el tiempo.
(....) No existe ninguna dimensión en la que el Registro y el Catastro carezcan de aplicación teniéndola el otro, es decir, ninguno de los aspectos, a los que a continuación nos referiremos carece de algún tipo de manifestación registral o catastral. (...) Conceptualmente: Ambos responden a modelos conceptuales distintos pero complementarios puesto que cada uno de ellos cubre la mitad del concepto inmobiliario. (...) Temporalmente: Ambos se desenvuelven a lo largo del tiempo, pero contemplan el ámbito temporal desde perspectivas diferentes (...) Espacialmente: Ambas son realidades territoriales, pero el Registro se centra la calidad del dato aunque este sea territorialmente parcial y el Catastro se centra en la generalidad

[194] Ibidem; pp. 888-889

territorial del dato, aunque su calidad pueda ser indiciaria. (...) Formalmente: La forma descriptiva que utiliza cada una de estas instituciones diferente, mientras que el Registro describe sus fincas bajo el principio de elasticidad, el Catastro, sin embargo, describe las parcelas de manera precisa, apoyándose en el principio de la rigurosidad perimétrica.
Volitivamente: Catastro y Registro son creaciones humanas, privada del hombre individual prima en el Registro de la Propiedad, mientras que la voluntad pública, colectiva o social prima en la institución catastral.
(...) Jurídicamente: No cabe negar efectos jurídicos a las declaraciones catastrales, incluidas las- referidas a la titularidad y tampoco cabe negar efectos jurídicos a todas las declaraciones registrales, incluso las relativas a los datos de puro hecho (...) - El Registro lo hace para otorgar a estas dimensiones plena eficacia jurídica frente a terceros (por eso, cuando existe su información, la misma se aplica con prioridad) pero lo hace de manera parcial sobre el territorio (...) - El Catastro en cambio se proyecta de manera general y necesaria para satisfacer todas las necesidades, para dar respuesta a todos los aspectos enumerados, aunque sea de manera indiciaria y subsidiaria en defecto de información específica equivalente. Cuando tenemos conocimiento de lo que Registro y Catastro manifiestan (o no manifiestan) sobre una determinada dimensión (conceptual, temporal, espacial, formal, volitiva, finalitaria o jurídica), en tal caso habrá proceso de coordinación".[195]

Una opinión crítica a la coordinación entre el Registro y el Catastro es la de ARNAIZ EGUREN quien afirma: *"No cabe duda de que, el ideal es el desarrollo conjunto de ambas actividades, registral y catastral. Sin embargo, la opinión técnica más actual entiende como básica la organización de un adecuado sistema registral, aunque se carezca en el país correspondiente de un Catastro físico desarrollado y en tal sentido se ha pronunciado el XI Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en Lisboa en 1996. En efecto, si la formación del Registro se condiciona al desarrollo del mucho más largo y cuya nota más característica es la que no puede no puede formarse finca por finca, sino de forma general para todo el territorio, el país que siga ese criterio carecerá durante un plazo temporal muy dilatado de un sistema jurídico que permita la protección de los derechos inmobiliarios y el desenvolvimiento del*

[195] Oscar Vásquez Asenjo, Ob. Cit. pp. 89-91

mercado inmobiliario. Es más, aunque exista una buena planimetría territorial, si ésta no distingue con claridad los distintos inmuebles susceptibles de derechos atribuibles a los ciudadanos, el sistema catastral no responderá a las demandas de mercado, lo que puede llevar a una confusión peligrosa, si se entiende erróneamente que se dispone de una herramienta que realmente es ineficaz, al menos a medio plazo, para cumplir su finalidad de apoyo descriptivo a un sistema registral de urgente implantación. De acuerdo con esta idea, lo lógico es invertir los términos. Lo prioritario será el montaje jurídico de un sistema legal de derechos inmobiliarios suficiente y amplio y de un sistema registral de fuertes efectos, ágil y seguro. Simultánea o posteriormente, en la medida en que se cree o desarrolle la labor catastral de soporte suficiente, sus datos identificadores deben coordinarse con los que resulten del Registro, por el procedimiento más completo que sea posible, incluso, y muy deseablemente, mediante la utilización de códigos identificadores de los inmuebles de uso común a las dos instituciones y a las demás que actúen en el campo inmobiliario (Fiscales, de ordenación del territorio, urbanísticas u otros tipos) (…) De todas formas seguirá siendo lógico que la institución registral tenga un régimen de funcionamiento independiente, pues una vez inmatriculada la finca, la cuestión no se agota. La aparición del primer titular favorecido por la privatización constituye una primera fase de la transformación del sistema, pero lo más importante viene después, cuando efectivamente comienza el conjunto de transacciones sucesivas sobre la finca privatizada, tanto mediante su enajenación, como mediante la imposición. de gravámenes sobre el inmueble. Para responder a las necesidades de este segundo momento es esencial un Registro con técnicas jurídicas propias, cuya finalidad y organización responde a un esquema completamente distinto del Catastro, en los términos que hemos visto a lo largo de la exposición".[196]

El Tribunal Registral en (RESOLUCIÓN N° 067-2005-SUNARP-TR-T[197] del 24 de abril de 2005), se ha pronunciado respecto a las diferencias entre el Registro y el Catastro, señalando que el: *"Registro y catastro son distintos. El primero está ligado al mundo de los derechos y sus titulares, a la historia jurídica de cada finca a fin de hacerla pública y cognoscible. Busca la representación jurídica de los bienes y a los*

[196]Rafael Arnaiz Eguren, Ob. Cit. pp. 1523-1523.

[197]TRIBUNAL REGISTRAL. Recuperada el 16 de febrero de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

demás los derechos reales que sobre tales bienes pueden recaer. En cambio, el catastro es la representación gráfica de los inmuebles, constituyendo su básico objeto la individualización y constancia de la existencia. Sin embargo, recayendo ambos sistemas sobre un mismo objeto (bien inmueble), la necesidad de coordinarlos resulta imperativa. El desarrollo del registro en nuestro sistema ha sido mucho mayor que del catastro. La incorporación de bienes inmuebles al registro se ha llevado a cabo en la mayor parte de este tiempo y en la mayoría de casos sobre la base de instrumentos públicos que contienen actos traslaticios de dominio, pero sin determinar si estos bienes tienen correlato descriptivo en la realidad, o en el peor de los casos, si existen. Se generan entonces problemas de inexactitudes registrales, disconformidad entre el registro la realidad, duplicidades y otras situaciones anómalas que atentan contra la seguridad jurídica que debe brindar el registro. El catastro como censo físico de inmuebles, cumple una adecuada función permitiendo la correlación de los derechos consignados en tirulos con la realidad física. No olvidemos que el registro no hace más que exteriorizar sostenida e ininterrumpidamente frente a terceros situaciones jurídicas, las mismas que deben tener su correlato en la realidad. La función que cumple entonces el catastro es de ayuda al registro permitiendo relacionar la realidad jurídica de los bienes (derechos) con la realidad física de los mismos. Sin embargo, la implementación de catastro como herramienta coadyuvante la labor registral no es automática, sino que requiere de un largo proceso de incorporación de áreas y su cotejo con la realidad registral. En nuestro sistema registral la implementación de las oficinas de catastro se viene llevando a cabo paulatinamente. Algunas con un mayor desarrollo y capacidad que otras. Para determinados actos actualmente también se exige el pronunciamiento de este ente técnico como paso previo para su acceso al registro. Pero es común que esas oficinas, especialmente en los casos inmatriculación de inmuebles, expidan informes señalando que no pueden determinar si un predio encuentra inscrito o no en el registro".

Sobre el caso peruano de vinculación del Catastro con el Registro de Predios, el modelo utilizado hasta ahora no ha dado los resultados esperados. En ese sentido coincidimos con Portillo, cuando expresa que: *"Surgen varios problemas para la aplicación de la Ley 28294, al dejarse la utilización del CUC a la voluntad del interesado, dicha utilización será casi nula. Lo más adecuado hubiera sido que los*

propios entes generadores de catastro expidieran el CUC de oficio y lo enviaran al Registro Público para la inscripción correspondiente. (...) La función jurídica del catastro no significa que la institución catastral asuma las funciones propias del Registro de Predios, por el contrario, significa suministrar información territorial predial relevante al registro, a efectos de que pueda cumplir mejor su labor de suministrar seguridad jurídica. (...) Un catastro para ser considerado como tal, tiene como una de sus características esenciales producir y mantener su cartografía catastral, atributo que no posee su base de datos catastrales, cuya administración corresponde a la SUNARP en su rol de Secretaria Técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral predial. (...) En el Perú, como ocurre con la mayoría de países latinoamericanos, queda un significativo trayecto por recorrer en materia catastral, en el que resulta importante continuar reflexionando con madurez sobre estas y otras cuestiones, sin estar atados a dogmas, de manera que en el valioso intercambio de conocimientos y experiencias se pueda dar los pasos siguientes para el adecuado desarrollo de la institución catastral, que implica impulsar el avance hacia eficientes, eficaces y variables relaciones de colaboración entre el catastro y la institución registral".[198]

Debemos culminar este punto, señalando que la pretendida vinculación del Catastro Predial con el Registro de Predios presenta muy escasos avances, a más de 16 años de la vigencia de la Ley N ° 28294 y su Reglamento. De las 1872 municipalidades existentes en el Perú no existen más de 8 distritos que hayan sido declarados como Zonas Catastradas, es decir que han efectuado y culminado el levantamiento catastral, siendo calificados como tales por la Secretaria Técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral y Predial – SNC. Siendo esto así, es evidente que no podemos sostener una coordinación entre un Registro de Predios y un Catastro casi inexistente. Lo primero, para que dicha coordinación pueda implementarse, es que la información Catastral exista y comprenda la mayor parte del territorio nacional. Luego de ello, deben establecerse los mecanismos eficientes para lograr que la información catastral acceda, masivamente, al Registro, mediante la utilización de una referencia catastral identificadora (el Perú denominado Código Unico Catastral o CUC). Y finalmente, que esa información catastral permita corregir, con garantías a los derechos

[198] Angélica María Portillo Flores, *"Catastro y Registro de Predios"*, Ob. Cit, pp.289-294.

sustantivos de los titulares de los derechos inscritos, las inexactitudes y carencias en la descripción física de los predios registrados. Obviamente, todo ello es imposible sino existe un verdadero Catastro Predial. Y en parte, ello es debido a las altas exigencia que la misma Ley N° 28294 y sus normas reglamentarias y conexas, exigieron que cumplieran las Municipalidades del Perú, sin dotarlas de presupuesto ni medios técnicos para tal finalidad. En suma, nuestra legislación vigente se limitó a copiar normas extranjeras de países en los que el Catastro Predial si existe y es ampliamente desarrollado (como España), "suponiendo" que ello iba a ocurrir por arte de magia. La realidad y los años han puesto las cosas en su lugar: si no existe un Catastro menos puede existir una "coordinación" ni "interconexión en tiempo real" con el Registro de Predios.

En efecto, en la actualidad carecemos de un sistema de administración de tierras que incluya un adecuado catastro urbano, lo que genera una desarticulación de la información física y jurídica de los predios. Esto se debe a la abundancia de normas e instituciones encargadas de efectuar el catastro. Ello ha obligado al Estado Peruano a generar una rectoría del Catastro Urbano Nacional al Ministerio de Vivienda. Construcción y Saneamiento, sin que por ello se modifique que el levantamiento catastral urbano es función propia y exclusiva de los Gobiernos Locales.

Así lo hace saber el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el cual ha señalado: *"El marco institucional vigente en materia de catastro urbano carecía hasta hace poco de un ente rector, y a la fecha la rectoría asignada al MVCS aún no tiene reglamento. Asimismo, el marco institucional del SNCP establece estándares uniformes para todas las municipalidades sin considerar sus recursos, capacidades ni necesidades. El poco éxito obtenido por este marco institucional para impulsar la generación del catastro urbano en el país en los últimos 15 años se refleja en el hecho que solo 8 de los 522 distritos urbanos cuentan con catastros completos y actualizados (BM, 2016). En esa medida, las municipalidades requieren un acompañamiento desde el gobierno nacional que les permita beneficiarse de los recursos, herramientas y conocimiento de entidades que cumplen diversas funciones para mejorar la gestión de las ciudades.*

En el Perú existe abundante información sobre datos espaciales que ha sido generada por distintas entidades gubernamentales. Esta información podría aprovecharse para

la generación de catastros urbanos. Por su parte, el Organismo para la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), adscrito al MVCS, en el marco de las atribuciones ejercidas para formalizar la propiedad informal desde 1996 ha generado cartográfica catastral para la titulación de más de 3 millones de lotes urbanos en zonas ocupadas por asentamientos humanos y otras ocupaciones informales (BM, 2014). Dicha información se limita a la definición y geo-referenciación de los lotes urbanos – sin incluir las edificaciones. Los mapas para la titulación no han sido incorporados en los catastros municipales debido a que éstos solo producen información sobre lotes y no sobre las edificaciones. Su aprovechamiento para la elaboración de catastros urbanos ha sido limitado por la falta de coordinación, los exigentes estándares exigidos por el Sistema Nacional de Catastro, entre otras razones.

Más recientemente, COFOPRI también ha conducido procesos de catastro a través de convenios de delegación de facultades y de cooperación interinstitucional con las municipalidades provinciales y distritales. Sin embargo, en términos de cobertura hay brechas todavía considerables y, además, al no haberse declarado prácticamente ninguna zona catastrada, la relación catastro - registro todavía no ha podido establecerse adecuadamente.

Es en este contexto que se necesita redoblar los esfuerzos en materia de catastro ya iniciados. A medida que la economía crece, es cada vez más urgente contar con una Infraestructura de Datos Espaciales que combine información alfanumérica y gráfica y que tenga como fundamento al catastro predial". [199]

En ese mismo orden de ideas, COFOPRI ha sostenido que el fracaso del catastro en el país se debe al marco institucional legal difuso y la coexistencia en el país de varios modelos de gestión del catastro. En efecto, según COFOPRI: *"Un marco normativo incompleto y no integral, dada la desactualización de la normativa catastral y desarticulación entre catastro y registro, información jurídica limitada de relaciones de tenencia del suelo y el hecho que la institucionalidad actual no está en sintonía con el enfoque del catastro multipropósito son elementos que contribuyen a desorden institucional y legal. Un ejemplo claro de ello es que habiendo transcurrido 14 años desde la creación del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial*

[199] Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Ob. Cit. pp.13-14.

(SNCP), solamente ocho municipalidades urbanas del Perú han logrado generar información catastral acorde con los estándares actualmente existentes.
A su vez, el catastro está sujeto a múltiples usos y usuarios que a menudo tienen reclamos superpuestos y en disputa. Ello contribuye a un determinismo normativo que enmarca la actuación de los funcionarios en las normas jurídicas, limitando la experimentación de nuevas o mejoradas formas de gestión o de servicio en el municipio. Además, incentiva que se mantenga el statu quo por el temor a la sanción del sistema de control gubernamental. Todo esto restringe el desarrollo y la promoción de la innovación en los gobiernos locales. La base de estas deficiencias se origina en la falta de reconocimiento de la diversidad territorial y regional que especifican distintas relaciones entre comunidades, sus tierras y recursos. Estas diferencias, entre la normativa y los sistemas administrativos locales, hace difícil adaptarse a la realidad local". [200]

Del mismo modo, GUERRA MACEDO, afirma que: *"A la luz de los resultados, se puede concluir que efectivamente el modelo catastral no ha funcionado, al igual que en el resto de los países latinoamericanos, una propuesta que busca ordenar gráficamente de manera integral los predios del país no se cumplen de manera inmediata y puede demorar décadas para ver un resultado".*[201]

Ante tal situación, en la actualidad se pretende fortalecer el catastro urbano solo en 22 ciudades del Perú, invirtiendo durante los próximos cinco años la suma de US$ 80.90 millones de los cuales el Banco Mundial financiará US$50 millones y 30.90 millones provendrán del erario nacional. Este

En efecto, según informe del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, dicha entidad "*a través del Programa Nuestras Ciudades - PNC formuló el proyecto de Inversión denominado: "Creación del Servicio de Catastro Urbana en distritos priorizados de las provincias de Lima, Lambayeque, Chiclayo y Piura", el cual fue declarado viable el 04 de noviembre de 2019, con Código Único de Inversiones: 2459010. El proyecto tendrá una duración de 5 años y una inversión de US$ 80'830,523 millones, los cuales serán financiados de la siguiente manera: Banco*

[200] Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, Ob. Cit. pp. 18-19.
[201] Rosario Guerra Macedo, Ob. Cit. p. 80.

Mundial: US$ 50'000,000 millones y Gobierno Peruano: US$ 30'830,523 millones".[202]

Según el comunicado de prensa del Banco Mundial: *"La iniciativa tiene como objetivo apoyar el desarrollo del catastro urbano y brindar asistencia técnica en el uso de esta herramienta para optimizar la gestión urbana, la gestión de riesgos de desastres y la recaudación de impuestos a 22 municipios ubicados en las provincias de Lima, Chiclayo, Lambayeque y Piura (...) El proyecto generará una plataforma única de información catastral y fortalecerá las capacidades de los Gobiernos locales para elaborar y actualizar sus catastros, y para vincular la información catastral con otras bases de datos. De esta manera, conocer los usos, el valor, la ubicación y las características de los activos urbanos empoderará a los Gobiernos locales para mejorar la planificación urbana y la prestación de servicios e infraestructura, así como para prevenir y responder ante desastres, a la par que incrementan su capacidad para generar ingresos propios. Todo ello repercutirá en la mejora de las condiciones de vida de los residentes de sus localidades"*[203].

En el resumen ejecutivo del Proyecto de *"Creación del servicio de catastro urbanos de distritos priorizados de las provincias de Lima, Lambayeque, Chiclayo y Piura", se menciona que "El objetivo central del Proyecto queda definido como: 'Mejorar la cobertura del servicio de catastro urbano en distritos priorizados de las provincias de Lima, Lambayeque, Chiclayo y Piura' [siendo] El fin último derivado del objetivo central del Proyecto es: 'Fortalecer los catastros urbanos en municipalidades priorizadas para mejorar las capacidades de los gobiernos locales para la generación de ingresos y la gestión urbana'. Para los fines de este proyecto, se entiende como gestión urbana" tanto las actividades de planificación y control urbano como la gestión de riesgos de desastres naturales.*
El Proyecto busca generar beneficios en los tres niveles de gobierno y ciudadanía; entre los beneficios que podemos señalar se encuentran:

---

[202]Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. "Informe N° 004-2020/VIVIENDANMVU-DGPRVU-JRMM del 29.01.2020.
[203] Banco mundial, *Banco Mundial contribuirá a fortalecer gestión urbana y generación de ingresos en 22 distritos del Perú*, (Washington: 10 enero de 2020), Recuperado de: https://www.bancomundial.org/es/news/press-release/2020/01/10/banco-mundial-contribuira-a-fortalecer-gestion-urbana-y-generacion-de-ingresos-en-22-distritos-del-peru

a) Mejorar el marco institucional del catastro, pare una gobernanza de la tierra más efectiva y una mejor coordinación entre las distintas entidades y niveles de gobierno para la gestión e integración de la información catastral. La mejora del marco institucional Incluirá la revisión de metodologías, procedimientos, estándares y diseño de sistema de Incentivos para la participación de las municipalidades.

b) Generar un esquema de fortalecimiento de capacidades que permita a las municipalidades contar permanentemente con personal especializado en las distintas funciones y actividades vinculadas con la recolección, gestión y uso de la información catastral.

c) Producir información y estadísticas a partir de una base catastral actualizada, que provea a las instituciones públicas y privadas, así como a los ciudadanos una herramienta de gestión para la toma de decisiones, visualización de Ia gestión, monitoreo y fiscalización del catastro (tableros de control).

d) Desarrollo de mecanismos de simplificación administrativa que permita Ia agilidad en los trámites de acceso a la información sobre predios y territorio que sean requeridos por los ciudadanos.

e) Aumento en la recaudación del impuesto predial en las municipalidades participantes en el Proyecto"[204].

Sobre el particular, es evidente que este proyecto en sí busca contribuir con la recaudación tributaria de las municipalidades priorizadas, por lo en sí se está concibiendo al catastro como una institución de índole tributario. Nótese que en este nuevo "modelo" de generación de información catastral, no se contempla entre sus objetivos fundamentales contar con una información territorial que permita la coordinación del Catastro y el Registro de Predios. Y que su concepción, deja de tener el enfoque multifinalitario que anunciaba pomposamente la Ley N° 28294, a todas luces inoperativo e irrealizable por la mayor parte de los Gobiernos Locales del Perú.

Por otro lado, creemos que sería ideal que todo el Perú se encuentre catastrado, no obstante, tal anhelo es una labor muy onerosa y que demandaría muchas décadas pues si consideramos, tomando como referencia el Proyecto de Catastro Urbano Nacional

[204] Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Ob. Cit. p. 75.

antes comentado, que por solo 22 ciudades (municipalidades) se va a invertir US$ 80.90 millones culminando en cinco años, basta hacer una simple operación aritmética para que nos dé como resultado que para tener catastrado todo el Perú (considerando que existen a la fecha 1872 municipalidades), entonces el tiempo total sería de 85 años, siempre que se efectuarán, permanentemente, inversiones similares.

En suma, tal anhelo es una tarea de largo aliento, por lo que si empezamos ahora ni tal vez nuestro hijos o nietos puedan tener la tener la dicha vivir en un país en donde la totalidad de su territorio este totalmente catastrado, pero mientras ello suceda o que exista, cuando menos un avance considerable, creemos necesario que los evidentes defectos de la base gráfica registral del Registro de Predios, puedan ser superadas sobre la base de herramientas medios notarial y registrales que permitan obtener el saneamiento de los predios lo que implica que su identificación, área, linderos y medidas perimétricas registradas coincidan con la realidad física de los mismos, con directa consecuencia en el fortalecimiento de la seguridad jurídica de la publicidad registral inmobiliaria

En concordancia con ello, a continuación, procederemos a señalar las diversas modalidades reguladas en la normativa para obtener el saneamiento de área, lindero y medidas perimétricas de predios urbanos, para luego enfocarnos con mayor detalle en los medios de saneamiento registrales y notariales.

1.1.4. **El Saneamiento de Predios Urbanos:**

Al haberse determinado que en la actualidad no existe correcta coordinación entre el Catastro y el Registro Predios, puesto que no todo el Perú se encuentre catastrado y por el contrario la base gráfica registral del Registro de Predios los diversos problemas que hemos señalado en los acápites anteriores, nos ratificamos en que los defectos de la base gráfica registral se superen sobre la base de herramientas de saneamiento notarial y registrales esto a efectos de lo lograr que la identificación, el área, los linderos y medidas perimétricas registradas coincidan con la realidad física de los predios, lo que contribuirá en fortalecer de la seguridad jurídica de la publicidad registral inmobiliaria

En esa línea corresponde desarrollar las diversas modalidades reguladas en la normativa para obtener el saneamiento físico y legal de los inmuebles urbanos. Así debemos hacer referencia que según el Glosario de Términos Técnicos Legales del COFOPRI aprobado por Resolución de Presidencia N° 002-2004-COFOPRI-PC, el Saneamiento Físico Legal es el "(...) *Proceso por el cual la documentación técnica y legal de un predio es regularizada a fin de que puedan brindar una protección óptima al derecho que contienen* (...)".[205]

El Reglamento Nacional de Edificaciones[206], considera como *predio urbano a aquella unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir esta condición*. Agrega la propia definición que este predio puede o no contar con pistas y veredas.

El predio urbano previamente fue rústico o eriazo y es a través del procedimiento de habilitación urbana que dichos predios se convierten en urbanos tras el cambio de uso del suelo y la implementación de obras, instalación de energía eléctrica, agua y alcantarillado.

Para HUAMANÍ CABRERA[207], *"a fin de enfrentar la situación grave de las posesiones informales en las regiones del Perú, el Estado desde el año 1996 inició una reforma legal e institucional para formalizar la propiedad informal. Asimismo, la informalidad existente en el ámbito inmobiliario y para promocionar la actividad de la construcción, desde el año 1999 el Estado viene implementando procedimientos para regularizar las edificaciones sin lograr resultados al 100%. Cabe señalar que,*

---

[205]Oscar Huerta Ayala, "El derecho de propiedad en el saneamiento de predio" en *Manual de los Procedimientos Registrales. Biblioteca del Abogado procesalista,* Editorial Gaceta Jurídica, (Lima: 2010)

[206] Reglamento Nacional de Edificaciones, *EL PERUANO, Normas Legales, Separata Especial, Edición del 08 de Junio del 2006*; p. 320472

[207]Esther María Huanuni Cabrera, *Informe de investigación N° 64 /2014-2015 Saneamiento físico legal de predios urbanos.* Congreso de la República, Área de Servicios de Investigación, (Lima: Setiembre de 2014), 19. Recuperado el 05 de Diciembre del 2018 de http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/26EE83E324B4E4180525810C0058D03B/$FILE/272_INFINVES64-2014_predios_urbanos.pdf

sólo en caso de desastres naturales o delitos graves, sale a la luz el problema de la informalidad de las viviendas, generando inseguridad económica y malestar social en la población afectada".

El saneamiento de predios, según EGÚSQUIZA[208], *"es un conjunto de pasos orientados a la consecución de un fin práctico, dicho fin para el caso del saneamiento es la inscripción del bien en registro; pudiendo ser de dos formas: El saneamiento del título de propiedad, que es un procedimiento orientado a la obtención de un título apto para registro. Y la inscripción del bien en los registros públicos, suceso que ocurre después de haber obtenido el título de propiedad".*

Consecuentemente, para el mismo EGÚSQUIZA, el saneamiento, es *"un conjunto de actos orientados a un fin determinado que es la inscripción; entonces el saneamiento como actividad consiste en reunir una serie de requisitos (planos, informes, títulos) y seguir meticulosamente una serie de trámites (llenado de formularios, elevación de documentos a escritura pública) que nos conducen a la inscripción del predio. Ahora bien, la cantidad y las características de los actos estarán determinados por el estado físico y legal del predio. De hecho, mientras menos perfectos sean los derechos que se tengan sobre este, mayor será también la cantidad y complejidad de los actos que tendrán que realizarse. Así, por ejemplo, será más complejo el proceso de saneamiento de un predio construido que no cuenta con título del terreno sobre el cual se erige en comparación de uno que si lo tiene"*[209].

ROJAS ALVARADO[210] considera que *"La propiedad correctamente saneada trae consigo la oportunidad de obtener mayor aprovechamiento económico, necesariamente importa a los inversionistas nacionales o extranjeros a identificar, evaluar y asegurar que las propiedades prediales donde ejecuten sus inversiones no se vean afectadas en un futuro mediato debido a una deficiente asesoría al momento de adquirir la propiedad"*

---

[208]Juan Egusquiza Vidal, *El saneamiento de predios urbanos.* Recuperado el 25 de Junio de 2018, de http://ingconsa.pe/2016/11/23/saneamiento_fisico_legal_de_predios

[209]Juan Egusquiza Vidal, *El saneamiento de predios urbanos.* Recuperado el 25 de Junio de 2018, de http://ingconsa.pe/2016/11/23/saneamiento_fisico_legal_de_predios_en_peru/http://ingconsa.pe/2016/11/23/saneamiento_fisico_legal_de_predios_en-_peru/

[210]Oswaldo Rojas Alvarado, Ob Cit, 305.

1.1.5. **La función notarial como alternativa a los medios judiciales en asuntos no litigiosos.**

Como quiera que uno de los mecanismos de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas que serán analizados a continuación, se desarrolla a través de un asunto no contencioso de competencia notarial, previsto en el Artículo 13° de la Ley N° 27333, consideramos conveniente que, previamente, esbocemos algunos conceptos básicos de lo que significan estos procedimientos notariales como alternativa a los tradicionales procesos no contenciosos de competencia notarial.

A decir de FERNÁNDEZ DEL CASTILLO y GUTIÉRREZ DÍAZ, *"Los asuntos no contenciosos también son conocidos como jurisdicción voluntaria y tienen una larga tradición. Recordemos que sus más remotos antecedentes llegan a la época de Roma y su actuación aparece de las fuentes del Derecho Romano, referida a la función de los Tabelliones, estos funcionarios ejercieron la Jurisdicción voluntaria en esa época y durante todo ese periodo estas facultades se fueron desarrollando".*[211]

Desde siempre se ha discutido sobre si los asuntos no contenciosos constituyen verdaderas cuestiones jurisdiccionales. Así, Carnelutti afirma que *"durante siglos se ha perfilado la distinción entre la jurisdicción contenciosa y la mal llamada jurisdicción voluntaria (no contenciosa); acostumbrándose con esta última a denotar la función del juez dirigida a fines distintos de la composición de la litis".*[212]

Según Couture, *"la llamada jurisdicción voluntaria no es jurisdicción ni es voluntaria, el acto judicial no jurisdiccional no tiene partes en sentido estricto, o sea que le falta el primer elemento de forma de la jurisdicción. El peticionario no pide nada contra*

[211]Nelly Fernández del Castillo y Jorge Gutiérrez Díaz, "Los asuntos no Contenciosos en Sede Notarial en Iberoamérica. Jurisdicción Voluntaria" en*: Estudios comparativos sobre las experiencias en los diversos países de Iberoamérica.* Editorial Gaceta Notarial, (Lima: 2009), 3-4.
[212]Francesco Carnelutti, *Instituciones del Proceso Civil, Vol. 1*, Editorial Jurídica Europa-América, (Buenos Aires: 1973), 44.

nadie, y en consecuencia el juez no decide entre dos litigantes, no decide en contra de nadie, sino únicamente en relación a dicho peticionario"[213].

Decía Carnelutti que *"una experiencia secular demuestra que de la institución procesal, y particularmente de la obra del Juez, se puede hacer uso provechosamente también para fines diversos de la composición de la litis, como por ejemplo para la solución de asuntos sin contención"*[214]. Desde nuestra perspectiva, la asignación de dichos asuntos, carentes de litigio y orientados más bien a poner fin a una incertidumbre jurídica, a la función jurisdicciones es sólo una alternativa, siendo igualmente válido que la normatividad legal asigne dichas funciones a entidades administrativas como a los notarios, como ocurre en muchas legislaciones en el derecho comparado.

En el Perú, la actuación notarial en asuntos no contenciosos se sujeta a lo establecido en las Leyes N°s 26662, 29227, 27157, 27333, D.S. N° 009-2008-JUS, D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, entre otras normas. Supletoriamente se rige por la Ley del Notariado y el Código Procesal Civil. En el ámbito notarial, sólo pueden intervenir en asuntos no contenciosos, los notarios con título de abogado.

Como consecuencia de lo expuesto, a la fecha, en el Derecho Peruano existen los siguientes asuntos no contenciosos de competencia notarial, en los cuales los interesados pueden optar entre tramitar sus pretensiones ante el Notario competente o en Sede Judicial:

a) Rectificación de Partidas
b) Adopción de Personas Capaces
c) Comprobación de Testamentos Cerrados
d) Inventarios
e) Patrimonio Familiar
f) Sucesión Intestada
g) Separación Convencional y Ulterior Divorcio

---

[213]Eduardo Couture, *Fundamentos del Derecho Procesal Civil.* Ed. Depalma, (Buenos Aires: 1981), 46 ss.
[214]Francesco Carnelutti. Ob. Cit. p. 44

h) Declaración de Unión de Hecho
i) Convocatoria a Junta Generales Societarias
j) Designación de Apoyos
k) Prescripción Adquisitiva de Predios
l) Formación de Título Supletorio de Predios
m) Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas de Predios
n) Prescripción Adquisitiva de Vehículos Automotores

La principal ventaja que ofrece la tramitación de estos asuntos en Sede Notarial frente a un proceso jurisdiccional radica, además de la simplicidad de los trámites, en la mayor celeridad en su resolución, pues en los casos más complejos como prescripción adquisitiva, formación de títulos supletorios y saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, su duración oscila entre tres a seis meses, que es muy inferior a la que se logra en Sede Judicial, que es normalmente superior a cuatro años. Como contraposición a ello, si en la tramitación de un asunto no contencioso de competencia notarial se produce oposición de cualquier interesado, el procedimiento concluye en forma inmediata, al haber surgido un litigio que sólo puede ser resuelto ante el órgano jurisdiccional.

1.1.6. **El Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas:**

Como hemos mencionado la base gráfica del Registro de Predios está incompleta y desactualizada, esto debido a que una gran mayoría de predios ingresaron al registro sin que se le requiera la documentación gráfica y técnica respectiva que permita identificar adecuadamente los predios. Asimismo, los predios que para su inscripción cumplieron con presentar la documentación gráfica y técnica tiene como deficiencia que los sistemas utilizados para definir sus linderos no son precisos, ya que estos son meramente referenciales y no exactos, pues utilizaron la técnica de descripción perimetral y no la georreferencial que se exige actualmente.

Esta deficiencia de la base gráfica registral revela que la falta de correspondencia de la realidad registral y extrarregistral sea mayor, razón por la cual la publicidad registral produce sus efectos respecto a los datos con relevancia jurídica y no sobre los datos de hechos (área, linderos, medidas perimétricas de los predios). Es decir, que el Registro

legitima y brinda sus mecanismos de seguridad jurídica estática y dinámica sólo respecto a los derechos inscritos, pero no respecto a su referente físico donde recaen, es decir el predio y sus características físicas.

Si bien lo ideal sería que la publicidad registral sea reflejo de la correspondencia entre el asiento registral, el título o instrumento dominial, la documentación técnica cuando ella existe (planos y memoria descriptiva) y la realidad, ello, muy frecuentemente, no es posible pues por las razones expuestas.

Así como lo menciona, BECERRA CORONADO: "*la discordancia o inexactitud corresponderá únicamente a los asientos registrales, en otros casos esto se deberá a la información contenida los títulos formales o documentación técnica. En tal sentido, debemos tener en cuenta que la inexactitud de la descripción de los predios en el registro puede deberse a diversas causas; entre las cuales tenemos las siguientes: 3.1. Falta de documentación técnica en el titulo archivado (...). 3.2 Deficiencias en la documentación técnica (...) Errores en el asiento registral (...)*"[215].

No obstante, el hecho de que el área del predio no sea objeto de publicidad registral no significa que carezca de relevancia jurídica, pues como hemos mencionado el área constituye uno de los elementos descriptivos e identificadores del predio. Así lo expresa MORALES MORENO cuando indica: *"Que la cabida no sea objeto de publicidad registral no significa que no deba someterse a control la exactitud de la que se pretenda hacer constar en el Registro. Por diversas razones: porque el Registro de Propiedad, además de la publicidad, despliega una eficacia probatoria, de menor alcance pero no por ello carente de significado jurídico; porque el tráfico jurídico toma en cuenta las cabidas de los inmuebles, y el Registro de la Propiedad no debe inducir a error sobre este extremo; porque en algunos casos la cabida puede ser un medio de identificación de la finca, en un sistema como el tradicional del Registro español, el que los linderos de las finca no se indican con suficiente precisión, porque la cabida permite el control necesario de ciertas operaciones. (...) La cabida de una finca no ha de ser otra que la que resulte de su adecuada medición, en plano*

[215] Becerra Coronado Herals, Ob. Cit. pp. 35-36

horizontal, practicada sobre el terreno o en el plano. Mas para una finca es necesario que sus linderos estén definidos de modo preciso". [216]

Consecuentemente, a efectos de hacer concordar la información registral con la realidad respecto a los datos de hechos de un predio, previamente, es necesario efectuar un procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.

Antes de proceder a explicar el procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, creemos conveniente diferenciarlas respecto a los de delimitación o determinación de tales datos de hechos del predio, los cuales en la mayoría de las veces son utilizados como sinónimos. En efecto, nuestra normatividad vigente, específicamente el Artículo 13° de la Ley No 27333, engloba dentro del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas, tanto la delimitación o determinación como la rectificación de dicha características físicas de los predios.

Así, a efectos de diferenciarlos creemos por conveniente señalar los expresado por BECERRA CORONADO, quienes afirman que rectificación, delimitación o determinación de área, linderos y medidas perimétricas *"conceptualmente dichos términos no significan lo mismo, aunque puede complementarse en algunos casos. Así pues, la palabra rectificar tiene diversas acepciones, de las cuales podemos resaltar las siguientes: i) reducir algo a la exactitud que debe tener; ii) corregir las imperfecciones, errores o defectos de algo ya hecho.*
De esta manera, conceptualmente nos encontraremos frente a rectificación cuando el dato formal del área, lindero o medida perimétrica que censa en un determinado instrumento o asiento registral difiere de la realidad. Es decir, la rectificación supondrá corregir formalmente el área de un predio que no concuerda con la realidad.
La delimitación, por su parte, significa "determinar o fijar con precisión los límites" de un predio, diferenciándose así de la rectificación por referirse propiamente a las dimensiones físicas y no a las dimensiones formales que constan de algún título o documentación técnica.
La determinación, a su vez, supone 'señalar o indicar algo con claridad o exactitud", de tal modo que puede referirse tanto a las dimensiones físicas o formales de un

[216] Antonio Manuel Morales Moreno, Ob. Cit. p. 207-209.

determinado predio frente a las deficiencias o carencias de la delimitación predial".[217]

Al respecto, GÁLVEZ ALIAGA, afirma que *"La determinación de área y linderos está destinada a establecer, porque no existen, las medidas de un inmueble. Esto se presenta muy a menudo en las partidas registrales antiguas, donde por no existir los medios técnicos necesarios, los límites de las propiedades se consignaron con referencias geográficas (cuando señala por ejemplo 'por el fondo colinda con un riachuelo'). En España se le conoce como deslinde y se interpreta como '(...) la acción por la que el propietario hace efectiva la facultad de deslindar el objeto de su propiedad frente a los propietarios de fincas contiguas. El deslinde es un concepto puramente geométrico y tiene su plasmación física en la colocación de los correspondientes hitos o mojones'. Este caso se presenta cuando hay una imprecisión en los linderos. No se reclama el dominio, porque la vía sería la acción reivindicatoria.* En nuestro medio, la determinación (o deslinde) busca establecer la ubicación geográfica de un predio, los linderos y medidas perimétricas exactas. *3. Rectificación (Sobre lo registrado) Se trata de un supuesto donde el área y las medidas se encuentran prefijadas, pero que existe una discrepancia entre lo registrado y la realidad física. Siempre se compara la realidad física con lo registrado".*[218]

Por su parte, para GUERRA MACEDO: *"La rectificación de área tiene como finalidad eliminar la inexactitud publicada por el Registro. Quiere decir que la realidad registral del predio discrepa de la realidad física. El área publicidad del predio es mayor o menor o con linderos total o parcialmente diferentes. Para corregir esa inexactitud hay varios procedimientos establecidos normativamente. La trascendencia de estos medios para eliminar la inexactitud registral radica en el hecho de que la partida registral refleja una descripción material del predio distinta la existente, se trata por tanto de hacer concordar lo inscrito con la realidad objetiva del predio existente".* [219]

---

[217]Becerra coronado Herals, Ob. Cit. pp. 35-36

[218]Iván Leonardo Gálvez Aliaga, "Saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de inmuebles urbanos y su tratamiento registral", en *Actualidad Jurídica N° 208*, Gaceta Jurídica, (Lima: 2011), 69-70.

[219] Rosario Guerra Macedo, Ob. Cit. pp. 101-102.

Ahora bien, en cuanto al Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas, que en nuestra normatividad comprende tanto la Determinación como a la Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas, debemos ante todo que diferenciarlo de otras figuras como la accesión, apropiación o la prescripción adquisitiva de dominio, que implican una variación o modificación en la descripción física del predio en el registro.

Mediante Resolución del Tribunal Registral N.° 324-2007-SUNARP-TR-T[220] del 19 de diciembre de 2007, se conceptúa la naturaleza de la rectificación de las características físicas de un predio, así en su sumilla se señala: "*Mediante la rectificación de las características físicas de un predio no se incorpora nueva superficie al predio inscrito. Dicho proceso sólo busca eliminar una inexactitud registral, expresando en su verdadera dimensión lo ya existente".*

Del análisis de la Resolución en referencia, vale poner a consideración la citación y mención de la finalidad de la rectificación y la no procedencia de la misma, cuando señala:

7. Por medio de estos mecanismos o procedimientos rectificatorios jamás debe admitirse un aumento de área bajo pretexto de adecuar la realidad de la partida, incorporando secciones contiguas que nunca formaron parte del predio. Gonzales Barrón, sobre este asunto, señala que "la rectificación de áreas no tiene por finalidad aumentar o disminuir la extensión de un inmueble, sino adecuar las verdaderas dimensiones físicas a su correlato en el registro; pero en todos los casos se debe evitar que, a través de este mecanismo, se pretenda legalizar invasiones a la propiedad de los colindantes". Por su parte, Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida señalan que: "cuando se rectifica la medida superficial que manifiesta el asiento, no se pretende ampliar la finca, que ni crece ni mengua, sino eliminar la exactitud, El procedimiento de rectificación de los datos físicos de un predio tiene como objeto eliminar una inexactitud registral, y no puede servir para incrementar efectivamente el área, o

[220]Tribunal Registral. Recuperado el 20 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

encubrir actos traslativos de dominio con los colindantes, o preparar una invasión de fincas. (…)
9. Si el proceso de rectificación de área y linderos sólo busca expresar en su verdadera dimensión lo ya existente, no es entonces el medio para incorporar nueva superficie al predio ya inscrito. Para ello existen otro tipo de procesos, como el de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o de declaración de propiedad por accesión, que tienen por objeto agregar nuevas porciones a lo que originalmente se tenía. Si bien en sede judicial la vía procedimental de todos ellos es la misma (proceso abreviado), la pretensión es distinta a la de rectificación.

Según el TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN 1622-2016-TR-L[221] de 16 de agosto del 2018), *"el saneamiento de áreas, linderos o medidas perimétricas es un mecanismo para eliminar una inexactitud registral. No ocurre que la finca crezca, se modifique o reduzca su extensión, lo que sucede es que registralmente, la realidad física aparece descrita en el Registro de modo diferente, por lo cual es necesario adecuar la información del Registro a la realidad. Precisamente porque existe la posibilidad de que la realidad física sea reflejada defectuosamente por el Registro, existe legislación que regula diversas formas de rectificación de área y linderos".*

La Resolución N.° 024-2016-SUNARP-TR-T de fecha 14 de enero de 2016 define que: *«La rectificación de las características físicas de un predio es un instrumento para eliminar una inexactitud registral, pues la finca (cuyas características físicas no han variado y por tanto no ha crecido, o se ha modificado o reducido) aparece descrita erróneamente en el Registro.»*[222]

Consecuentemente, el saneamiento de área, linderos o medidas perimétricas, procede cuando es necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno o cuando existan discrepancias sobre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos que figuren en la partida registral del predio. En principio, la rectificación de área no determina el incremento o reducción de la extensión de un predio, sino el

[221]Tribunal Registral. Recuperado el 05 de diciembre de 2018 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
[222]Tribunal Registral. Recuperada el 05 de diciembre de 2018 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

reconocimiento del área real que siempre tuvo, a efectos de eliminar la inexactitud publicada por el registro.

Según GONZALES BARRÓN, *"el presupuesto teórico de la rectificación de área es el error de medición, pese a que los linderos se pudiesen encontrar delimitados con razonable certeza, lo que implica una discrepancia entre la dimensión real del predio y la información del registro. Por tanto, la rectificación de área no sirve para invadir la finca vecina, o matricular una porción de terreno no inscrita, o para regularizar transferencias de franjas colindantes, o reconocer el aumento de área por virtud de accesiones, o para hacer deslinde"*.[223]

SILVA VILLAJUÁN[224], por su parte, comenta que *"la rectificación no tiene por objeto la incorporación a la partida registral de una porción de un predio adyacente que fue adquirido a través de un título transmisivo de dominio no inscrito o que fue usurpado. Sin embargo, como excepción a dicha regla, afirma que es admisible la rectificación de área por la incorporación de una porción de un predio a otro como consecuencia de la accesión, tal como lo ha establecido el Tribunal Registral de la SUNARP en la Resolución N°015-2007- SUNARP-TR-L del 18 de enero de 2007"*.

Por último, vale citar a BECERRA CORONADO[225], cuando concluye que: *"Entonces, queda claro que la rectificación de la descripción física de un predio, en cualquiera de sus modalidades solo busca eliminar una inexactitud a fin de publicitar las dimensiones físicas que siempre tuvo un predio sin aumentar ni disminuir su cabida real, pues lo que se rectifica es el dato numérico (formal) que puede haberse consignado en mayor o menor medida al área real"*.

Podemos encontrar el sustento de tales criterios en lo que nos refiere MORALES MORENO, quien afirma que: *"el Registro no puede transformar la realidad; parte de*

---

[223]Gunther Gonzales Barrón, *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Jurista Editores, 3a. ed, (Lima: 2016), 511.

[224]Fredy Luis Silva Villajuan, "Rectificación del área linderos y medidas perimétricas de un predio por mutuo acuerdo". en *Dialogo con la Jurisprudencia N°127*, (Lima: 2009), 278.

[225]Herald Paul Becerra Coronado, Aldo Raúl Samillan Rivera, Luis Dandy Esquivel León. *La Rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas en la Legislación Peruana,* Instituto Pacifico S.A.C., 1a Ed, (Lima: 2019), 39.

ella, la delimita, y establece titularidades jurídicas sobre que se proyectan los efectos de la publicidad, pero no puede crear una realidad material inexistente. Por eso no garantiza la existencia de las fincas: Es, sin duda, una imperfección del Registro el que la finca registral no exista en la realidad; pero si ocurre esto, el Registro no puede crear una finca inexistente. Esto sucede en cualquier sistema, incluso en los considerados más precisos, como el alemán". [226]

Así, al quedar claro que mediante el procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas no tiene como finalidad aumentar o reducir el área de predio registrado sino únicamente hacer coincidir la publicidad registral con la realidad eliminando de esta forma la inexactitud, corresponde que los funcionarios que tienen a su cargo el dicho procedimiento cuiden que no se desnaturalice el procedimiento, ya que como se mencionó cualquier cambio en los datos de hecho de un predio en sí constituye un riesgo para los demás titulares registrales, en especial los propietarios de los predios colindantes. En tal sentido, como el registrador no realiza una labor de constatación *in situ* sino que solamente califica documentos, por consiguiente aquel no será responsable por la mala praxis que se le pueda dar a dicho mecanismo registral.

En esa línea se ha pronunciado la mencionada la ya citada Resolución N° 324-2007-SUNARP-TR-T[227], la cual señala: *"10. Sin embargo, la verificación de la regularidad interna del proceso de rectificación de área y linderos a fin de que- por medio del mismo no se incorpore nueva área al predio inscrito, corresponde a quienes dirigen dichos procesos (notario, juez o funcionario público) y no al Registrador. Se entiende que quienes instruyen el proceso o procedimiento rectificatorio han adoptado todas las medidas a lo largo del iter procesal a fin de que no se transgreda fraudulentamente la finalidad de este proceso, siendo de su exclusiva responsabilidad el resultado del mismo y las posibles afectaciones de los derechos de terceros"*

Sobre el particular, BECERRA CORONADO sostiene que: *"quienes deben cautelar para que se cumpla con la naturaleza de la rectificación, y no se utilice indebidamente los mecanismos previstos para incorporar áreas, son las autoridades ante quienes se*

[226] Antonio Morales Moreno, Ob. Cit. p. 130.
[227] Tribunal Registral. Recuperada el 20 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

lleva a cabo el procedimiento o proceso de rectificación respectivo. Ello teniendo en cuenta la protección a los colindantes, quienes eventualmente podrán verse perjudicados". [228]

De lo expuesto puede afirmarse que cuando el título que origina el saneamiento de área, linderos o medidas perimétricas proviene de un procedimiento seguido ante otra autoridad competente, la calificación registral es necesariamente limitada a sólo algunos aspectos del título inscribible. Empero, como veremos en los puntos siguientes, existen algunos mecanismos en que la rectificación se efectúa directamente en Sede Registral, en la que la intensidad de la evaluación de legalidad será necesariamente mayor

1.1.7. **Clases de Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas**

<u>Mecanismos normativos:</u>

En la aspiración de lograr mayor simplicidad en el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos, a nivel normativo legal se han establecido diversos mecanismos para lograr tal finalidad, entre los que podemos señalar:

a) Procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral, regulado por el artículo 62° del Reglamento (D.S. Nº 05-2006-JUS) de la Ley Nº 28294, Ley que crea el Sistema Nacional integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.
b) Saneamiento De Bienes del Estado, regulado por el D.S. Nº 031-2001-EF y actualmente por el Decreto Legislativo Nº 1358, que modifica la Ley Nº 29151.
c) Artículo 13º de la Ley Nº 27333:
   Por Mutuo Acuerdo, mediante Escritura Pública Notarial
   Procedimiento No Contencioso de Competencia Notarial.
d) Procedimiento Judicial: previsto en los artículos 504° y siguientes del Código Procesal Civil, toda rectificación que suponga superposición de áreas, linderos o cuando surja oposición de terceros.

---

[228] Herald Becerra Coronado, Ob. Cit. pp. 35-36.

Mecanismos jurisprudenciales:

A estos mecanismos normativos, por vía de interpretación del Tribunal Registral de la SUNARP, se han sumado "mecanismos jurisprudenciales", bajo precedentes de observancia obligatoria[229], es así que actualmente contamos con los siguientes procedimientos de Saneamiento Registral:

a) Rectificación de área por error de cálculo (Precedente de Observancia Obligatoria del Décimo Noveno Pleno del Tribunal Registral)
b) Rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas. (Precedente de Observancia Obligatoria del Centésimo Quincuagésimo Quinto Pleno del Tribunal Registral)
c) Renuncia de área (Precedente de Observancia Obligatoria del Centésimo Noveno Pleno del Tribunal Registral)

Nos referiremos a cada uno de estos mecanismos de saneamiento incorporados por las normas legales vigentes y la jurisprudencia del Tribunal Registral, haciendo un especial énfasis en aquellos tramitados por la vía notarial y registral, que son motivo del presente estudio. Empero, su misma existencia demuestra, claramente, la insuficiencia de la normatividad legal vigente, pues si esta fuese eficaz y eficiente, no sería necesario, en modo alguno, que vía "interpretación", se incorporen nuevos mecanismos de saneamiento, siendo ello, inclusive, jurídicamente cuestionable, como veremos más adelante

1.1.7.1. Saneamiento Catastral y Registral

Procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral

El saneamiento catastral procede en caso de existir discrepancia entre la información gráfica contenida en el Registro, con el plano y hoja informativa catastral que cuenten el Código Único Catastral (CUC), emitido por el ente generador de catastro,

[229] Artículo 158º del Reglamento General de los Registros Públicos define a los precedentes de observancia obligatoria como "*acuerdos adoptados por el Tribunal 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*".

contemplado en el artículo 62° del Reglamento de la Ley 28294. El procedimiento de saneamiento catastral en mérito de la Ley N° 28294 y su reglamento busca adecuar lo registrado a la realidad física verificada por el Catastro, con ocasión de la inscripción del Código Único Catastral (CUC)

En esa línea, el Tribunal Registral (RESOLUCIÓN N° 2576-2018-SUNARP-TR-L[230] del 30 de octubre de 2018) ha señalado que *"el procedimiento de saneamiento catastral y registral posibilita la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de un predio al advertirse discrepancia entre la información catastral y registral cuando se solicite la inscripción del CUC".*

Según explica CAMPOS FERNÁNDEZ, este procedimiento 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 art. 22° del Reglamento, siempre que existan discrepancias entre la información registral y registral. Dentro del proceso de inscripción del CUC, el Registrador deberá evaluar que la información consignada en el título inscribible, respecto a su área, medidas y linderos, guarde concordancia con la información registral, basado en el informe emitido por el área de catastro, y en caso exista discrepancia, el titular deberá modificar su rogatoria a fin de iniciar el procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral. El Reglamento señala que el saneamiento catastral es el conjunto de procedimientos técnicos y legales que se ejecutarán de manera progresiva, a fin de rectificar las inexactitudes y actualizar la información registral de un predio adecuándola a la realidad física del mismo.[231]

Empero, este procedimiento debe ser efectuado con prudencia y con estricto respecto a los derechos de terceros que puedan verse afectados por lograr una supuesta concordancia entre la realidad y el Registro, a los efectos de evitar generar superposiciones con derechos ya inscritos y lesiones a titularidad dominiales

---

[230]Tribunal Registral. Recuperada el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

[231]Sonia Campos Fernández, "Inscripción del CUC y Saneamiento Catastral y Registral", en *Revista Electrónica de Derecho Notarial Y Registral* – El Visir, (Lima, Diciembre del 2010), Recuperado el 01 de Julio del 2018 de http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2010/12/02/inscripcion-del-cuc-y-saneamiento-catastral-y registral/

previamente publicitadas. Pues, como apunta Gálvez Aliaga, un requerimiento común de los propietarios es el hecho de querer ganar área sobre porciones de propiedad que no están permitidas; por ejemplo, ganar área a los cerros y cercarlos como parte de su propiedad, para luego pretender sanear el inmueble con la incorporación de la nueva área[232]

Este procedimiento de saneamiento catastral y registral se encuentra actualmente detalladamente regulado por la Directiva Nº 02-2013-SUNARP/SN, "Mecanismos que viabilizan la anotación preventiva, liquidación, trámite de oposición y formulación de medios impugnatorios regulados en el procedimiento de saneamiento catastral y registral previsto en el artículo 62º del Reglamento de la Ley Nº 28294, aprobado por Decreto Supremo Nº 005-2006-JUS". [233] Conforme a la parte considerativa de la indicada Directiva, el procedimiento saneamiento catastral y registral consiste en que: *"El artículo 62º del 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, la nueva área, linderos y medidas perimétricas consignados en el plano georeferenciado presentado, así como la notificación a los titulares de los predios colindantes mediante esquela en el predio y publicaciones en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación, a efectos que puedan formular oposición documentada en un plazo no mayor de 30 días calendario, vencido el cual sin que se formule oposición, la anotación preventiva se convierta en inscripción definitiva. En cambio, en caso de formularse oposición, corresponde a la Gerencia Registral pronunciarse sobre la procedencia de la inscripción definitiva, pudiendo ser impugnada la resolución respectiva ante el Tribunal Registral"*

Al respecto, GUERRA MACEDO, considera que: *"la finalidad del saneamiento catastral y registral es adecuar las reales dimensiones del predio a su correlato en el Registro. Por tal motivo es que la Directiva en mención ha establecido ciertos mecanismos que permiten dar la debida publicidad al procedimiento, como son la*

---

[232] Iván Leonardo Gálvez Aliaga, Op. Cit. p. 60.

[233] Aprobada por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 075 -2013-SUNARP/SN de fecha 17 de abril 2013 y publica en el DIARIO OFICIAL EL PERUANO, Edición del 20 de Abril del 2013.

anotación preventiva, las notificaciones personales realizadas por su despacho y la publicación en los diarios, así como un plazo para la eventual oposición de todo aquel colindante que pueda verse perjudicado".[234]

En tal sentido, el TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN N°509-2019-SUNARP-TR-T del 22 de julio de 2019)[235] sostiene que el límite en este procedimiento catastral y registral: *"es la afectación del derecho de los terceros colindantes; por ello, con el fin de evitar posibles perjuicios se prevén las publicaciones del procedimiento, así los que se consideren afectados podrán oponerse a la conversión en inscripción definitiva de la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas efectuada conforme al artículo 5.3 y 5.5 de la Directiva N.° 02-2013-SUNARP-SN, la cual fue aprobada por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.° 075-2013-SUNARP-SN".*

Ahora en cuanto a la naturaleza de este procedimiento el TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN N° 1420-2018-SUNARP-TR-L[236] del 14 de agosto de 2018) ha señalado que es de un procedimiento administrativo trilateral. En efecto, la citada Resolución señala que:

- *El procedimiento de saneamiento catastral que busca la inscripción del CUC, es un procedimiento trilateral (PAT), es decir, es un proceso administrativo contencioso seguido entre dos o más administrados ante las entidades de la administración, y ante las personas jurídicas de derecho privado que en razón de concesiones, delegación o autorización del Estado, prestan servicios públicos o ejercen función administrativa; denominando a los que lo inician simplemente reclamantes y a cualquiera de los emplazados reclamado.*
- *La doctrina reconoce que la imparcialidad es uno de los requisitos que configura al PAT, pues constituye una modalidad de actuación administrativa diseñada con el propósito de que la administración actúe como tercero imparcial resolviendo*

---

[234]Rosario Guerra Macedo, "La función económica del predio y la necesidad de lograr la convergencia de la realidad física con el Registro", en *Gaceta Civil & Procesal Civil N° 45*, Editorial Gaceta Jurídica. (Lima: ,2014), 350.

[235]Tribunal registral. Recuperada el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

[236]Tribunal Registral. Recuperada el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

conflictos entre los administrados. Así lo reconoce el artículo 1.5 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444. Entonces, en el procedimiento de saneamiento catastral, el Registro debe actuar como un tercero imparcial. En tal sentido no puede actuar pruebas de oficio a favor de una de las partes.

En este procedimiento podemos distinguir las siguientes etapas:

a) **Anotación preventiva:** La anotación preventiva se efectuará dentro del procedimiento de inscripción del Código Único Catastral, cuando no se posible su inscripción por existir discrepancia entre la información registral y la catastral. Siendo ello así, el Registrador anotará preventivamente, en la partida registral del predio, el área, linderos y medidas perimétricas que se consignen en el informe técnico, así como en los documentos que se presentaron para asignación del Código Único Catastral. La anotación preventiva tendrá una vigencia de (80) ochenta días hábiles contados desde su extensión, y deberá ser notificada a los titulares de los predios colindantes. En el caso que el informe técnico del área de catastro determine que la información contenida en el plano catastral grafica al predio superpuesto con otros predios inscritos a nombre de terceros, ello deberá constar expresamente en el asiento de anotación preventiva. Asimismo, deberá extenderse anotaciones de correlación en las partidas involucradas[237].

   Al analizar las normas sobre saneamiento catastral y registral el TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN N° 050-2018-SUNARP-TR-L[238] del 11 de enero de 2011) indica que: "Resulta indubitable que el objetivo de las normas registrales que regulan el saneamiento catastral registral es restringir la duración del procedimiento de saneamiento catastral registral, por ello, se establece una duración determinada a la anotación preventiva".

   Sobre esta anotación preventiva indica el Tribunal Registral de la SUNARP que: *"Previa a la inscripción del Código Único Catastral (CUC) se requiere efectuar el*

[237]Numeral 5.3 de la Directiva N°002-2013-SUNARP/SN

[238]Tribunal Registral. Recuperada el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas conforme a la Ley N° 28294. El procedimiento de saneamiento se inicia con la anotación preventiva de saneamiento catastral y registral siendo suficiente presentar el plano catastral del predio objeto de la rectificación referenciado al sistema de Referencia Geodésica Oficial, la Hoja informativa catastral o la respectiva base de los datos catastral y el informe técnico del área de Catastro que advierte de la discrepancia entre la información registral y catastral".[239]

Ahora bien, según el artículo 2 de la Resolución N° 04-2010-SNCP/CNC, publicada el 08 de diciembre de 2010, para la inscripción del CUC, cuando el predio se ubica en zona catastrada y la inscripción la solicite el titular registral solo debe presentarse la solicitud de inscripción del CUC y la hoja informativa catastral emitida por la entidad generadora de Catastro, sin que sea necesario el plano catastral el cual solamente se presenta cuando el predio está ubicado en zona no catastrada.

Asimismo, el TRIBUNAL REGISTRAL (Resolución N° 2107-2018-SUNARP-TR-L[240] del 10 de setiembre de 2010) se ha pronunciado que no es impedimento para el saneamiento catastral que no obre en el registro información física del inmueble, para lo cual hace desarrolla la importancia del informe técnico del área de Catastro. Así el Tribunal, señala: *"en los casos de solicitud de asignación de Código Único Catastral (CUC) el informe técnico que emite el Área de Catastro resulta exigible a efectos de conocer si existe identidad entre los datos físicos registrados en la partida electrónica con los datos existentes en la base gráfica de la entidad generadora de catastro para determinar la existencia de superposición con los predios colindantes, y para determinar las partidas registrales donde corren inscritos los predios colindantes.*

Debe recalcarse que en caso no existiese tal identidad y concordancia se dará inicio al saneamiento catastral el cual involucra la notificación de los colindantes (así como también las publicaciones en el diario oficial y otro adicional) los cuales

---

[239]"Saneamiento Catastral constituye un acto previo a la inscripción del Código Único Catastral. Res. N° 445-A-2011-SUNARP-TR-L del Tribunal Registral*",* en *Diálogo con la Jurisprudencia N°151,* (Lima: Abril de 2011), 275.

[240]Tribunal Registral. Recuperada el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

podrán oponerse al saneamiento solicitado. Sera producto de este procedimiento la determinación de los valores exactos y reales concernientes a la información descriptiva del inmueble.
En consecuencia, teniendo en cuenta que el objetivo del saneamiento es determinar o rectificar las medida y extensión del inmueble sobre el cual se solicita la asignación del CUC, esta instancia considera que no es impedimento para el saneamiento catastral el hecho que no exista información física en los antecedentes registrales del predio materia de saneamiento, puesto que será resultado de este proceso la obtención de valores descriptivos reales del inmueble sometido a estudio". (Resolución N° 2576-2018-SUNARP-TR-L).

Del mismo modo, en la Resolución N° 585-2014-SUNARP-TR-L del 26 de marzo de 2014, el TRIBUNAL REGISTRAL concluyó que: "En aplicación del artículo 5.3 de la Directiva N° 02-2013-SUNARP/SN procede la anotación preventiva de procedimiento de saneamiento catastral y registral efectuado al amparo del artículo 62 del Reglamento de la Ley N° 28294, aun cuando haya superposición del predio objeto de la rogatoria con sus colindantes". [241]

También en la Resolución N° 1134-2017-TR-L del 24 de mayo de 2017, ha precisado que: "No constituye impedimento para la anotación del inicio del saneamiento catastral la afectación de vías advertida por la oficina de catastro, ya que siendo la municipalidad la que emitió el plano catastral y demás documentos que darán mérito a la inscripción del CUC, se asume que no existe afectación a vías vigentes". [242]

b) **Notificación:** Una vez efectuada la anotación preventiva dentro de los dos (02) días hábiles siguientes el registrador elevará un informe a la Gerencia Registral de la Zona Registral a la que pertenezca, a fin de que se proceda a efectuar la notificación del procedimiento de saneamiento catastral y registral a los titulares registrales y a los colindantes.

---

[241] Tribunal Registral, Recuperada el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
[242] Tribunal Registral, Recuperada el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

En relación, a las notificaciones el TRIBUNAL REGISTRAL (Resolución N°509-2019-SUNARP-TR-T del 22 de julio de 2019) ha establecido que: *"además de notificar en los predios colindantes, las notificaciones a los titulares registrales y titulares catastrales de los predios colindantes deberán realizarse en sus domicilios que figuran en la base de datos del RENIEC, tratándose de personas naturales, o en los domicilios que aparecen en los títulos archivados de su constitución o de modificación de estatuto, en caso de ser personas jurídicas".* [243]

Además, el TRIBUNAL REGISTRAL, también ha precisado en la Resolución N° 1328-2013-SUNARP-TR-L del 16 de agosto de 2013, que: *"en el procedimiento de saneamiento catastral y registral, es función del Registro efectuar las notificaciones a los titulares de los predios colindantes; en consecuencia, será su responsabilidad el incumplimiento u omisión de dicha actuación, no siendo posible trasladar dicho defecto al usuario, máxime cuando las disposiciones legales establecen que, a efectos de la inscripción definitiva del área, linderos y medidas perimétricas en virtud del procedimiento de saneamiento catastral y registral, el solicitante sólo deberá presentar las páginas originales de los diarios en donde consten las publicaciones respectivas,*
No es de cargo del solicitante, la acreditación de la notificación a los colindantes por lo que mal podría el Registrador formular observación si el defecto del título es originado por el propio Registro y no correspondería al usuario su subsanación; quedando a salvo la responsabilidad en que se hubiera incurrido en caso de no haberse notificado correctamente a los colindantes". [244]

En esa misma línea, el TRIBUNAL REGISTRAL (Resolución N° 1077-2018-SUNARP-TR-L[245] del 10 de mayo de 2018) afirma: *"si la notificación que contiene el mandato de publicar se omitió señalar la última fecha de notificación del*

[243]Tribunal Registral, Recuperada el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
[244]Tribunal Registral, Recuperada el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
[245]Tribunal Registral, Recuperada el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

colindante, ello es de exclusiva responsabilidad del Registro, por lo que no debe ser materia de observación".

c) **Publicaciones:** Dentro de los cinco días siguientes a la fecha de la notificación respectiva, el solicitante deberá efectuar, a su costo, las publicaciones en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación. Las publicaciones deberán incorporarse en el título archivado que dio mérito a la extensión de la anotación respectiva.

d) **Oposición:** Los titulares de los predios colindantes, dentro de un plazo no mayor a (30) treinta días calendario contados a partir de la última publicación, podrán formular oposición. Presentada la oposición, el Registrador extenderá una anotación dando cuenta de la oposición en la partida del predio y remitirá la oposición a la Gerencia Registral en un plazo no mayor de tres (03) días hábiles contados desde su recepción, para que se pronuncie sobre la procedencia o no de la inscripción definitiva. En el caso que la Gerencia Registral desestime la oposición, el opositor puede interponer recurso de apelación contra dicha resolución, el mismo que será elevado dentro del plazo de (03) tres días. Si el Tribunal Registral confirma la procedencia de la inscripción y desestima la apelación, el opositor se encontrara facultado para interponer demanda contencioso administrativa, de la misma manera, en el caso que la Gerencia Registral declare la no procedencia de la inscripción definitiva, el solicitante podrá interponer recurso de apelación; y, de confirmarse la improcedencia de la inscripción por el Tribunal Registral, el interesado se encontrará facultado para interponer demanda contencioso Administrativa. La presentación de la oposición generara la suspensión del asiento de presentación del título de inscripción definitiva del CUC.

En relación a la oposición el TRIBUNAL REGISTRAL (Resolución N° 675-2012-SUNARP-TR-L[246] del 8 de mayo de 2012) se ha pronunciado en la en el sentido que la *"la tramitación de la oposición dentro del procedimiento registral de*

[246]Tribunal Registral, Recuperada el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

saneamiento catastral y registral tiene una evidente naturaleza de excepción a la regla general establecida por el artículo 1 del Reglamento General de los Registros Públicos, se entiende que la interpretación y aplicación de su normatividad especialísima debe sujetarse a los requisitos, características, plazos, sujetos legitimados y supuestos de competencia expresamente contemplados en el mencionado régimen legal del Sistema Nacional Integrado de Catastro – SNCP".

Al respecto, GUERRA MACEDO afirma que una de las razones por la cuales no se ha logrado la correspondencia entre el Catastro y el Registro es por "*la oposición indocumentada de los colindantes o de presuntos colindantes, quienes no en pocas veces presentan oposición sin otra finalidad que el de obstaculizar el saneamiento de predios que cuentan con construcciones ya consolidadas"*. [247], por lo que se hace y responde las siguientes interrogantes: *"¿Puede el propietario del predio que decrece oponerse con la sola alegación de la reducción de su predio? Muchos podrían afirmar que sí, sin embargo, se debería tener en consideración que dicha reducción de área ya preexistía al saneamiento y fue precisamente la causa por la que se optó por iniciar el proceso. Si estamos ante edificaciones consolidadas, ¿cómo se puede argumentar una afectación si las edificaciones fueron efectuadas sobre la base de un error en la medición? o puede darse el caso de que ambos propietarios siempre estuvieron conscientes de lo inexacto de las construcciones. Sin embargo, en este supuesto tendríamos que suponer que siempre hubo consentimiento del presunto afectado".* [248]

Cabe mencionar que existe un vacío normativo respecto a los documentos que debe presentar para que se admitida y procedente la oposición. Tal situación ha generado exista criterios discrepantes en el Tribunal Registral. Así, tenemos que en la Resolución N° 675-2012-SUNARP-TR-L del 8 de mayo de 2012, se señala: *"En consecuencia, lo argumentado por el opositor dentro de un procedimiento de saneamiento catastral y registral debe encontrarse sustentado en documentos.*
Ahora bien, los documentos que sustenten la oposición podrán ser no solo los proporcionados por el opositor en el trámite, sino también el opositor podrá

[247] Rosario Guerra Macedo, Ob. Cit. p.350.
[248] Ibidem; pp. 350-351

sustentar su oposición en documentos obrantes en el archivo registral; documentación que será evaluada por la autoridad registral. (...)
De acuerdo a lo que hemos señalado en el análisis, es necesario para efectos que sea evaluada y posteriormente admitida una oposición, que se adjunte documentación sustentatoria; sin embargo, la norma no ha indicado qué documentos deben adjuntarse, correspondiendo al Gerente Registral determinar en cada caso qué documentación resulta suficiente para admitir la oposición.
(...) resulta excesivo exigir que la oposición se sustente (únicamente) en la presentación de plano catastral, pues la afectación del derecho del colindante podría quedar acreditada también con otros documentos. Debe además añadirse que en el caso que el predio del colindante tampoco cuente con área y lo medidas perimétricas, no podría quedar acreditada (plenamente) la afectación de su derecho, pero tampoco podría quedar plenamente acreditado que no se afecta su derecho. Ante dicha duda, consideramos que no puede el Registro continuar con el saneamiento, pues la nueva área y lo medidas perimétricas que figuran en el CUC sólo deben acceder al Registro si se tiene certeza que no se afecta el derecho de los colindantes".[249]

Según la referida resolución se traslada la responsabilidad al Gerente Registral determinar los documentos para que proceda la oposición, dejando en claro el Tribunal que sería excesivo requerir la presentación de plano catastral. Asimismo, el Tribunal estima que sería procedente la oposición si es que no hay certeza de que la propiedad del opositor se vea perjudicada.

A efectos de regular mejor dicha situación el Tribunal Registral adoptó en el CXXX Pleno[250] realizado el día 08 de junio de 2015, un acuerdo que no tiene el carácter vinculante, pero que es referencial del criterio a utilizarse en la segunda instancia registral:

[249]Tribunal Registral, Recuperada el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
[250]Tribunal Registral, Acuerdos plenarios. SUNARP; p. 54. Recuperado el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/tribunalRegistral/AcuerdosactualizadosalCCXIX.pdf

OPOSICIÓN AL SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL

"Cuando el informe de Catastro no puede determinar si existe superposición o no, la oposición al saneamiento catastral y registral no puede sustentarse en documento obrante en el título archivado, debiendo el opositor presentar documentación que coadyuve a identificar el predio colindante."

En la Resolución N° 1420-2018-SUNARP-TR-L del 14 de agosto de 2018, el Tribunal Registral estableció que *"debe tenerse en cuenta que la finalidad perseguida con el procedimiento de saneamiento catastral registral es incorporar al Registro la realidad extrarregistral relativa a la descripción del predio, cuando la partida registral es inexacta para tal efecto, se permite la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del predio, basada en la información real, siempre que se tenga certeza que no se afecta el derecho de los colindantes"*. [251] Esta resolución refiere que el mencionado acuerdo plenario se apartó del criterio fijado por la 675-2012-SUNARP-TR-L, por los siguientes motivos:

"- El informe de catastro es un instrumento que sustenta la decisión del Registrador pero no puede sustituir la documentación que está obligado a presentar el opositor.
- El solicitante tiene derecho a que la negativa de la inscripción sustentada en una oposición debe ser debidamente motivada conforme a Ley. Por su parte, el opositor tiene derecho a ofrecer las pruebas y que estas sean actuadas conforme a Ley. Entonces, cuando el Área de Catastro informa que no puede determinar que el predio catastral con CUC se superpone a los predios colindantes, no estamos ante un informe técnico, sino ante un informe de hecho. Por lo tanto, si el opositor no prueba que dicha superposición le afecta, el saneamiento tiene que continuar pues la convergencia de la realidad física y catastral es una finalidad protegida por Ley. En otros términos, en caso de duda debe favorecerse el saneamiento catastral y registral del predio.
- Si el Área de Catastro informa que existe superposición, se afecta el principio de especialidad, mas no al de propiedad, puesto que en nuestro sistema el derecho de propiedad no se constituye en el Registro, sino fuera de él. En tal sentido, no es

[251] Tribunal Registral, Recuperada el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

válida la argumentación que afirma que la superposición afecta el derecho de propiedad, y por lo tanto no debe inscribirse el CUC". [252]

e) **Inscripción definitiva:** La inscripción definitiva del área, linderos y medidas perimétricas resultantes del levantamiento catastral y del Código Único Catastral CUC, se realizará cuando el registrador verifique que no se haya formulado oposición dentro de los treinta (30) días calendario, contados desde la fecha de la última publicación o habiéndose formulado esta haya sido desestimada por el Tribunal Registral. Asimismo, el registrador deberá extender simultáneamente las anotaciones de correlación que publiciten la inscripción definitiva en las partidas de los predios colindantes superpuestos. No constituye obstáculo para la inscripción de la rectificación de área el informe de catastro que concluya que el ámbito de la partida matriz es menor al ámbito geográfico que se señala en el título de rectificación de área.

La razón por la que se debe solicitar la conversión de la anotación preventiva en un asiento definitivo, es porque "no puede procederse de oficio a extender la inscripción definitiva, pues para ello se requiere que el interesado presente las publicaciones efectuadas en el diario oficial El Peruano y otro de mayor circulación". (RESOLUCIÓN N° 050-2018-SUNARP-TR-L del 11 de enero de 2011) [253]

La Resolución N° 711-2014-SUNARP-TR-L[254] del 10 de abril de 2014, concluyó que: *"Es improcedente la conversión en inscripción definitiva del área, linderos y medidas perimétricas resultantes del levantamiento catastral si habiendo el colindante, presentado oposición, la oficina de catastro determina que la nueva área y linderos determinados por el ente catastral afectan al predio de este colindante"*.

---

[252]Recuperada el 23 de marzo del 2020 del Portal Web de la SUNARP https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

[253]Tribunal Registral, Recuperada el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

[254]Tribunal Registral, Recuperada el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Si concordamos el criterio de la Resolución N° 711-2014-SUNARP-TR-L con el de la Resolución N° 585-2014-2014-SUNARP-TR-L, nos podemos dar cuenta que en los casos de *"superposición corresponde anotar preventivamente, sin embargo, no podrá inscribirse definitivamente si se presentase alguna oposición"*.[255] Nótese que, inclusive una muy pequeña "superposición" basada en la imprecisa información con que cuenta la base gráfica registral, podría sustentar el rechazo de la inscripción definitiva del saneamiento catastral y registral.

Como se mencionó la inscripción definitiva debe solicitarse dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva, por lo que cualquier solicitud realizada de manera extemporánea dará lugar la improcedencia de la inscripción, no obstante, cuando la presentación de manera extemporánea de la solicitud se deba a la comunicación tardía de las notificaciones efectuadas por el registro se debe permitir la inscripción. Así lo ha considerado el TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN N° 050-2018-SUNARP-TR-L[256] del 11 de enero de 2011): *Procede la conversión* a *definitiva de la anotación preventiva de rectificación de área, linderos* y *medidas perimétricas, vía saneamiento catastral* y *registral, en virtud de la Ley N°* 28294 y *normas reglamentarias, cuando el titulo conteniendo la solicitud de conversión se ha presentado con posterioridad al vencimiento del plazo de vigencia de la anotación preventiva, siempre que la demora en la presentación de l*a *solicitud de inscripción haya sido causada por defectos* en *las notificaciones* a *cargo del Registro".*

Como hemos podido advertir el Tribunal Registral se ha pronunciado de diversas formas respecto a la oposición sin embargo, todavía no existe una criterio uniforme sobre qué documentos debe presentar el presunto afectado opositor, ni se ha señalado quién es el legitimado para oponerse en caso de copropiedad del terreno colindante, solo ha señalado que: "*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*

[255]Rosario Guerra Macedo, Ob. Cit. p. 350.
[256]Tribunal Registral, Recuperada el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

modifique el predio" (RESOLUCIÓN N° 77-2018-SUNARP-TR-T del 02 de febrero de 2018) [257], por lo que consideramos que, en todo caso dicho criterio debería aplicar también para la legitimación activa en la oposición, es decir que cualquier copropietario colindante podrá será legitimado para oponerse ante el inicio del procedimiento.

Ante tal situación consideramos que mientras que no exista un criterio uniforme que incentive el uso generalizado y predictible del saneamiento catastral y registral, este como lo menciona GUERRA MACEDO "será un procedimiento más de los existentes, carentes de eficacia y de utilidad".258

Además, estimamos que mientras que el Catastro esté a cargo de diversas instituciones impide el uso generalizado el procedimiento de saneamiento catastral y registral generando no pueda lograrse en la actualidad, que los propietarios puedan obtener el Plano Catastral y su correspondiente Código Único Catastral, que en sí constituye un requisito indispensable para esta modalidad de saneamiento, no siendo accesible en más del 99% de las municipalidades que conforman el territorio nacional. Y es precisamente por ello, que consideramos que es necesario que se perfeccione los mecanismos notariales y registrales de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, en tanto pueda conseguirse lograr un verdadero Catastro Predial que pueda vincularse al Registro de Predios, permitiendo fáciles mecanismos de determinación y rectificación de los datos físicos de los predios inscritos. Como afirmamos anteriormente, existe un Sistema Nacional Integrado de Catastro pero no contamos con un verdadero Catastro Predial Urbano que cumpla los estándares y exigencias establecidas por la normativa que lo rige. Y siendo que el saneamiento catastral y registral se sustenta, precisamente, en la existencia de dicho Catastro, el procedimiento que estamos comentando ha sido totalmente irrelevante para solucionar el generalizado problema de inexactitud de la publicidad registral de las características físicas de los predios inscritos.

---

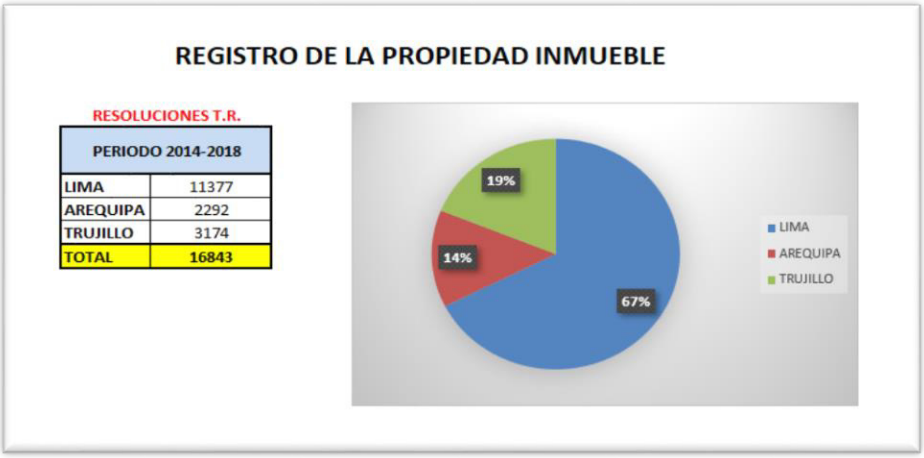
[257] Tribunal Registral, Recuperada el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

258 Rosario Guerra Macedo, Ob. Cit. p. 351.

Una muestra de lo complicado que es obtener el saneamiento catastral y registral es el número de resoluciones que ha emitido el Tribunal Registral en el período de 5 años que hemos elegido para el análisis jurisprudencial es decir la emitida desde el 01 de enero de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2018. Durante dicho período temporal el Tribunal Registral ha emitido 16,843 resoluciones respecto a títulos del Registro de la Propiedad Inmueble (Ver cuadro N° 1).

Cuadro 9

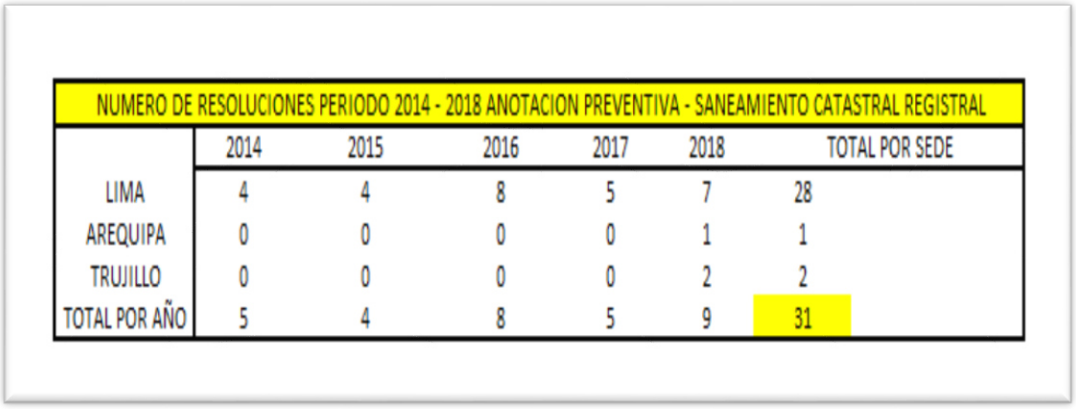
Fuente: Elaboración propia.



Ahora bien, de esas 16,843 resoluciones el Tribunal Registral solo 31 se refieren a la procedencia o no de la anotación preventiva del inicio del procedimiento de saneamiento de catastral y registral (Ver cuadros N° 8 y 9), de las cuales únicamente 22 se dispone su anotación (Ver cuadro N° 10).

Cuadro 10

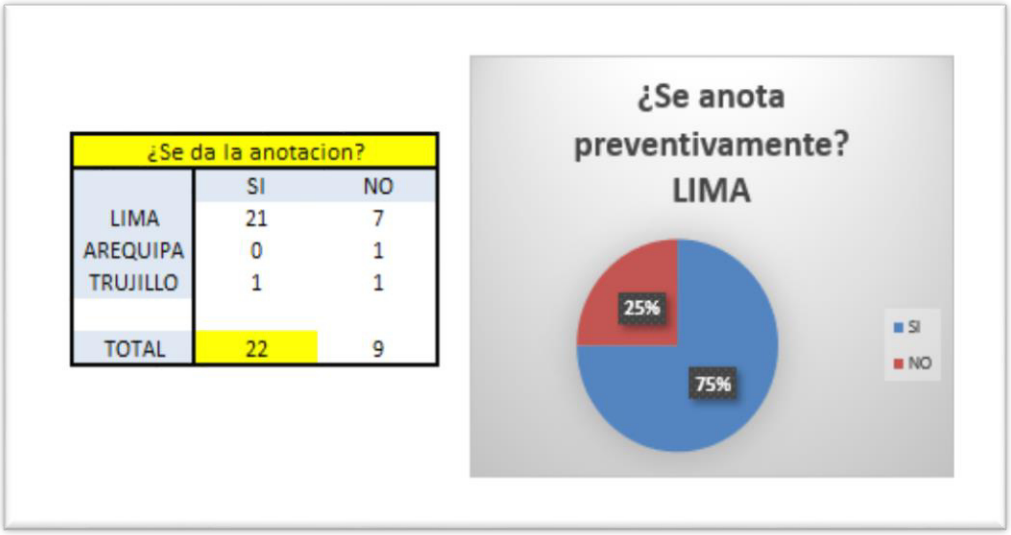
Fuente: Elaboración propia.



NUMERO DE RESOLUCIONES PERIODO 2014 - 2018 ANOTACION PREVENTIVA - SANEAMIENTO CATASTRAL REGISTRAL						
	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL POR SEDE
LIMA	4	4	8	5	7	28
AREQUIPA	0	0	0	0	1	1
TRUJILLO	0	0	0	0	2	2
TOTAL POR AÑO	5	4	8	5	9	31

Cuadro 11

Fuente: Elaboración propia.



¿Se da la anotacion?		
	SI	NO
LIMA	21	7
AREQUIPA	0	1
TRUJILLO	1	1
TOTAL	22	9

Asimismo, respecto a la conversión de anotación en inscripción definitiva de dicho procedimiento, el Tribunal solo ha conocido 24 casos (Ver cuadro 11) de los cuales solo 11 fueron resueltos favorablemente del saneamiento (Ver cuadro 12).

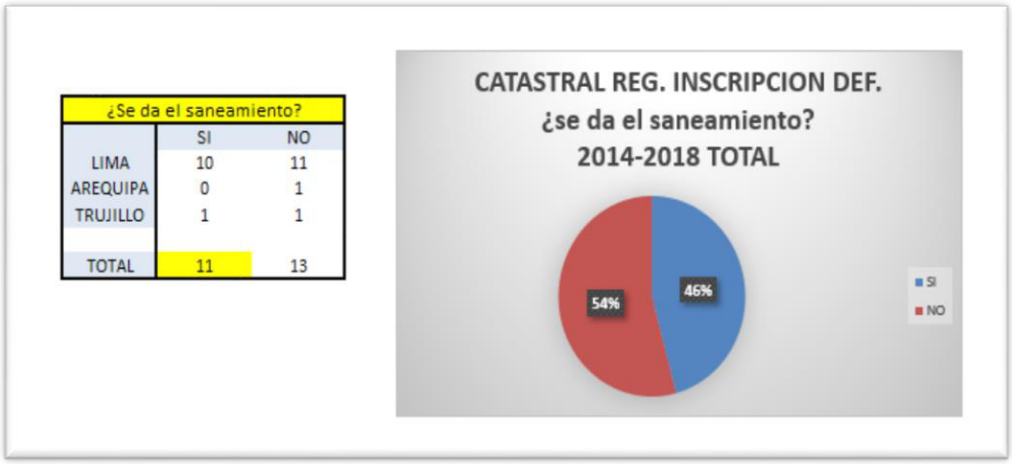
Cuadro 12

Fuente: Elaboración propia.

NUMERO DE RESOLUCIONES PERIODO 2014 - 2018 INSCRIPCION DEFINITIVA - SANEAMIENTO CATASTRAL REGISTRAL						
	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL POR SEDE
LIMA	4	2	5	7	3	21
AREQUIPA	0	0	0	1	0	1
TRUJILLO	1	0	1	0	0	2
TOTAL POR AÑO	5	2	6	8	3	24

Cuadro 13

Fuente: Elaboración propia.

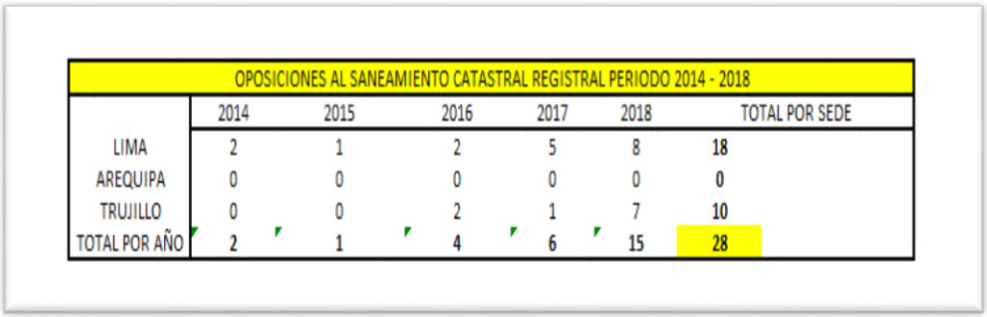


¿Se da el saneamiento?		
	SI	NO
LIMA	10	11
AREQUIPA	0	1
TRUJILLO	1	1
TOTAL	11	13

En relación, a la procedencia o no de las oposiciones derivadas del mencionado procedimiento solo se han emitido 28 resoluciones (Ver cuadro 13), habiendo procedido en 16 casos la oposición y en 12 no (Ver cuadro 14).

Cuadro 14

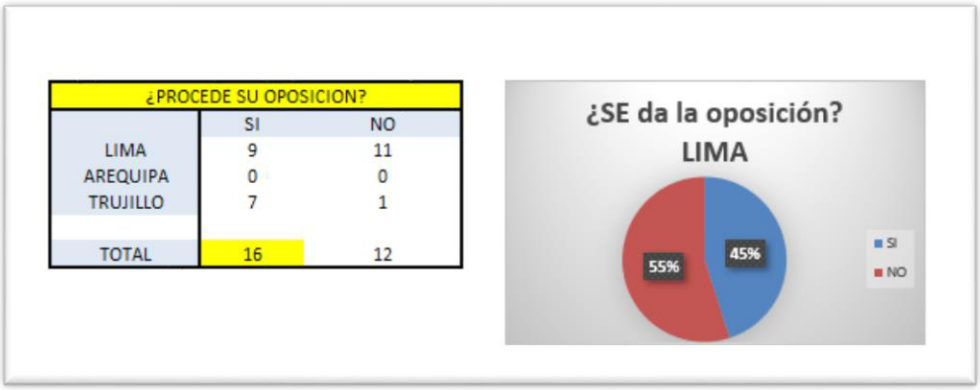
Fuente: Elaboración propia.



OPOSICIONES AL SANEAMIENTO CATASTRAL REGISTRAL PERIODO 2014 - 2018						
	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL POR SEDE
LIMA	2	1	2	5	8	18
AREQUIPA	0	0	0	0	0	0
TRUJILLO	0	0	2	1	7	10
TOTAL POR AÑO	2	1	4	6	15	28

Cuadro 15

Fuente: Elaboración propia.



¿PROCEDE SU OPOSICION?		
	SI	NO
LIMA	9	11
AREQUIPA	0	0
TRUJILLO	7	1
TOTAL	16	12

Estas cifras sin dudar reflejan el fracaso del procedimiento de saneamiento catastral y registral. A la gran dificultad que existe para obtener un plano catastral u hoja informativa catastral que cuente con CUC, debemos sumarle las complejidades del procedimiento, tanto en su regulación como en los criterios de calificación registral. Sobre este tema ampliaremos información recogida directamente en los organismos involucrados en el capítulo de comprobación de hipótesis.

1.1.7.2. Saneamiento Administrativo de los Bienes del Estado

Antes de referirnos al saneamiento de los bienes de propiedad del Estado, tengamos en cuenta la definición que nos brinda el Art. 3° del D.S N° 007-2008-VIVIENDA-Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales cuando señala que : *"Los bienes estatales comprenden los bienes muebles e inmuebles de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno que pertenezcan"*

Posteriormente, dicha definición normativa, fue modificada por el Decreto Legislativo N° 1439, que a su vez modifica el Artículo 3° de la Ley N° 29151, excluyendo de sus alcances los bienes muebles al precisar que: *"Para los efectos de esta Ley, los bienes estatales se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales,*

independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento."[259]

Ahora bien, LA ROSA GALLANGOS, considera que *"el saneamiento técnico legal de bienes inmuebles estatales es un procedimiento a través del cual se formaliza o regulariza la propiedad o los derechos que ostentan las distintas entidades públicas, culminando con la inscripción de dicha titularidad en los registros públicos"*.[260]

Así consideramos que, el saneamiento físico legal de los predios estatales comprende todas las acciones destinadas a lograr que en los Registros Públicos figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles de las Entidades Públicas, en relación a los derechos reales que sobre los mismos ejercitan las respectivas entidades.

Si bien el saneamiento de los predios estatales tiene como finalidad inscripción en el Registro de Predios, también es verdad que procura la inscripción en registro administrativo, a cargo de la misma Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

Sobre el particular, JIMÉNEZ MURILLO sostiene que: *"El registro administrativo y el saneamiento patrimonial constituyen un binomio inseparable. Actualmente, la gestión pública reclama de sus operadores institucionales y orgánicos el desarrollo de una información que sea relevante y trascendente a sus propios fines. Por lo tanto, la actividad del registro admite que su información será de mayor credibilidad y actualidad, cuando los bienes estatales se sometan progresivamente a acciones de saneamiento. Así entonces, el registro administrativo, en el caso de los bienes de propiedad estatal, contemplará –desde nuestra opinión– diversos rubros, tales como: i) aspectos administrativos; ii) aspectos registrales; iii) aspectos catastrales; iv) aspectos contables; y, iv) aspectos técnicos varios (parámetros urbanísticos, ordenamiento territorial, etc.).*

---

[259]Decreto Legislativo N° 1439 del Sistema Nacional de Abastecimiento publicado en el DIARIO OFICIAL EL PERUANO, Edición del 16 de Setiembre del 2018.

[260]Luis La Rosa Gallangos, "Nuevos alcances para el Saneamiento de la Propiedad Predial Estatal", en *Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral. Pontificia Universidad Católica del Perú,* (Lima: 2018), 5. Recuperado el 18 de marzo de 2020 de: http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/13874/LA_%20ROSA_GALLANGOS_LUIS_ALBERTO.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Los aspectos administrativos comprenden el conocimiento de la titularidad de la posesión o propiedad de los bienes estatales a nivel de cada entidad pública. En el caso de la titularidad, se advierte que muchas entidades ostentan resoluciones administrativas o documentos, que, sin tener necesariamente efecto registral, determinan su justo título, con lo cual convalidan todos los actos que hayan realizado respecto de ellos. Así también, estas mismas entidades pueden ejercer los mecanismos administrativos inherentes a la propiedad en general, así como los de carácter procesal para perfeccionar sus títulos de dominio, incluyendo la formulación de acciones de prescripción adquisitiva de dominio de bienes muebles, siempre y cuando se cumplan con todos los requisitos que el Derecho común y procesal imponen. En síntesis, el registro patrimonial en el ámbito administrativo supone la preexistencia de un documento o resolución administrativa, los que llevan la exigencia de la entidad titular de añadirle el correspondiente efecto inscriptorio y contable, conforme a ley y a los reglamentos vigentes. Los aspectos registrales (de inscripción) se vinculan con las normas del Derecho Administrativo, Derecho Registral y del Derecho común. Así pues, indicaremos como premisa de este rubro que son inscribibles en el registro correspondiente (de bienes muebles o de la propiedad inmueble, según sea el caso) los actos administrativos y contratos que constituyen, declaren o transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre bienes muebles o inmuebles de propiedad estatal. El estado ideal de cosas determina que cada bien se encuentre debidamente inscrito en el registro respectivo, ejerciéndose ante terceros todos los atributos propios del dominio administrativo. Cada entidad pública, en rigor, debe ser la promotora de que sus bienes se encuentren debidamente inscritos, lo que debe implicar inclusive su saneamiento. Las normas registrales ordinarias informan de la importancia de las anotaciones preventivas, de las cancelaciones de partidas por preeminencia de registro en el tiempo, hasta la inscripción del derecho de propiedad, con lo cual el universo patrimonial del Estado tendrá una mayor cobertura y mecerá una mayor seguridad jurídica. Concluiremos este esquema indicando que a mayor calidad de información administrativa proporcionada por las entidades al sistema registral nacional, al que por cierto están obligadas por mandato, el registro

administrativo denominado SINABIP adquirirá un valor agregado de singular trascendencia para la Administración Pública."[261]

Por las dificultades para lograr dicho saneamiento a través de los medios judiciales, notariales y registrales normalmente aplicables a la generalidad de los predios de propiedad de particulares, ha sido materia de profusa legislación APLICABLE EXCLUSIVAMENTE A LOS BIENES PREDIALES DE PROPIEDAD DEL ESTADO, generando diversos mecanismos simplificados. Entre dichas normas de manera enunciativa, podemos indicar: las Leyes 26512, 27493 y 29151 (Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales), la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento Ley N° 29151 modificada por el Artículo 1° del Decreto Supremo Nº 017-2009-VIVIENDA, el Decreto de Urgencia N° 071-2001 y el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, entre otras.

Al respecto, LA ROSA GALLANGOS, nos refiere en síntesis toda la normativa sobre el saneamiento físico legal de los inmuebles del Estado. Así señala que: *"En nuestro ordenamiento jurídico, podemos encontrar normas especiales que regulan el saneamiento de los bienes del Estado, tales como la* ***Ley N° 26512, Declaran de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción****; dispositivo legal que declara de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de los precitados ministerios, y en atención a ello se les autoriza para que lleven a cabo el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad del Estado que les hayan sido asignados, así como de los inmuebles que hayan adquirido, donado, construido, ampliado y/o rehabilitado; la* ***Ley N° 27493, Ley de Saneamiento Físico-Legal de Bienes inmuebles de las Entidades del Sector Público****, cuyo objeto es extender el alcance de la Ley N° 26512 a todos los organismos e instituciones del sector público; el* ***Decreto de Urgencia N° 071- 2001, Declaran de interés nacional el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de las entidades públicas****, en cuyo artículo 4° se declara de interés nacional el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de las entidades públicas en general; el* ***Decreto Supremo***

[261] Roberto Jiménez Murillo, "Estudio de los bienes del Estado en el marco del Derecho Administrativo Nacional", *en Actualidad Jurídica N° 275*, Gaceta Jurídica, (Lima: 2016), 261-262

N° 130-2001-EF, Dictan medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal*, instrumento normativo que dicta disposiciones reglamentarias para que las entidades públicas realicen las acciones de saneamiento técnico, legal y contable, por su cuenta propia, con la finalidad de inscribir en los Registros Públicos la realidad jurídica actual; el* ***Decreto Supremo Nº 136-2001-EF, Amplían alcances de Reglamento del Saneamiento Técnico, Legal y Contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas a todos los organismos e instituciones a que se refiere la Ley Nº 27493****, cuerpo normativo que extiende el alcance del Decreto Supremo Nº 130-2001-EF a todos los organismos e instituciones del sector público a que se refiere la Ley Nº 27493; y el* ***Decreto Legislativo N° 1358, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales****, para optimizar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales y facilitar la inversión pública y privada, dispositivo normativo cuya finalidad es optimizar la regulación del saneamiento físico legal de los inmuebles estatales destinados a servicios públicos y otros usos del Estado, así como dictar medidas que faciliten el otorgamiento de derechos para la inversión pública y privada. Asimismo, resulta conveniente señalar que la Única Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1358 establece que en tanto se adecúa el Reglamento de la Ley N° 29151, y en la medida de que no contravenga lo prescrito en el precitado Decreto Legislativo N° 1358, las disposiciones contenidas en los reglamentos de la Ley N° 26512, y del Decreto de Urgencia N° 071-2001 son de aplicación para llevar a cabo las acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles estatales. Por otro lado, en la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1358 se deroga el artículo 4° del Decreto de Urgencia N° 071-2001, la Ley N° 26512 y la Ley Nº 27493. Es decir, se derogan las leyes que tratan acerca de saneamiento de propiedad del Estado, no obstante, de no contradecir lo dispuesto Decreto Legislativo N° 1358, se mantienen vigentes los reglamentos de las leyes derogadas".* [262]

[262] Luis La Rosa Gallegos, Ob. Cit. pp. 5-6.

Al respecto, JIMÉNEZ MURILLO, afirma que: "*En la actualidad, el régimen jurídico de los bienes estatales tiene como principal eje conforme al texto inicial de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, de 2007, la cual rige a partir de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. Se trata de una "norma general", la que tiene aciertos y refleja avances respecto de sus antecedentes, empero, presenta limitaciones, pues dicha normativa se enfrenta con todo el repertorio de normas con rango de ley relativas al dominio público que tienen la condición de leyes especiales y por tanto, con mayor primacía que su prédica reglamentaria. Por lo demás, corresponde destacar que la norma legal acotada ha sufrido sustantivas modificaciones e inserto de nuevos enfoques. Primero ocurre la modificatoria de la ley del sistema con el Decreto Legislativo N° 1358, Decreto Legislativo que modifica la Ley Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, para optimizar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales y facilitar la inversión pública y privada, publicado el 21 de julio de 2018. Posteriormente, el sistema de bienes estatales asiste a una reforma silenciosa, a propósito de la creación del Sistema Nacional de Abastecimiento, mediante el Decreto Legislativo N° 1439, publicado el 16 de setiembre de 2018 y la entrada en vigencia de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 217-2019-EF, publicado el 15 de julio de 2019, lo que incluye el rol de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), cuya normativa reformada la circunscribe principalmente a la gestión de los terrenos públicos (primera inscripción de dominio, saneamiento de terrenos para proyectos de inversión, entre otras similares), lo que a su vez determina que su rectoría será conexa a la rectoría del Sistema Nacional de Abastecimiento, representada por la Dirección General de Abastecimiento (DGA) adscrita al Ministerio de Economía y Finanzas.*

Entendido así el tema, corresponde a la Administración Pública desarrollar todo un esquema jurídico que constituya una base sólida para los actos administrativos patrimoniales de administración, de registro, de fiscalización, de disposición, de defensa y de conservación, apartándose en lo razonable de criterios civilistas para ejecutar su desarrollo. Si bien es cierto que a los bienes de propiedad estatal (bienes de dominio privado) le son aplicables supletoriamente las reglas del derecho común, no es menos cierto también que el agente del derecho real administrativo resulta ser una entidad de la Administración Pública, quien tiene una serie de connotaciones e intereses por lo demás diferentes al de un agente de derecho privado. Figuras tales

como la concesión, la privatización, la reversión, la expropiación, el decomiso, la incautación, la subasta pública, la adquisición de bienes, entre otros, constituyen tan sólo una muestra de que asistimos a un esquema jurídico patrimonial autónomo y diferente al convencional, en el que las reglas se desarrollan fundamentalmente en el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, la no transgresión del orden público y de las buenas costumbres, mientras que los agentes administrativos se rigen por el principio de legalidad en concordancia con sus competencias legales y estatutarias, quienes además están sujetos a los controles previos y posteriores que demanden su gestión y destino final de los bienes estatales."[263]

Uno de dichos dispositivos legales de saneamiento, con mayor utilización, es el aprobado por el Decreto Supremo N° 130-2001-EF de fecha 04 de Julio del 2001, que contiene medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal, comprendiendo entre los actos objeto de saneamiento, la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de los bienes del Estado, conforme establece el artículo 7° del mencionado Decreto Supremo. Bajo este contexto, el TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN 281-2017-SUNARP-TR-A de fecha 09 de Mayo del 2017), reconoce la vocación de integralidad del mismo, cuando indica que: *El saneamiento de la propiedad estatal a través del Decreto Supremo N° 130-2001-EF comprende todas las acciones destinadas a lograr que en los Registros Públicos figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles de las entidades públicas*[264]

Este procedimiento simplificado de saneamiento es completamente administrativo y consiste en una simple solicitud del funcionario autorizado o jefe, adjuntando:

- Declaración Jurada, mencionando el documento en que se sustenta el derecho e indicando que no es materia de proceso judicial
- Memoria Descriptiva de las construcciones existentes
- Copia de las publicaciones Diario El Peruano y uno circulación regional

---

[263]Roberto Jiménez Murillo, "El estudio de los bienes estatales con énfasis en el Derecho Administrativo Nacional", en *Actualidad Jurídica N° 312*, Gaceta Jurídica, (Lima, 2019), 222-223.
[264]Tribunal Registral. Recuperada el 08 de diciembre de 2018 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

- Declaración Jurada del Verificador Ad Hoc, dando fe de los documentos técnicos.
- Plano de ubicación, perimétrico y distribución elaborados por el Verificador Ad Hoc.
- Información adicional

  El desarrollo de procedimiento es sumamente breve, pudiendo realizarse en no más de 3 meses, comprendiendo las siguientes etapas:
- Publicaciones: 1 aviso en el Diario Oficial El Peruano y en un Diario de Circulación Regional.
- Inscripción Provisional: Con la presentación de la solicitud de saneamiento ante el Registro de Predios, que deberá presentarse en un plazo no mayor de 60 días calendarios contados a partir de la última publicación.
- Oposición: Que si es formulada por terceros debe efectuarse mediante procedimiento judicial o ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, si el opositor es una entidad estatal.
- Inscripción definitiva: Que se efectúa vencido el plazo de 30 días calendarios de la inscripción provisional, sin que se haya formulado oposición.
- Registro Administrativo ante el SINABIP de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en un plazo no mayor a 15 días calendarios de obtenida la inscripción registral

No obstante, lo expuesto, y que, aparentemente, el saneamiento administrativo de bienes del Estado era ya de suficiente simplicidad y rapidez, en el año 2018 se ha publicado el Decreto Legislativo N° 1358, que modifica la Ley Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes estatales, para optimizar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales y facilitar la inversión pública y privada[265]

Como indica su sumilla, esta norma ha establecido un nuevo procedimiento especial simplificado para el saneamiento físico legal de los bienes estatales, a ser ejecutado por todas las entidades, ordenando y unificando los diversos procedimientos que existían. Para tal efecto, dicho Decreto Legislativo dispone que *las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a*

[265]Decreto Legislativo N° 1358, publicado en el DIARIO OFICIAL EL PERUANO, Edición del 21 de Julio del 2018.

efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración.

Este procedimiento especial de saneamiento físico legal de los bienes inmuebles estatales comprende, entre otros muchos actos, la i*nscripción, aclaración o rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas* de los bienes inmuebles de propiedad estatal, conforme al Artículo 17-E, que incorpora a la Ley N° 29151, y si bien remite a sus normas reglamentarias (aún no aprobadas) los detalles procedimentales, consiste básicamente en la presentación de una solicitud con carácter de declaración jurada, con indicación de las inexistencia de procesos judiciales, acompañada de documentos técnicos y legales producidos por la entidad estatal solicitante, sin intervención judicial o notarial para su inscripción en el Registro de Predios,

Pero lo realmente importante y útil como una alternativa para el mejoramiento de un procedimiento de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, es el enfoque de PREVALENCIA DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL en el saneamiento de bienes estatales, cuando esta es inexistente, incompleta o deficiente. Así, en la Exposición de Motivos que sustenta el Decreto Legislativo N° 1358, se sostiene que: "*Un aspecto vinculado al catastro es la preponderancia de esta información sobre la información registral en vista que se trata de una información de la realidad física, obtenida en campo de mayor certeza y validez. (...) El artículo 17-H del Proyecto dispone la prevalencia de la información catastral sobre la que obra en la base gráfica registral del Registro de Predios, porque se trata de una información real, obtenida al efectuar el saneamiento físico legal de inmueble, que refleja la situación física y actual de este, la cual debe ser incorporada a la cita base gráfica registral (catastro registral), que sustenta las inscripciones registrales. Al respecto debe tenerse presente que recién desde la promulgación del Decreto Supremo N° 002-89-JUS de fecha 27-01-89, las inscripciones registrales se extienden en base a un plano que contenga las especificaciones técnicas necesarias (coordenadas UTM, datum, etc.). Por ende, existen miles de inscripciones que se extendieron en el pasado sin plano o con un plano no georeferenciado, por lo que no pueden ser graficadas en el catastro registral, en su exacta ubicación ni con sus verdaderas medidas de área y linderos. Precisamente,*

este es uno de los motivos de la existencia de la duplicidad de partidas registral y superposiciones de predios. (...) La prevalencia catastral es un mecanismo que también ha sido regulado para otros supuestos. Así el Decreto Legislativo N° 1089, Decreto Legislativo que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios rurales, dispuso la aplicación de la prevalencia para el procedimiento de formalización urbana y rural (Cuarta Disposición Complementaria Final). Igualmente, la Ley N° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de las inversiones en el país establece la prevalencia para el procedimiento de saneamiento de predios para proyectos de inversión (artículo 46 y 47) (...) Cabe precisar que en el Proyecto se precisa que la prevalencia no obliga a efectuar rectificaciones de áreas ni linderos de los inmuebles ni tampoco seguir ningún procedimiento de saneamiento catastral y registral por ser innecesario. (...) Finalmente, se precisa que las entidades que ejecutan actos de saneamiento físico legal sobre bienes inmuebles estatales deben declarar que no se superpone ni afectan derechos inscritos de terceros."[266]

Concordante con lo expresado en la Exposición de Motivos, el texto finalmente aprobado del Decreto Legislativo, permitiendo el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, a través de la prevalencia catastral es el siguiente

"Artículo 17-H. Prevalencia de la información catastral en el saneamiento de los inmuebles estatales

17-H.1 La información catastral de los bienes inmuebles estatales elaborada por las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, siguiendo las especificaciones técnicas y normativas del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial - SNCP y los lineamientos emitidos por la SBN, para efectuar la primera inscripción de dominio y cualquier acto de saneamiento físico legal de dichos bienes, prevalece sobre la información existente de la base gráfica registral del Registro de Predios.

---

[266]Exposición de Motivos, Recuperada el 08 de Diciembre del 2018 del Portal de Congreso de la República, Expediente Virtual Parlamentario http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/expvirt_2011.nsf/vf07web/51258809FA2D79E5052582DC007D5ECE?opendocument

17-H.2 La prevalencia de la información catastral referida en el párrafo precedente no obliga a tramitar ningún procedimiento de saneamiento catastral y registral en el Registro de Predios.

17-H.3 Los supuestos de aplicación de la prevalencia de la información catastral sobre la registral son los siguientes:

a) Cuando en el Registro de Predios no exista plano en el título archivado que dio mérito a la inscripción del inmueble colindante al catastrado por una entidad.

b) Cuando en el Registro de Predios exista plano en el título archivado que dio mérito a la inscripción del inmueble colindante al catastrado por una entidad, pero se advierte alguna de las siguientes deficiencias:

b.1 No consigna área o algún lindero o medida perimétrica.

b.2 No tiene coordenadas o estas se encuentran desplazadas, o no se encuentra georreferenciado según las especificaciones técnicas del SNCP.

b.3 Fue elaborado en el sistema PSAD-56 y como consecuencia de la conversión al sistema oficial WGS-84 se generan superposiciones gráficas y no físicas.

b.4 Consigna área, linderos y medidas perimétricas en un sistema distinto al sistema métrico decimal.

17-H.4 En aplicación de la prevalencia de la información catastral, el Registro de Predios inscribe la primera inscripción de dominio o cualquier otro acto de saneamiento físico legal de un bien inmueble estatal por el solo mérito de la resolución emitida por la entidad, acompañada del plano perimétrico y de ubicación, memoria descriptiva y la documentación legal requerida.

17-H.5 Las entidades que ejecutan actos de saneamiento físico legal sobre bienes inmuebles estatales deben declarar que no se superponen ni afectan derechos inscritos de terceros."

Nos es particularmente trascendente advertir, que el mismo Estado reconoce lo incompleta e imperfecta de la información gráfica de los predios que tiene la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos, que dificulta o a veces torna en imposible lograr el pronto saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas, no obstante que cuenta con normas administrativas simplificadas para el saneamiento de sus propios bienes estatales. Nótese que en esta nueva normatividad, el Estado opta por prescindir de los mecanismos de saneamiento catastral y registral así como de cualquier otro procedimiento notarial o registral, para otorgar efectos directamente

inscriptorios, vía una denominada "prevalencia catastral", a la documentación que las mismas entidades públicas (que no son generadoras de catastro) elaboren bajo ciertos lineamientos y estándares, con lo cual prescinde de cualquier mecanismos diferente de determinación o rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, cuando la información de la base gráfica registral sea inexistente o deficiente. Y como la base gráfica registral, en la mayor parte de los casos, tiene los defectos o carencias que se describe en la norma bajo comentario, lo que se ha logrado con este "procedimiento simplificado" es dotar a los bienes prediales del Estado de un privilegio frente a los de propiedad privada, permitiéndoles superar las barreras que los particulares deben afrontar para corregir la descripción de las características físicas de los predios registrados.

Y siendo ello así, entendemos que sería relevante incorporar, con la debida prudencia y cautelando el derecho de los terceros, el factor de PREVALENCIA CATASTRAL también para los procedimientos notariales y registrales de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas que realizan los sujetos privados. Como se podrá apreciar ampliamente en el análisis de los procedimientos notariales y registrales de saneamiento a los que nos referiremos en los puntos siguientes, una de las grandes limitantes es la carencia de información gráfica registral en el Área de Catastro de la SUNARP que permita descartar superposiciones en la determinación o rectificación de área, linderos o medidas perimétricas que se solicita. Ello ha dado lugar a muchos precedentes y acuerdos registrales, varios de ellos contradictorios entre sí, pero sin resolver el tema de fondo. Por ello, siendo la misma limitación de la SUNARP la que ha sido superada para el saneamiento de bienes del Estado, no vemos razón alguna para que se efectúe un tratamiento diferente y hasta discriminatorio para los bienes de propiedad de personas privadas.

1.1.7.3. Mecanismos normativos previstos por el Artículo 13º de la Ley N. º 27333

1.1.7.3.1. El Saneamiento de Mutuo Acuerdo mediante Escritura Pública y su aplicación registral

La Ley Nº 27333, Ley Complementaria de la Ley Nº 26662 - Ley de Asuntos No Contenciosa Notarial, publicada el 30 de julio de 2000, dispone en su Articulo13.1.a): "*Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas, y/o linderos con los que figuren en la partida registral del Predio, estos podrán determinarse o rectificarse: a) Por mutuo acuerdo: Se da mediante Escritura Pública suscrita por el Propietario del Predio y los Propietarios de todos los Predios Colindantes, en las que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos según corresponda* (…)."

Esta modalidad de rectificación, a diferencia de las demás señaladas en el mismo artículo 13 de la Ley en mención, no constituye un procedimiento no contencioso cuya verificación y dirección corresponde al Notario, Por ello, no obstante sustentarse en una Escritura Pública formalizada ante Notario, este tipo de rectificación tiene como sustento el acuerdo o convenio entre el propietario del predio a rectificar y todos los propietarios de los predios colindantes. Es decir, que en este caso, lo que hace el Notario es dar forma pública e inscribible a una especie de "deslinde" extrajudicial acordado por todos los interesados, sin que tenga que constatar o verificar la veracidad material de lo expresado en el documento objeto de formalización ni efectuar trámites procesales o emplazamientos diferentes a la misma elevación a Escritura Pública.

En esa misma visión se pronuncia BECERRA CORONADO al afirmar que: *"el notario público que eleva a escritura pública el convenio de las partes intervinientes no está en la obligación de realizar actividades a fin de acreditar la manifestación de las partes, ni de realizar verificaciones in situ a fin de verificar la realidad material del terreno; a lo mucho realizará una verificación documental de la información que el interesado le pondrá en el escritorio"*.[267]

En consecuencia, al no ser un procedimiento dirigido por el notario, ya que este no realiza una verificación in situ, corresponde que en sede registral al momento de la calificación de la escritura pública estos concuerden con los antecedentes registrales, vale decir, el registrador tendrá que verificar que quienes intervienen sean en efectos

[267]Herald Becerra Coronado, Ob. Cit. p 50.

titulares registrales. Cierto es que, dentro de los márgenes muy imprecisos contenidos en el Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, el Notario efectuará una primera evaluación de legalidad para proceder con la formalización de la escritura pública respecto, p. ej: a las titularidades que sustentan la intervención de los otorgantes, su representación cuando corresponda y otros aspectos de naturaleza formal. Pero esta actuación, normal en todo otorgamiento de Escritura Pública, no dispensará al Registrador de sus funciones de calificación registral integral del título de saneamiento, para permitir su acceso a la publicidad registral.

Al respecto, el TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN N° 277-2015-SUNARP-TR-T[268] del 23 de junio de 2015) señaló: *"la escritura pública de rectificación otorgada por los colindantes es un título en el que la veracidad y eficacia de las declaraciones de voluntad no es controlada por el notario, quien no realiza actividad alguna conducente a acreditar si la manifestación de las partes corresponde o no a la realidad (como sería la valoración de medios de prueba); solo la formaliza. En ese orden, no existe un juicio de valor, ni si quiera una declaración de certeza acerca de la realidad predial descrita en el documento. La ausencia de enjuiciamiento notarial alguno, en la escritura rectificatoria de mutuo acuerdo, sobre la condición de colindantes invocada por los otorgantes o de la realidad predial descrita exige que dicho enjuiciamiento lo realice el Registro, mediante la confrontación de esas declaraciones con el contenido de las partidas registrales en aplicación del artículo 2011 y del artículo 32.a del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos, según los cuales debe calificarse la adecuación del título con sus antecedente por lo que aparezca en este y de la partida o partidas vinculadas"*

Esa así, que para inscribir la rectificación de características físicas de un predio mediante escritura pública al amparo del artículo 13 de la Ley Nº 27333, los otorgantes que invoquen la calidad de colindantes deberán contar con su derecho inscrito[269]. Aunque, la Ley N° 27333 no exija que los propietarios de los predios colindantes cuenten con derecho inscrito como presupuesto para suscribir la escritura pública de

[268]Tribunal Registral. Recuperada el 24 de marzo de 2019 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

[269]Criterio recogido en las Resoluciones 451-2013-SUNARP-TR-T del 31-10-2013 y 1291-2013-SUNARP-TR-L del 12-08-2013 Recuperadas el 05 de Diciembre del 2018 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

rectificación, no es menos cierto que tratándose de un título que pretende su acceso al Registro, la condición de propietario debe ser calificada sobre la base de la información contenida en los asientos de inscripción, a los cuales debe adecuarse.

En consecuencia, como la rectificación en sí trata sobre la inscripción de un acto que modificará un dato de hecho de un predio registrado y de sus colindantes, corresponde que se califique la titularidad registral de quienes suscriben el instrumento público de rectificación, ya que en virtud del principio de publicidad existe certeza del bien de quien tiene inscrito su derecho en el Registro de Predios. También, corresponderá que el Registrador evalúe, cuando corresponda, la suficiencia y vigencia de la representación, tanto en el caso de apoderamientos voluntarios como cuando corresponde a representantes legales u orgánicos.

Ante esto, SILVA VILLAJUAN, manifiesta que la rectificación en merito a Escritura Pública con intervención del titular registral y de los propietarios de los predios colindantes sí constituye una innovación de la ley, no obstante que en sede registral se había venido admitiendo la rectificación en merito a titulación autentica otorgada por el titular registral cuando no se afectaba a los propietarios de los predios colindantes[270]

En un artículo de nuestra autoría [271] hicimos notar que, en muchas ocasiones, los colindantes que realmente ocupan los predios que limitan con el que es materia de saneamiento, no son los titulares registrales, al precisar que: "por razones de desactualización de las inscripciones en el Registro de Predio, muchas veces quienes ocupan los predios colindantes a los que son materia de saneamiento son simples posesionarios o adquirentes que no han podido registrar sus títulos dominiales (bien por falta de formalidad pública, carencia de tracto sucesivo o desmembraciones no regularizadas, entre otros muchos casos)". Evidentemente, bajo los alcances de la formulación legislativa vigente respecto al saneamiento por mutuo acuerdo, los posesionario o aún propietarios de predios colindantes que no hayan registrado de

[270]Fredy Luis Silva Villajuan, Op. Cit. p.278.

[271]Jorge Luis Gonzales Loli, "El Saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas como asunto no contencioso de competencia notarial: Panorama y alcances de su regulación actual" en *Apuntes acerca de los asuntos no contenciosos en sede notarial,* Gaceta Notarial, (Lima: 2016), 52.

titularidad, carecerán de legitimación para que, con su sola intervención, pueda lograrse el saneamiento a través de esta modalidad.

En otras ocasiones, el predio materia de saneamiento no cuenta con predios colindantes debidamente registrados, cuyos titulares puedan suscribir la Escritura Pública que dé lugar al Saneamiento. Ante ello, el Pleno CXV del Tribunal Registral adoptó un Acuerdo Plenario aprobado en sesión ordinaria Presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre del 2013 en el cual se estableció que: "*A efectos de realizar el área, linderos y/o medidas perimétricas de un predio por mutuo acuerdo no se requerirá que los predios colindantes se encuentren inmatriculados. En este caso, no será necesario acreditar el dominio de dichos colindantes"*[272]. Personalmente, si bien esta este Acuerdo favorece el saneamiento, consideramos que con su aplicación puede permitirse la incorporación indebida de áreas no inmatriculadas cuya titularidad se presume a favor del Estado conforme al artículo 23° de la Ley N° 29151.

Con relación a la intervención de los colindantes, el Tribunal Registral en algunos pronunciamientos, estimó que no será necesaria la intervención de los propietarios de los predios colindantes no afectados, así lo estableció Resolución N° 446-2013-SUNARP-TR-L*[273]*, de fecha 15 de marzo de 2013, en los siguientes términos:

"DETERMINACIÓN DE MEDIDAS PERIMÉTRICAS
Cuando la determinación de las medidas perimétricas de un predio no afecta a los predios colindantes, no se requiere la intervención de los propietarios de dichos predios en la respectiva escritura pública, sino solo la intervención del titular registral del predio objeto del procedimiento y la visación de los planos y memoria descriptiva por la municipalidad competente".

En ese mismo sentido, la Resolución N° 187-2013-SUNARP-TR-L[274], de fecha 31 de

[272]Tribunal Registral, "Acuerdos plenarios". p. 48. En: https://www.sunarp.gob.pe/tribunalRegistral/AcuerdosactualizadosalCCXIX.pdf Recuperado el 23 de marzo de 2020.
[273]Recuperada el 24 de marzo del 2020 del Portal Web de la SUNARP https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
[274]Tribunal Registral, Recuperada el 24 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

enero de 2013, ha señalado lo siguiente:

RECTIFICACIÓN DE MUTUO ACUERDO
La rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de un inmueble con intervención de los colindantes se funda en el acuerdo de todos ellos con el propietario del bien. En caso que en la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de un inmueble se involucren áreas destinadas a vías públicas, el organismo competente para intervenir será la municipalidad provincial, siendo suficiente la visación de los planos por esta, para manifestar su consentimiento con la rectificación".

Los referidos criterios registrales son criticados por Becerra Coronado, Samillán Rivera, Esquivel León, en el sentido que: "no se puede cambiar el sentido de una norma con una resolución de menor rango. También creemos que la intervención de todos los colindantes cierta manera representa una especie de declaración jurada, que, en conjunto, dotan de cierta seguridad a este mecanismo, por lo que, como ya indicamos, los colindantes potencialmente afectables no necesariamente son los actuales propietarios de dichos predios, ya que el notario no tiene la facultad de acreditarlo y solo se basa en la información documental que le alcanzaron para elaborar la escritura. Por eso es importante la intervención inclusive de los colindantes que no resultarían afectados. Y de no poder contar con la participación, todos los colindantes, tendrá que seguir, en todo caso, el procedimiento notarial o judicial". [275]

Por nuestra parte, podemos señalar que estos superados pronunciamientos jurisprudenciales, con evidente buena intención en favor lograr el saneamiento, implicaban una involuntaria confusión de mecanismos, efectuando una indebida "mixtura" entre el Saneamiento por mutuo acuerdo mediante Escritura Pública, que sí requiere la intervención de todos los colindantes, con el mecanismos jurisprudencial de "Saneamiento Unilateral", al que nos referiremos más adelante, en los cuales no es la voluntad de las otorgantes sino un instrumento público fehaciente (plano catastral o visado municipalmente), el que originaba la rectificación, cuando se descartaba, mediante el informe del Área de Catastro de la SUNARP, la posibilidad de la afectación (básicamente superposición) a los predios colindantes.

[275]Herald Paul Becerra Coronado, Aldo Raúl Samillan Rivera y Luis Dandy Esquivel León. Ob. Cit, p, 58.

En relación a este tema, el Acuerdo Plenario (no vinculante) adoptado en el CCXX Pleno del Tribunal Registral, dejó sin efecto estos anteriores criterios registrales, al decidirse, por amplia mayoría, que: *"Para la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas por mutuo acuerdo previsto en la Ley 27333, se requiere la intervención de todos los colindantes para dar su conformidad en la rectificación, aun cuando no se encuentren potencialmente afectados"*.[276] En la adopción de dicho Acuerdo Plenario tuvimos la ocasión de informar como "*amicus curiae*" a solicitud del Tribunal Registral, ocasión en la que pusimos de manifiesto nuestro criterio en el sentido que el Saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de mutuo acuerdo no debería ser confundido con el mecanismo jurisprudencia de Saneamiento Unilateral en mérito a instrumento fehaciente, lo que debe ser tomado en cuenta como uno de los fundamentos para el acuerdo finalmente adoptado.

Al respecto debemos considerar el gran problema práctico en la aplicación de este mecanismo de saneamiento, no obstante, su aparente rapidez (al consistir solo en la suscripción de una escritura pública) es que el mismo, en la literalidad establecida por la Ley Nº 27333, requiere la intervención de TODOS LOS TITULARES de los predios colindantes, los cuales podían ser numerosos y no dispuestos a suscribir la Escritura Pública. En efecto, tenía cierto grado de razonabilidad los precedentes anteriores, en los que sólo se exigía la intervención de los colindantes que pudieran ser potencialmente afectados por la rectificación, entendiéndose por aquellos los que el Area de Catastro de la SUNARP podía determinar la inexistencia de superposiciones. Sin, embargo, como hemos adelantado, la redacción actual del artículo 13° de la Ley N° 27333 parecería ser contraria a esta interpretación, lo que, consideramos podría ser superado en una eventual modificación legislativa. Por lo pronto, como ya hemos expresado anteriormente, cuando quienes pretenden lograr el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas no puedan obtener el consentimiento de todos los titulares de los predios colindantes, tienen la posibilidad de utilizar el mecanismo de procedimiento notarial como asunto no contencioso o el mecanismo jurisprudencia de Saneamiento Unilateral, sin intervención de los todos o alguno de los colindantes. Sin

[276]Tribunal Registral. Acuerdos plenarios. SUNARP; p. 78. Recuperado el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/tribunalRegistral/AcuerdosactualizadosalCCXIX.pdf

embargo, estos trámites tienen diferentes requisitos y exigencias que desarrollaremos posteriormente.

Por otro lado, en la redacción vigente de la Ley N° 27333, no se regula expresamente el supuesto en que esta clase de saneamiento provocase la superposición con predios colindantes, que, aparentemente no eran materia de rectificación pero cuyos titulares sí daban su consentimiento a la rectificación en la misma Escritura Pública. Todos estos temas, entre otros, han sido materia de precedentes jurisprudenciales del Tribunal Registral de la SUNARP, que, parecieran haber complementado, en vía interpretativa, lo que no estaba regulado legislativamente. Específicamente, sobre este tema, el Tribunal Registral ya emitió su pronunciamiento mediante el CVI Pleno, a través de sesión extraordinaria modalidad presencial realizada el 24 de mayo del 2013, mediante su Quinto Acuerdo Plenario, el cual no tiene carácter de vinculante. Observemos el texto del precedente que establece que:

Rectificación de área en merito a escritura publica
"Puede rectificarse el área, medidas perimétricas y linderos de un predio urbano mediante escritura pública según e literal a) del art.13.1 de la ley N: 27333, aunque exista superposición con área de predio inscrito, debiendo indicarse en la escritura, tanto la nueva área, medidas perimétricas y linderos del predio rectificado, como del predio que ha resultado afectado con la rectificación. En tal sentido, debería rectificarse también el área y medidas perimétricas de los predios colindantes materia de superposición". [277]

Sobre este acuerdo plenario, GUERRA MACEDO, estima que: *"Dicho criterio no solo contraviene el derecho al debido proceso, en tanto se pretende cargar de más requisitos al administrado, requisitos que no se sustentan en ninguna norma, sino que parten de una situación de hecho irreal de que todos los predios han accedido al registro de manera ordenada luego de una habilitación o lotización, de tal suerte que la variación de un lote implica la variación de los colindantes".* [278]

[277]Tribunal registral, "Acuerdos plenarios". SUNARP; p. 43. Recuperado el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/tribunalRegistral/AcuerdosactualizadosalCCXIX.pdf
[278]Rosario del Carmen Guerra Macedo, "La problemática de la identificación del predio: la búsqueda de la concordancia entre el Registro y la realidad física", en *Tesis para optar el grado académico de Magister USMP*, (Lima: 2014), 103.

En sentido contrario, en otra Resolución, el mismo Tribunal Registral señaló que:

Resolución 696-2015-SUNARP-TR-A del 28 de agosto de 2015[279]
SUPERPOSICION CON PREDIOS COLINDANTES
No procede rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio por mutuo acuerdo, cuando el Área de Catastro ha informado que el predio materia de trámite se encuentra sobre predios colindantes, siendo el informe de catastro vinculante para el registrador conforme al Art. 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aun cuando se cuente con el consentimiento de los propietarios de los predios colindantes.

Desde nuestra visión de esta "doble rectificación" consideramos que no existe impedimento legal alguno para que en caso de que exista superposición de áreas o linderos los propietarios puedan acordar la rectificación mediante escritura pública, esto siempre y cuando el instrumento permita desaparecer dicha superposición. Y coincidimos con el criterio registral que a efectos de que se inscriba la rectificación será necesario que la en la escritura pública se señale expresamente las nuevas áreas, medidas perimétricas y linderos del predio objeto del procedimiento, así como de los predios cuyas áreas se vean reducidas como consecuencia de tal procedimiento.

En efecto, debe tenerse presente que la rectificación solicitada no solo va a modificar el área del predio objeto de rectificación sino además el área del predio colindante, por la existencia de superposición, si no fuera así entonces la duplicidad de partidas por superposición subsistiría y no se habría cumplido con la finalidad del procedimiento de rectificación, esto es la de hacer concordar la publicidad registral con la realidad. Cierto es, sin embargo, que es perfectamente posible que el predio que se reduce "registralmente" para eliminar la superposición a través del mutuo acuerdo, en la realidad no modifique verdaderamente su área pues (por ejemplo: por desplazamiento de todos los predios de una manzana) también invada el perímetro de otro colindante y así sucesivamente. Todo ello puede producirse debido a que la eventual

[279]Tribunal Registral. Recuperada el 08 de diciembre de 2018 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

superposición (a veces sólo gráfica o por imprecisiones de sistemas técnicos) se determina basada en una base gráfica registral claramente incompleta o imprecisa. Pero, en el estado actual de la normatividad vigente, debemos aceptar que la posición del Tribunal Registral es la más prudente para evitar generar nuevas superposiciones y mayor inseguridad jurídica que la que ya existe.

Adicionalmente, debemos mencionar que si bien en la Ley N° 27333, no menciona que para la proceda la rectificación por escritura pública se adjunte se adjunte planos y memorias descriptivas, ni mucho menos señala cuál es formalidad que deberán cumplir tales documentos y técnicos. Así nos lo hace saber el TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN N° 050-2017-SUNARP-TR-A[280] del 27 de enero de 2017): *"del literal a) del artículo 13 de la Ley N° 27333, a que se hace referencia en el cuarto considerando del análisis, podemos advertir que dicho dispositivo no señala la formalidad de la documentación técnica que acompaña al título (escritura pública) para su inscripción en el Registro, es más ni siquiera hace mención a planos o memoria descriptiva. Sin embargo, cierto es que el saneamiento de las características físicas de un predio inscrito (llámese rectificación de área) conlleva a la variación de la base gráfica catastral de ahí que sea necesaria la presentación de documentación técnica (planos y memoria descriptiva) efectos de conocer la representación poligonal del predio rectificado".*

Como puede advertirse dicha resolución justifica que se deba presentar planos y memoria descriptiva, pero no señala que tales documentos deben ser visados por la Municipalidad, sin embargo, podemos observar que en la Resolución 187-2013-SUNARP-TR-L[281] del 31 de enero de 2013, el Tribunal consideró que es suficiente los planos visados por la municipalidad, en cambio tuvo otra postura distinta a la adoptada en la Resolución N° 144-2012-SUNARP-TR-L, de fecha 27 de enero de 2012, la cual señala: "RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS POR MUTUO ACUERDO

Los planos de ubicación y perimétrico que se adjuntan al parte de la escritura pública

---

[280]Tribunal Registral, Recuperada el 24 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

[281]Tribunal Registral, Recuperada el 24 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

de rectificación o determinación de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo, no requieren de visación municipal".

El argumento sostenido por el Tribunal Registral es que la rectificación forma parte de la regularización contemplada en la Ley N° 27333, en la que no es necesaria la intervención de la municipalidad. En nuestra opinión, es evidente la necesidad de acompañar planos y memoria descriptiva del predio objeto de saneamiento, pero no es indispensable que estos sean catastrales o visados por la Municipalidad competente, pues, como también ya se ha indicado, no es la verificación municipal sino la voluntad de los titulares de los predios involucrados la que habilita a la determinación o rectificación de área, linderos y medidas perimétricas que solicita. Los planos que se presenten, como mínimo debería ser suscrito por el profesional competente y cumplir con las características técnicas exigidas para la emisión del informe catastral respectivo, pero reiteramos que siempre que intervengan todos los colindantes no requieren visación municipal alguna.

Ahora bien, como consecuencia de los criterios jurisprudenciales expuestos precedentemente, puede entenderse que la existencia de una superposición presuntamente comprobada por el Área Técnica de Catastro del predio objeto de determinación o rectificación con alguno de los colindantes, no será materia de denegatoria de inscripción, si es que el colindante del predio colindante con el que existe superposición interviene en la Escritura Pública y, a través de la modificación de sus características físicas elimina la misma. Y obviamente, si el Área de Catastro no puede determinar si existe o no superposición, por las conocidas deficiencias en la base gráfica registral, ello tampoco será impedimento para la inscripción, en la medida que al intervenir todos los propietarios de los predios colindantes, se elimina la posibilidad de una afectación a los derechos sustantivos de sus propietarios.

Otro tema que debate la doctrina, es si este saneamiento con "doble rectificación" podría encubrir un acto de transferencia (bien onerosa o gratuita) de parte de un predio a su colindante, más que consistir en una rectificación de área, linderos y medidas perimétricas. Sobre esto nuestra imperfecta legislación no contiene pauta alguna y, aunque teóricamente debería ser rechazada, como lo hace la legislación española, no ha motivado un desarrollo jurisprudencial que podamos comentar.

Por último, otro tema que también ha sido debatido en sede registral es si mediante este procedimiento se genera una especie de "subdivisión" de predios y si se requiere autorización del Ministerio de Cultura en los casos de que se pretenda rectificar las características físicas de un inmueble que forma parte del patrimonio cultural de la nación. El Tribunal Registral se ha pronunciado, considerando innecesaria dicha autorización en la Resolución N° 2494-2017-SUNARP-TR-L[282] del 02 de noviembre de 2017, en los siguientes términos: *"Como se puede advertir, tal y como está regulado el saneamiento de áreas, linderos o medidas perimétricas, no constituye una modificación o alteración física del inmueble, sino que es un instrumento para eliminar una inexactitud registral, toda vez que no ocurre que la finca crezca, se modifique o reduzca su extensión, lo que sucede es que, registralmente, la realidad del predio aparece descrita de modo diferente a la realidad física, por lo cual es necesario adecuar la información del Registro.*

Asimismo, cabe señalar que el mencionado procedimiento, cualquiera que sea la vía en que se realice, tampoco conlleva la ejecución de obras que puedan afectar o deteriorar el inmueble, sino que su realización constituye una forma de reconocer en el Registro la realidad física de éste.

El saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas no implica tampoco subdivisión o fraccionamiento alguno. Así, el procedimiento de saneamiento no implica intervención alguna sobre el predio, pues se trata de un procedimiento que en nada altera al predio, el que permanece exactamente igual. Solo tiene por objeto establecer las reales medidas y área del predio, con el objeto de incorporar dicha descripción correcta a la partida registral. En tal sentido, dado que, con el procedimiento de saneamiento, no se afecta la realidad física del inmueble considerado como patrimonio cultural, no se encuentra dentro de alguno de los supuestos previstos en la Ley N° 28296 y su reglamento que requieran la presentación de la autorización del Ministerio de Cultura".

[282]Tribunal Registral, Recuperada el 24 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

1.1.7.3.2. El Saneamiento mediante Asunto No Contencioso de Competencia Notarial

La misma Ley Nº 27333, en su artículo 13.1.b), establece la posibilidad de un asunto no contencioso de competencia notarial indicando que el Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas podrá efectuarse mediante: *Procedimiento Notarial: Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada. Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley No 27157.*

GONZALES LOLI indica que: *"El saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas como asunto no contencioso de competencia notarial, solo puede realizarse en inmuebles urbanos o ubicados en área urbana, sean o no materia de regularización o saneamiento de la titulación. Solo excluye terrenos rústicos. Este criterio fue precisado por el numeral 5.6 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP. Consecuentemente, no es posible su aplicación en el caso de inmuebles rústicos, bien eriazos o de uso agrícola. En estricto, también, no comprendería los inmuebles ubicados en zona de expansión urbana".*[283]

De otra parte, el art. 13 de la Ley 27333 señala que el procedimiento de rectificación notarial procede para corregir errores en la inscripción. Para Gonzales Barrón,[284] esta afirmación es equivocada, *"Los errores constan en el "titulo", y la inscripción se limita al darle publicidad".*

Respecto al tema, Gonzales Barrón complementa indicando que *"es bueno señalar que esta norma (art. 13) señala que el saneamiento físico de los predios comprende no sólo los casos de error de medición, sino también la indeterminación del espacio*

[283]Jorge Luis Gonzales Loli, "El saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas como asunto no contencioso de competencia notarial: panorama y alcances de su aplicación", Ob. Cit., 13.
[284] Gunther H Gonzales Barròn, Op. Cit. p. 514

material del predio, lo que no puede comprender el caso de confusión de límites, que sería una hipótesis de deslinde, si no los casos de títulos con ausencia de extensión, o con unidades en medidas antiguas, o sin descripciones perimetrales (propiamente, según el caso, determinación o conversión del área). En suma, la citada norma regula dos situaciones: la rectificación de área propiamente dicha, y la determinación del espacio físico, sin conflicto, por lo que la competencia notarial, por ejemplo, queda ampliada. Empero, la doctrina no se ha dado cuenta de esta circunstancia"[285]

Como señalamos en anterior trabajo[286], *"en la redacción del literal b) del artículo 13 de la Ley 27333 se establece su procedencia siempre que se trate de un área menor o igual a la inscrita o, cuando se trate de área mayor siempre que se cuente con la certificación registral que demuestre la inexistencia de superposición con otra área registrada. En verdad, la exigencia de la certificación de inexistencia de superposición debe aplicarse tanto si el área a rectificar es menor o igual al área inscrita, pues puede ocurrir que aún un área menor a la registrada, como producto del desplazamiento de la figura inscrita, produzca la existencia de una superposición".*

Lo expuesto precedentemente, es ratificado por el Tribunal Registral, que dejando atrás la equivocada redacción del Artículo 13º de la Ley N° 27333, en la Resolución Nº 144-2008-SUNARP-TR-L de 08 de Febrero del 2008, precisa que: "*No procede la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de un inmueble mediante procedimiento notarial previsto en el inciso b) del artículo 13 de la Ley N° 27333,* ***cuando el informe del área de Catastro advierte que este se superpone con el área de otros predios****, pues el único límite para la rectificación mediante este procedimiento es que el área no se superponga a otra registrada".*

Asimismo, en la Resolución N° 710-2018-SUNARP-TR-A[287] del 24 de octubre de 2018, el Tribunal Registral ha señalado: *"De conformidad con el artículo 13, 13.1 literal c) de la Ley N° 27333, debe seguirse procedimiento judicial de saneamiento del*

---

[285]Ibídem; p. 516

[286]Jorge Luis Gonzales Loli, "El Saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas como asunto no contencioso de competencia notarial: Panorama y alcances de su regulación actual", Ob. Cit., 49.

[287]Tribunal Registral, Recuperada el 24 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

área, linderos y medidas perimétricas, del terreno, en el caso que la rectificación suponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros. Así, en el caso que exista superposición de áreas, el Poder Judicial es el único ente competente para declarar o reconocer cuál es el área, linderos y medidas perimétricas reales del inmueble que es objeto de saneamiento, con el cual se va a generar superposición con una o más fincas colindantes. En ese sentido, esta norma pretende que a través del procedimiento notarial de rectificación de área o linderos no se genere superposición, pues en tal caso ello importa un conflicto de intereses que debe ser reconocido por el Poder Judicial, de conformidad con el artículo 2 del Código Procesal Civil.
Por lo que, en vista que el predio a determinar encuentra como obstáculo a los predios inscritos indicados por el área técnica; es que, la competencia para conocer el trámite respectivo atañe al órgano jurisdiccional. En otras palabras, la vía notarial resulta incompetentes para tramitar el título presentado".

Al respecto, debemos tener presente que en el CXXX PLENO[288] Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 08 de junio de 2015, en el cual se adoptó como acuerdo sin carácter de vinculante el siguiente:

INTERPRETACIÓN DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ACÁPITE B) DEL ARTÍCULO 13.1 DE LA LEY 27333
"Si el área de catastro informa que no es posible verificar si el predio se superpone o no con los predios colindantes inscritos, resulta procedente la rectificación notarial del área y linderos referida en el acápite b) del artículo 13.1 de la ley 27333."

Por su parte, en el CXLIII PLENO[289] del día 11 de febrero de 2016, se adoptó como acuerdo el siguiente:

"No impide la inscripción de la rectificación o determinación del área, linderos o medidas perimétricas de un predio que la Oficina de Catastro informe que está

[288]Tribunal Registral, Acuerdos plenarios. SUNARP; p. 53. Recuperado el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/tribunalRegistral/AcuerdosactualizadosalCCXIX.pdf
[289]Tribunal Registral, Acuerdos plenarios. SUNARP; p. 57. Recuperado el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/tribunalRegistral/AcuerdosactualizadosalCCXIX.pdf

imposibilitada de establecer que corresponde al predio al que se refiere la rogatoria. Esto no es aplicable a la rectificación por error de cálculo ni a la rectificación de área, linderos y medidas unilateral recogida en acuerdo del Pleno 115º."

Asimismo, en el CLXI PLENO[290] realizado los días 05 y 06 de octubre de 2016. Se fijó como acuerdo:

"Determinación notarial de área, linderos o medidas perimétricas de predio urbano sin forma o ubicación definidas.
Si el área de catastro establece que existe superposición con otro u otros predios inscritos, la vía notarial será incompetente para conocer el trámite de determinación o rectificación de área, linderos o medidas perimétricas, de conformidad con el literal c) del artículo 13.1 de la Ley 27333".

Este último acuerdo plenario ha sido complementado por la Resolución N° 1885-2018-TR-L[291] del 16 de agosto de 2018, en el sentido que *"que no impide la rectificación o determinación del área, linderos o medidas perimétricas de un predio, tramitada en sede notarial, que la Oficina de Catastro informe que se superpone a predio colindante cuando la superposición no excede el rango de tolerancias catastrales – registrales".*

Cabe mencionar que conforme a al literal h) del rubro Definiciones de la Directiva N° 01-2018-SNCP/CNC modificada por Res. N° 02-2010-SNCP/CNC, la tolerancia catastral – registral es el rango aceptable en la diferencia de áreas de un mismo predio. Esta diferencia puede generarse por variaciones en las medidas perimétricas y/o perímetro. La directiva señala que la tolerancia también es aplicable cuando se presenta variaciones en las medidas perimétricas y/o perímetro del predio, siempre que el área no exceda los rangos establecidos, esto no implica que los rangos se apliquen a las medidas perimétricas y/o perímetro.

---

[290]Tribunal Registral, "Acuerdos plenarios". SUNARP; p. 61. En: https://www.sunarp.gob.pe/tribunalRegistral/AcuerdosactualizadosalCCXIX.pdf Recuperado el 23 de marzo de 2020.
[291]Tribunal Registral, Recuperada el 24 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Conforme al numeral 7 de citada directiva, los rangos de tolerancias Catastrales – Registrales; son los siguientes:

Cuadro 16 Tolerancias Catastrales

Fuente: Elaboración propia. Datos tomados de la Directiva N° 01-2018-SNCP/CNC modificada por Res. N° 02-2010-SNCP/CNC

NATURALEZA URBANA

Rango de área (m2)	**Tolerancia (%)**
Menores de 200	2.5
de 200 a 1000	2.0
Mayores a 1000	1.0

NATURALEZA RURAL

Rango de área (Ha)	**Tolerancia (%)**
Menores de 1	7.5
de 1 a 5	6.3
Mayores a 5	3.0

De todo lo expuesto, es claro que en este procedimiento no contencioso de competencia notarial es procedente, tanto si el Área Técnica de Catastro puede determinar la inexistencia de superposición con los predios colindantes como cuando la misma área no puede determinar si la superposición existe o no. Y esto, se sustentan en el hecho que al haber sido notificados por el Notario todos los colindantes, si ellos no expresaron su oposición, de alguna manera han generado un "consentimiento unánime presunto" que dispensa al Registro de tutelar el derecho de los colindantes más allá de lo que ellos lo han hecho. Por el contrario, aunque no se haya formulado oposición de los colindantes o terceros, si el Área Técnica de Catastro puede determinar, más allá de toda duda, que la superposición existe, la vía del asunto no contencioso de competencia notarial no será la pertinente para tramitar el saneamiento

de área, linderos y medidas perimétricas. Y, debemos advertir que el criterio indicado en una jurisprudencia no obligatoria, en el sentido de ser aceptable una pequeña superposición que no supere las tolerancias catastrales, no es un criterio generalmente aceptado ni menos vinculante, por lo que podremos encontrar denegatorias de inscripción basadas en superposiciones "insignificantes" o solamente "gráficas" originadas, nuevamente, por las ya tantas veces mencionadas deficiencias de la base gráfica registral.

En cuanto atañe al **ámbito de aplicación** del Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas como Asunto No Contencioso de Competencia Notarial, en aplicación de la Ley Nº 27157 que es complementada por la Ley Nº 27333, y concordancia con la regulación contenida en el Reglamento cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo Nº 035-2006-VIVIENDA, el mismo no puede aplicarse a predios rústicos, siendo exclusivamente aplicable a:

a. Predios urbanos
b. Predios con proyecto aprobado de habilitación urbana.
c. Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas.

En otros pronunciamientos del TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN Nº. 389-2012-SUNARP-TR-T[292] de 23 de abril del 2012), se ha destacado que no es indispensable que el Saneamiento Notarial sea el único que se efectúe respecto a la partida registral objeto de rectificación, en cuanto este mecanismo tiene por finalidad lograr la exactitud registral. En ese sentido, dicha instancia ha precisado que: *La existencia de una previa rectificación de área inscrita no impide la inscripción de la nueva porque con ella se busca concordar la realidad con el Registro*.

Este asunto no contencioso de competencia notarial se inicia mediante petición escrita de los interesados[293], en la que se señala el nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes, debiendo presentarse los siguientes requisitos:

---

[292]Tribunal Registral, Recuperada el 05 de diciembre de 2012 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

[293] El Notario competente es el de la provincia donde se encuentre ubicado el predio, por lo que carecerá de competencia cualquier Notario de distinta jurisdicción.

- *Planos de ubicación y perimétricos*, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visado por la autoridad municipal.
- *La prueba testimonial* de no menos de tres ni más de seis personas mayores de 25 años, preferentemente vecinos u ocupantes de los inmuebles colindantes del predio cuyo saneamiento se solicita.
- *Certificación registral* en el sentido que la nueva área no se superpone con los colindantes (certificado de búsqueda catastral)[294]

El Tribunal Registral, mediante el X Pleno Registral, llevado a cabo los días 8 y 9 de abril del 2005, se ha pronunciado sobre los alcances del informe emitido por el área de catastro, así:

"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 si 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".

Ahora bien, admitida a trámite la solicitud, se deberá proceder a su **anotación preventiva**, conforme al Artículo 36º del D.S. Nº 35-2006-VIVIENDA, que establece que el notario *"solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado".* Dicha anotación preventiva, además de reservar prioridad de la decisión final de saneamiento, se constituye como un mecanismo de publicidad registral de la existencia del trámite, tanto para el titular registral como para terceros.

Respecto a dicha anotación preventiva, la Directiva Nº 013-2003-SUNARP-SN aprobada por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 490-2003-SUNARP-SN de fecha 4 de octubre de 2003, en sus artículo 5.3 señala:

---

[294] Si mediante esta certificación se determina que con la rectificación a mayor área se superpone con predios inscritos, el solicitante no podrá realizar su trámite por esta vía. Por lo expuesto anteriormente, consideramos que si la certificación indica la imposibilidad de determinar la existencia o no de una superposición, es posible seguir el trámite notarial, pues como hemos visto la jurisprudencia registral acepta la inscripción aún en estos supuestos.

"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. Anotada preventivamente dicha solicitud, el Registrador que califique la solicitud de inscripción definitiva de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, no exigirá que esta última se adecue a la solicitud anotada, si del título presentado se advierte que ella ha sido variada o modificada en el trámite del asunto no contencioso de competencia notarial."

Empero, si bien la norma que estamos comentando prescribe como paso procedimental la anotación preventiva de la solicitud, el hecho que ella no se haya efectuado en la partida registral del predio n**o constituye acto previo para la inscripción del saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, conforme a la jurisprudencia registral de observancia obligatoria, al indicarse que:** "*La anotación preventiva de la solicitud de inicio de proceso no contencioso no constituye acto previo para la inscripción de la declaración definitiva". (Criterio sustentado en la Resolución Nº 839-2007-SUNARP-TR-L del 08 de noviembre de 2007).*[295]

Respecto a lo indicado, mediante Resolución: 990-2014-SUNARP-TR-L del 26 de mayo de 2014, se indicó que *'"No es exigible la previa anotación de la demanda o solicitud de saneamiento de área, medidas perimétricas y linderos a efectos de inscribir la declaración notarial o rectificación respectiva."*

En cuanto a los **actos procedimentales** objeto de este asunto no contencioso de competencia notarial, los principales, en aplicación supletoria del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva (pues el Reglamento de la Ley N° 27157 no contiene presión específica alguna), debemos indicar los siguientes:

[295]Precedente aprobado en el XVII-XVIII Pleno del Tribunal Registral, publicado en el DIARIO OFICIAL EL PERUANO, NORMAS LEGALES, Edición del 1º de Marzo del 2008.

- En el caso de los predios no registrados, el notario debe notificar a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, o a los Gobiernos Regionales con competencia para administrar bienes estatales.
- Debe notificase en forma personal, o en su defecto, por vía edictal, a los propietarios de los predios colindantes y a quienes tengan derechos inscritos sobre el predio objeto de saneamiento
- El notario fijara carteles en los lugares visibles del predio cuyo saneamiento se solicita.
- El notario dispone se efectúe una publicación que contenga un extracto de la solicitud de saneamiento por 3 días, con intervalos de 3 días, en el Diario Oficial El Peruano y uno de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble.
- El notario debe constituirse en el inmueble objeto de saneamiento, extendiendo un acta de presencia en la que hará constar la descripción y características del inmueble, y tomará la manifestación de los ocupantes de los predios colindantes.
- Cualquier persona puede formular oposición al procedimiento, en cuyo caso, el notario declara finalizado el trámite, quedando expedito el derecho del solicitante de tramitar su pedido en Sede Judicial
- Transcurridos 30 días hábiles desde la fecha de la última publicación sin que se hubiera formulado oposición, el notario extenderá una Escritura Pública donde hará constar la evaluación de las pruebas y los actuados y declarará la determinación o rectificación solicitada, incorporándola a su Registro de Actas y Escrituras de Procedimientos No Contenciosos.
- Finalmente, procederá a remitir el Parte Notarial correspondiente al Registro de Predios correspondiente, a los efectos de lograr la inscripción del saneamiento.

Ya en la fase de **calificación registral**, existen aspectos que no pueden ser objeto de la evaluación del Registrador ni del Tribunal Registral. Así tenemos que conforme al numeral 5.2 de la ya mencionada Directiva Nº 013-2003-SUNARP/SN: *"No será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley Nº 27333 y normas complementarias, son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial"*. Dentro de lo establecido en dicha Directiva se encuentra comprendidos, al ser un acto procedimental, el texto de las publicaciones efectuadas por el Notario, tal como ha reconocido el Tribunal

Registral de la SUNARP en la Resolución Nº 1210-2008-SUNARP-TR-L de fecha 04 de Noviembre del 2008, en la que se señala que: *"No es materia de calificación por parte del Registrador, el cumplimiento del contenido de la publicación correspondiente al procedimiento no contencioso de competencia notarial"*

Ahora bien, en el Tribunal Registral un tema que generado discrepancias es el relacionado al emplazamiento del titular registral de los predios colindantes, en el sentido que existe diversas resoluciones sobre la calificación en sede registrales de tales notificaciones.

Así, en los pronunciamientos recaídos en las Resoluciones N° 424-2017- SUNARPT-TR-T[296] del 21 de setiembre de 2017; 543-2017-SUNARP-TR-T[297]del 15 de noviembre de 2017 y 378-2018-SUNARP-TR-A[298] del 05 de junio de 2018, el Tribunal consideró que se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en sede notarial la verificación de notificación a los propietarios de los predios colindantes, para lo cual será suficiente que se constate que los titulares registrales aparezcan como emplazados en el proceso respectivo. Por el contrario, en la Resolución N° 216-2018-SUNARP-TR-T[299] del 23 de marzo de 2018 se resolvió que no correspondía a las instancias registrales calificar la notificación a los titulares registrales de los predios colindantes en el procedimiento notarial de rectificación, esto debido a que en tal aspecto es parte de la función notarial, siendo parte de la validez de los actos del procedimiento notarial. Así mismo, mediante Resolución: 068-2017-SUNARP-TR-A del 8 de febrero de 2017 se señaló que *"No corresponde a las instancias registrales calificar la notificación a los titulares registrales de los predios colindantes, en el procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, de conformidad con la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, por cuanto dicho aspecto forma parte de la validez de los actos procedimentales"*

---

[296]Tribunal Registral, Recuperada el 24 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

[297]Tribunal Registral, Recuperada el 24 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

[298]Tribunal Registral, Recuperada el 24 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

[299]Tribunal Registral, Recuperada el 24 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Para dar solución a dichas discrepancias en el CCX PLENO[300] del día 22 de abril de 2019, se adoptó como acuerdo que no tiene carácter vinculante el siguiente:

"EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL DE LOS PREDIOS COLINDANTES INSCRITOS EN LOS PROCEDIMIENTOS NOTARIALES DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS O MEDIDAS
El requisito fundamental para que el notario asuma competencia en el procedimiento de rectificación es la ausencia de superposición de partidas. Teniendo en cuenta esto, no corresponde a las instancias registrales verificar el emplazamiento de los titulares registrales de los predios colindantes inscritos, pues este aspecto del procedimiento interno concierne exclusivamente al notario bajo su responsabilidad".

Este acuerdo plenario se sustenta en la fe pública que otorga el notario respecto a los actos que él realiza. En efecto, RODRÍGUEZ ADRADOS, citado por CONCHEIRO DEL RÍO, refiere que la fe pública *"se extiende también a los hechos que el notario mismo ha realizado en el ejercicio de su función, de los que tiene una certeza superior incluso a los meramente percibidos por él"*[301]. En tal sentido, es claro que si el notario en el proceso de rectificación manifiesta haber notificado a los colindantes del predio, tal aseveración está garantizada por la fe pública notarial y por consiguiente en sede registral no se podrá cuestionar tal afirmación del notario, por lo que quedará en su esfera de responsabilidad como parte de la función que desempeña.

En cuanto a la formalidad de los planos en el procedimiento notarial de rectificación de área, mediante Resolución : 378-2018-SUNARP-TR-A del 5 de junio de 2018, se ha indicado que *"es de competencia y responsabilidad exclusiva del notario determinar si los planos que se presentan al Registro para inscribir los actos relacionados con los procedimientos no contenciosos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas deben ser visados por la autoridad municipal o autorizados por el verificador técnico".*

---

[300] Tribunal Registral, Acuerdos plenarios. SUNARP; p. 74. Recuperado el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/tribunalRegistral/AcuerdosactualizadosalCCXIX.pdf
[301] Jaime Concheiro Del Río, Ob. Cit. p. 1104.

Cabe mencionar que en la Resolución N° 235-2019-SUNARP-TR-T[302] del 22 de abril de 2019, se hace referencia a los fundamentos del acuerdo adoptado en el CCX PLENO del día 22 de abril de 2019, los cuales fueron:

"- *El requisito indefectible para la rectificación de área es la ausencia de superposición de partida con otros predios inscritos. Así lo establece claramente el artículo 13 de la Ley 27333. Tanto es así que de detectarse el notario deja ser competente para tramitar el procedimiento y este se traslada al ámbito judicial. La inexistencia de superposición, es decir, la imposibilidad de afectación o perjuicio del predio colindante convierte al procedimiento notarial en no contencioso. En cambio, si la rectificación compromete al predio colindante inscrito entonces el notario no podrá zanjar la controversia que se suscite, pero sí el Poder Judicial.*

- El control registral del emplazamiento al titular inscrito se advierte en aquellos procedimientos que involucran directamente al derecho inscrito. El ejemplo lo tenemos en el siguiente precedente de observancia obligatoria:

Precisión al precedente sobre emplazamiento del titular registral en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio

Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará con constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo, ya que la notificación constituye parte de los actos procedimentales cuya responsabilidad corresponde al juez o al notario. Tratándose de predios de propiedad del Estado deberá constar en el acta notarial el emplazamiento a la entidad estatal correspondiente. En este supuesto será suficiente que el notario deje constancia en el acta, que ha cumplido con las formalidades de la notificación personal señaladas en el penúltimo párrafo del artículo 40 del Reglamento de la Ley 27157.

[302]Tribunal Registral, Recuperada el 24 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

- La justificación para la calificación del emplazamiento al titular registral en el procedimiento notarial de prescripción se halla en el principio de legitimación de la inscripción (artículo 2013 del Código Civil), pues en este procedimiento el titular perderá en favor del usucapiente todo o parte del predio inscrito. Sin embargo, en el procedimiento de rectificación notarial de área, el titular del predio colindante no ve alterado su derecho de propiedad, pues se ha confirmado que el predio no se superpone con el rectificado.
- Ante tal situación peculiar, las instancias registrales no pueden calificar el emplazamiento al propietario del predio colindante, pues esa tarea propia del iter procedimental - le concierne al notario y no al Registro".

Como advertimos el Tribunal justifica su acuerdo en que, al no existir superposición en la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, no existe perjuicio alguno para los colindantes, razón por la que estima que no es pertinente que se califique el emplazamiento que el notario efectúa a los colindantes. En cambio, en los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva el registrador si debe efectuar la calificación de los actos notariales pues en dicho caso si puede generar perjuicio al titular registral. Sobre el particular, no compartimos la fundamentación por cuanto en ambos casos (en la rectificación y en la prescripción adquisitiva de dominio) las actuaciones del notario están revestidas por la fe pública notarial.

Para Gonzales Barrón[303], *"el procedimiento notarial no es eficiente, pues "es evidente que el procedimiento notarial carece de atractivo y de posibilidades prácticas para llegar a solucionar todo un problema social, como es el referido a la delimitación física de los inmuebles. (…) además, será muy difícil que cualquiera de los colindantes no se oponga a la continuación del trámite, con lo cual únicamente se logra que el interesado dispendie tiempo y recursos*". Al respecto, consideramos que si bien dicha opinión es respetable, no es cierto que las oposiciones de los colindantes sean frecuentes o inevitables y que, con simples mejoras en su regulación podría ser una mecanismo complementario a los otros ya existentes para el saneamiento individual

[303]Gunther H Gonzales Barrón, *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario,* 1a ed, Jurista Editores, (Lima: 2002), 544.

de predios urbanos inscritos, sin negar la vigencia de otros procedimientos alternativos".

1.1.7.3.3. El Saneamiento mediante Procedimiento Judicial

Si durante la tramitación del procedimiento no contencioso notarial de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas se verifica que existe superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros, entonces la rectificación se tramitará bajo el procedimiento judicial prevista en el artículo 504 del Código Procesal Civil y siguientes a continuación desarrollaremos las principales reglas generales así como la particulares de dicho proceso judicial.

1.1.7.3.3.1. Reglas generales del proceso abreviado

El proceso judicial de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas se tramita bajo el proceso abreviado regulado por el Título II del Libro de la Sección Quinta del Código Procesal Civil.

Entre las principales normas generales que regulan el proceso abreviado aplicable a los procesos de rectificación de áreas de linderos podemos decir que el juez competente para conocer la pretensión se determina conforme al artículo 488 del Código Procesal Civil. Así, los Juzgados de Paz Letrados son competentes cuando la cuantía de la pretensión es mayor de cien y hasta quinientas Unidades de Referencia Procesal cuando supere este monto o no sea aplicable la cuantía, lo que es el caso de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, los competentes son los Jueces Civiles.

Cabe agregar que la cuantía de la pretensión será determinada por el valor del inmueble a rectificar, pues así se desprende del artículo 12 del Código adjetivo:

Artículo 12º.- Cuantía en las pretensiones sobre inmueble.
En las pretensiones relativas a derechos reales sobre inmueble, la cuantía se determina en base al valor del inmueble vigente a la fecha de interposición de la demanda.

Sin embargo, el Juez determinará la cuantía de lo que aparece en la demanda y su eventual anexo. Si éstos no ofrecen elementos para su estimación, no se aplicará el criterio de la cuantía y será competente el Juez Civil.

En el proceso abreviado según lo establece el artículo 490 es improcedente la reconvención, vale decir, en este proceso el demandado no podrá contrademandar al demandante.

Los plazos máximos que se aplican al proceso de rectificación de áreas y linderos son los establecidos en el artículo 491 del Código adjetivo, los cuales son los siguientes:

1. Tres días para interponer tachas u oposiciones a los medios probatorios, contados desde la notificación de las resoluciones que los tienen por ofrecidos.
2. Tres días para absolver las tachas u oposiciones.
3. Cinco días para interponer excepciones o defensas previas, contados desde la notificación de la demanda o de la reconvención.
4. Cinco días para absolver el traslado de las excepciones o defensas previas.
5. Diez días para contestar la demanda.
6. Cinco días para ofrecer medios probatorios si en la contestación se invocan hechos no expuestos en la demanda.
7. Diez días para la expedición del auto de saneamiento contados desde el vencimiento del plazo para contestar la demanda.
8. Veinte días para la realización de la audiencia de pruebas
9. Cinco días para la realización de las audiencias especial y complementaria, de ser el caso.
10. Veinticinco días para expedir sentencia.
11. Cinco días para apelar la sentencia.

1.1.7.3.3.2. Reglas particulares del proceso de rectificación de áreas y linderos

Las reglas particulares del proceso de rectificación de áreas y linderos se encuentran contenidas en el artículo 504 al 508 del Código Procesal Civil.

Así según el numeral 3 del artículo 504 se señala que se tramita como proceso abreviado la demanda que formula:

3. El propietario o poseedor para que se rectifiquen el área o los linderos, o para que se limiten éstos mediante deslinde.

Con relación a este numeral LEDESMA NARVÁEZ sostiene que: *"El otro supuesto que acoge este artículo es la rectificación o delimitación de áreas o de linderos. Aquí el propietario o poseedor recurre a la jurisdicción para ejercer el juicio de deslinde. Se trata, ante todo, de una pretensión declarativa ya que tiene como finalidad el pronunciamiento de una sentencia, con efecto de cosa juzgada, que despeje el estado de incertidumbre existente con respecto al área o linderos de terrenos contiguos, cuando no se conozca con certeza la línea divisoria a raíz de no haber fijado nunca o de haber desaparecido los signos (mojones, cercos o piedras) mediante los cuales se exteriorizaba. Otros autores califican al deslinde como 'el acto en cuya virtud se establece, mediante una mensura, la línea divisoria entre dos propiedades contiguas cuyos límites se encuentran confundidos'.*

El deslinde puede requerirse, aunque no medie confusión de límites y al solo efecto de aplicar el título al terreno, operación que puede reportar ventajas cuando interesa determinar la superficie exacta de un inmueble a fin de enajenarlo o de constituir sobre el algún derecho real. Dictada la sentencia de deslinde, correspondiente practicar el amojonamiento. Este consiste en colocar señales tendientes a objeto de un deslinde, cuya eventual remoción por cualquiera de los colindantes es susceptible de un interdicto o de una pretensión posesoria.

Para que proceda esta acción se requiere que los terrenos pertenezcan a distintos propietarios y que sean contiguos, esto es, que no resulta procedente en que los terrenos se encuentren separados por una calle o camino, un curso agua u otro accidente similar.

Como señala la norma, esta pretensión puede ser interpuesta por quienes tengan derechos reales sobre el bien, como el propietario o poseedor de terrenos cuyos límites se hallen confundidos con los de un terreno colindante, a fin de que los límites confusos se investiguen, demarquen y amojonen. La pretensión solo puede interponerse frente al propietario del fundo contiguo de manera que carecen de

legitimación pasiva los titulares de otros derechos reales, quienes sin embargo pueden intervenir en el proceso a título de terceros adherentes simples". [304]

La praxis jurídica confunde a la rectificación de áreas con la acción de deslinde. En ese sentido, una sentencia de la Corte Suprema ha mencionado que *"(...) no debe perderse de vista que el presente proceso es uno de rectificación de áreas o también conocido como proceso de deslinde, que tiene sustento en la norma prevista en el artículo 964 del Código Civil, que faculta a todo propietario de un bien inmueble, a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes o a los que tengan derechos reales; por su parte el artículo quinientos cuatro del Código Procesal Civil establece que el procedimiento a seguir tratándose de una demanda de rectificación de áreas o linderos, como en el presente caso, debe tenerse en cuenta que el petitorio postulado por la demandante, es que judicialmente se rectifique o delimite el área total del inmueble materia de controversia, y conforme así también se han fijado los puntos controvertidos, según consta del Acta de Saneamiento y Conciliación obrante a folios ciento setenta y cuatro, y es sobre la base de ello, que las instancias de mérito deben pronunciarse oportunamente"*. (Cas. N° 4628-2010-Piura).

Al respecto, según LEDESMA NARVÁEZ: "*la pretensión de deslinde supone un estado de incertidumbre acerca de la extensión comprendida por el derecho de cada uno de los colindantes y la finalidad consiste en que se investigue y determine la superficie que respectivamente le pertenece; en cambio, si sobre la base de los antecedentes cualquiera de los colindantes afirma ser propietario de una determinada fracción e terreno poseída por su vecino y reclama la restitución de la posesión perdida, debe recurrir a la pretensión reivindicatoria y no al deslinde. Entre ambas pretensiones suelen destacarse las siguientes diferencias, según Palacio: '1) mientras en la pretensión de deslinde cada una de las partes reviste simultáneamente la calidad de actora y demandada razón por la cual incumbe a ambas la de la prueba, en la pretensión reivindicatoria dicha carga solo pesa en principio sobre el demandante; 2) en la pretensión de deslinde el juez puede fijar la linea separativa, conforme a su*

[304]Marianella Ledesma Narváez, Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo 2. Gaceta Jurídica, 1a ed, (Lima: 2008), 693.

criterio, en el supuesto que falten elementos probatorios susceptibles de determinarlas, al paso que esa facultad judicial no es ejercitable en la pretensión reivindicatoria, la cual se halla sujeta a las reglas generales sobre la carga de la prueba'.

Dice Palacio que en ambas hipótesis corresponde al juez establecer la línea divisoria entre las propiedades contiguas, determinando en consecuencia lo que pertenece a cada propietario colindante. Si bien para fijar el límite corresponde atenerse, ante todo, a los títulos de los colindantes, puede suceder que estos sea por superposición o indeterminación, no constituyan elementos de juicio idóneos despejar la incertidumbre existente, en cuyo caso el juez con el auxilio de la pericia, se halla facultado para examinar si la posesión actual o la anteriormente ejercida según vestigios antiguos son susceptibles de interpretar el alcance de los títulos, pero en el caso contrario, es decir frente a la imposibilidad de determinar los límites 'ni por los vestigios antiguos ni por la posesión, la parte dudosa de los terreno será dividida, entre los colindantes según el juez lo considere conveniente'".[305]

Nosotros convenimos con lo que señaló la Corte Suprema en la Casación Nº 1753-1997-Cajamarca: *"(...) el deslinde de predios vecinos significa, según el artículo novecientos sesenta y seis del Código Civil, la determinación de la línea divisoria que los separa, para sobre ella colocar los hitos materiales que la hagan visible, de manera que, si no se define previamente esa línea, no se podrían colocar los hitos".*

Además, la Corte Suprema ha precisado que mediante acción de deslinde esta pretensión no puede lograrse la restitución de un área de predio (Cas. Nº 2455-2012-Cajamarca).

Por ello, es necesario precisar que, en estricto, la rectificación de áreas constituye un proceso distinto a la acción de deslinde, pues supone la existencia de límites establecidos con claridad, los que son derivados de los títulos presentados en un proceso. Uno de los supuestos podría ser la inexactitud en el registro respecto a la extensión territorial del predio.

---

[305] Ibidem; pp. 692-693.

Por su parte, ALIAGA Y MENDOZA DEL MAESTRO señalan: *"en el ámbito de rectificación de áreas y linderos nos encontramos en un supuesto distinto a los anteriores. En efecto, en los supuestos anteriores objetivo del proceso se enfocaba en la titularidad del bien, en cambio en el propietario o poseedor lo que buscan es que se rectifique o determine judicialmente el área o los linderos del mismo, es decir, se precise las verdaderas características del bien"*.[306]

A decir de GUERRA MACEDO el hecho que el poseedor esté legitimado para iniciar el proceso de rectificación de áreas y linderos *"resulta poco práctico pues se carece de forma alguna en el que un proceso iniciado por el poseedor pueda acceder al Registro, salvo reiteración del juez, puesto que no existiría adecuación con el antecedente registral. En general, la rectificación vía judicial cubre todos los supuestos, incluso aquellos en los que la rectificación conlleva a un crecimiento en área que implica una superposición a los predios colindantes. La falta de información gráfica no es un obstáculo para la rectificación del predio por esta vía"*[307].

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema ha considerado que: *"La rectificación de áreas o linderos procede cuando es necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno o cuando existan discrepancias sobre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos que figuren en la partida registral del predio. La rectificación de áreas o linderos implica por lo general la delimitación de los mismos; razón por la cual dicha pretensión es conocida como la Institución del Deslinde. Cuando sea necesario dilucidar esas discrepancias, es posible recurrir ante el órgano jurisdiccional para obtener su rectificación, demanda que se tramita como proceso abreviado, conforme lo establece al inciso 3 del artículo 504 del Código Procesal Civil; figura jurídica en la que se ampara la entidad demandante como puede advertirse de su escrito de demanda.*
(...) la rectificación de área o linderos, procede a favor del propietario o poseedor para que se rectifique el área o los linderos de un predio cuando existan discrepancias sobre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos que figuren en la

---

[306] Luis Aliaga Huaripata, "Comentario al artículo 504 del Código Procesal Civil", en *Código Procesal Civil. Tomo IV*. Gaceta Jurídica, 1a ed, (Lima: 2016), 202.
[307] Rosario Guerra Macedo, "La función económica del predio y la necesidad de lograr la convergencia de la realidad física con el Registro", *en Gaceta Civil & Procesal Civil N° 16*, Gaceta Jurídica. (Lima: 2016), 348.

partida registral del predio; y la acción reivindicatoria, es la que puede ejercitar el propietario que no posee el bien contra el poseedor que no puede acreditar título jurídico que justifique su posesión". (Cas. N° 2455-2012-Cajamarca).[308]

En esa línea, la Corte Suprema en una casación emitida en el año 2000 señaló *"La pretensión de rectificación o delimitación de áreas o de linderos procede a favor del propietario o poseedor para que se rectifiquen el área o los linderos de un predio cuando dichos datos sido registrados en forma equivocada, o para que se limiten éstos mediante deslinde cuando sido registrados en forma equivocada, o para que se limiten éstos mediante deslinde cuando su delimitación no es precisa"*. (Casación N° 1088-2000-Ayacucho).[309]

Ahora bien, la demanda judicial de rectificación de áreas y linderos debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales a los establecidos en el artículo 424 y 425 del Código adjetivo:

1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.

2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.

El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien.

---

[308]Poder Judicial. Recuperado: 12 de agosto de 2020 de: https://jurisprudencia.pj.gob.pe/jurisprudenciaweb/faces/page/resultado.xhtml#no-back-button
[309]Luis Aliaga Huaripata, Ob. Cit. p. 206.

Cabe agregar que en un caso sobre mejor derecho de propiedad la Corte Suprema se ha pronunciado respecto el carácter probatorio de los planos y memorias descriptivas del proceso de rectificación y áreas y linderos. Así para la Sala Constitucional y Social de la Corte Suprema en la Casación N° 9706-2017-Lima Sur, tales planos no tienen carácter probatorio en el proceso de mejor derecho de propiedad. La Sala Suprema señaló: *"Se desprende con claridad que el plano y memoria descriptiva del proceso de rectificación de áreas y linderos no puede ser utilizado como un medio probatorio eficaz en el presente proceso de mejor derecho de propiedad, ni menos aún, puede constituir un Título de Propiedad"*.[310]

3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.

4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes.

5. Tratándose de deslinde se ofrecerá como prueba, además, la inspección judicial del predio.

En este proceso por disposición del artículo 506 del referido código pese a que se conozcan el nombre y domicilio del demandado o demandados y, en su caso, de los colindantes, en el auto admisorio de la demanda el Juez dispondrá que el extracto de la misma se publique por tres veces, con intervalo de tres días, mediante edictos.

En caso el bien sub litis sea un predio rústico y el demandado indeterminado o incierto o con domicilio o residencia ignorados entonces el emplazamiento además del edicto se deberá efectuar la notificación por radiodifusión por cinco días consecutivos.

---

[310]Recuperado: 13 de agosto de 2020 de: https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/04/Casaci%C3%B3n-9706-%E2%80%93-2017-Lima-Sur-Legis.pe_.pdf?fbclid=IwAR34jFIvD0VuDz13tELBb04mumo6Dw52xL8tOe9jhT5HInXYsvjy9JvQwTg

Cabe mencionar que la omisión de este requisito acarrearía la nulidad de la sentencia que se emita. En ese sentido la Corte Suprema ha establecido que "no se ha cumplido con la publicación del extracto de la demanda, a que se refiere el artículo quinientos seis del Código Procesal Civil omisión que no puede darse por convalidada, en razón a la naturaleza de la misma, por lo que se ha incurrido en causal de nulidad prevista por el artículo ciento veintidós del Código Procesal Civil". (Cas. Nº 2709-1997-Apurímac).

Además, según lo dispone el artículo 507 en los casos en que el demandado sea indeterminado o incierto o sus domicilio o residencia sean ignorados, o, cuando el emplazado haya sido declarado en rebeldía, se solicitará dictamen del Ministerio Público antes de pronunciar sentencia. El dictamen será expedido dentro de diez días, bajo responsabilidad.

Ahora bien, cuando el dictamen del Ministerio Público, en el caso del artículo 507, fuera contrario a la pretensión demandada y la sentencia que ampara la demanda no fuese apelada, se elevará en consulta a la Corte Superior.

En relación a la sentencia que se emite en este proceso GUERRA MACEDO sostiene que: *"La sentencia que expide debe ser suficiente para rectificar el área, sin embargo en muchos casos ello no sucede, sobre todo cuando el 'Área de Catastro' informa que la rectificación conlleva una superposición con los colindantes. En la Resolución N° 052-2000-ORLC/TR, el Tribunal Registral no solo confirmó la observación, sino que consideró que el juez debía disponer el cierre parcial de la partida, olvidándose que ese aspecto no era la pretensión de la demandada al iniciar el proceso. (...)*
El procedimiento judicial resultaría siendo el más idóneo para solucionar el problema de las discrepancias de área y linderos. Sin embargo, a los problemas propios de todo procedimiento judicial, debe agregarse la ausencia de apoyo técnico para resolver los problemas rectificatorios de áreas y linderos. Por otro lado, puede darse casos en los que después de un largo proceso judicial, el Registro deniegue la inscripción por falta

de emplazamiento a algún colindante recientemente inscrito o a las municipalidades cuando se trata de vías públicas". [311]

En suma, si bien el procedimiento judicial, por su propia naturaleza, tiene una amplitud mayor a los procedimientos de saneamiento notariales y registrales, pues abarca todos los tipos de predios (rústicos y urbanos), todo tipos de defectos (falta delimitación o inexactitud), existencia o no de conflictos (con o sin superposición), lo normal es que las autoridades jurisdiccionales no presten demasiada atención a las titularidad registrales ni menos aún a la base gráfica registral, de lo que se origina que en los casos que se obtiene un pronunciamiento definitivo, después de largos y complicados procedimientos, más que corregir o mejorar la información registral, lo que hace es generar nuevas inexactitudes y controversias.

1.1.7.3.3.3. Demora de los procesos judiciales

Como es de conocimiento público cuando uno es parte de un proceso judicial conoce la fecha cuando empieza, pero desconoce el año en el que concluirá con una sentencia firme, vale decir, con carácter de cosa juzgada.
La demora de los procesos judiciales constituye uno de los problemas nuestro sistema de justicia debido a excesiva carga judicial que tienen nuestros órganos jurisdiccionales.

Según un informe del año 2015 realizado por Gaceta Jurídica sobre la Justicia en el Perú, *"se advierte que uno de los principales factores de la morosidad judicial se debe al retraso de la entrega de las notificaciones judiciales. Asimismo, se señala que un proceso de desalojo por ocupación precaria, que se tramita en la vía sumarísima, dura en promedio cuatro años y 3 meses, debiendo durar en conforme a las normas del Código Procesal Civil solo cinco meses. En dicho informe se sostiene que el cálculo del plazo del proceso de desalojo por ocupación precaria excluye el tiempo de*

[311] Rosario Guerra Macedo, Ob. Cit. p. 348.

ejecución de la sentencia por lo que el plazo legal y el plazo real son mayores si se considera el tiempo de ejecución".[312]

Otra prueba de la demora de los procesos judiciales nos la ofrece el Banco Mundial se evaluó, entre otros aspectos, cuánto demora en el Perú hacer cumplir un contrato en sede judicial mediante proceso sumarísimo, según dicho informe *"un contrato es más fácil en los juzgados de Huancayo y más difícil en los del Callao. Mientras en Huancayo los casos tardan alrededor de 22 meses en el Callao duran hasta 2.5 años, principalmente por la demora en la notificación de las demandas y la ejecución de sentencias".*[313]

Ahora bien, si tenemos en consideración que el proceso sumarísimo es más rápido que el proceso abreviado debido a que los plazos y las actuaciones procesales del primero son menores en relación vía abreviada, entonces podemos concluir y sin temor a equivocarnos que el proceso judicial de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas demorará mucho más de cuatro años.

A efectos de acreditar lo afirmado podemos citar, a modo de ejemplo, la Casación N° 28883-2018-Lima, sobre rectificación de áreas y linderos. Esta casación fue declarada improcedente por la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema debido a que dicha Sala no es competente para conocer causas sobre temas rurales, por lo que dispuso que se remita a la Mesa de Partes de las Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema, es decir el proceso aún continuará. No obstante, solo para verificar desde cuándo se inició ese proceso es que hemos accedido al reporte de expediente de la Corte Suprema, el cual señala[314]

---

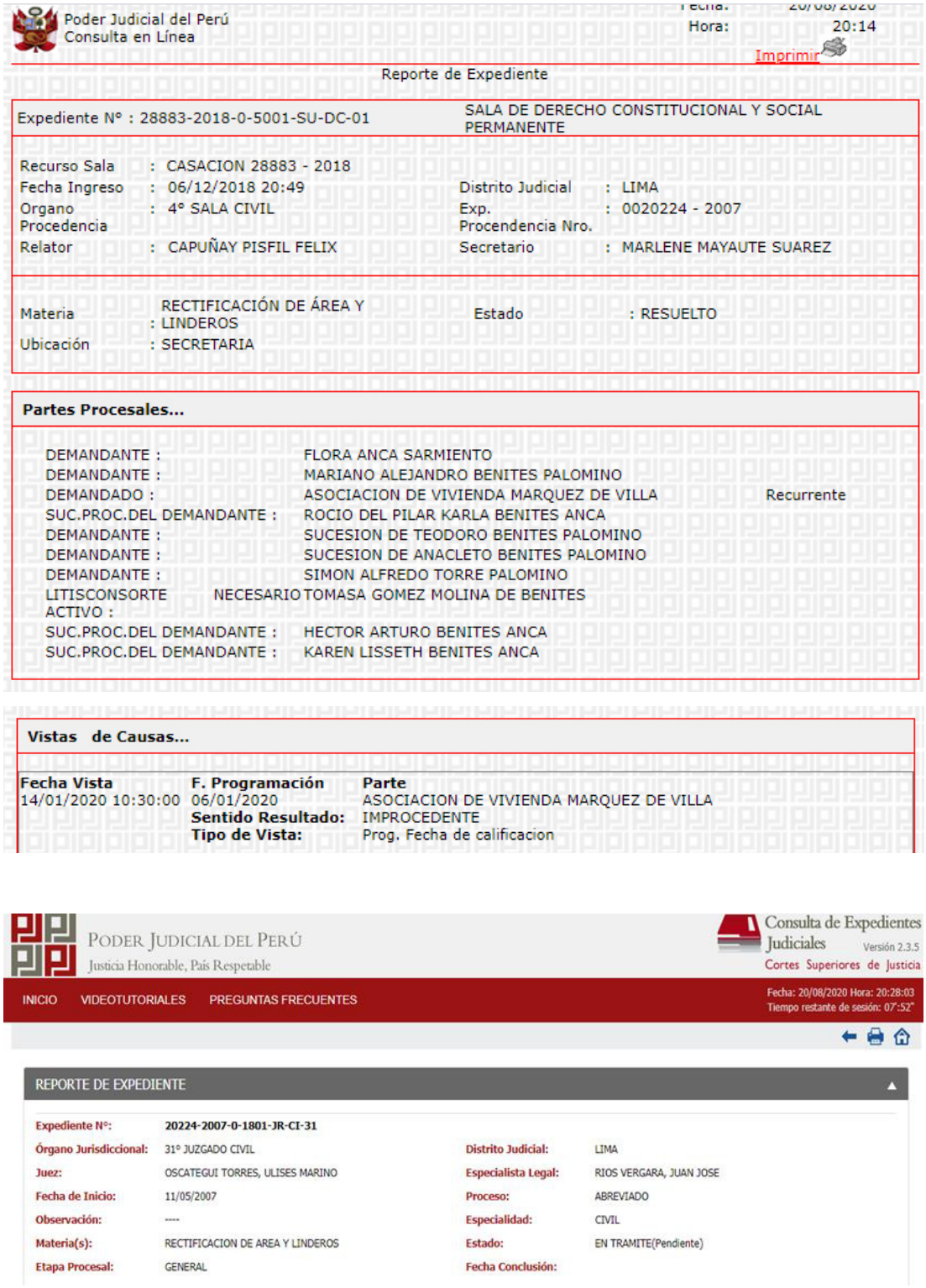
[312] Gaceta Jurídica. *Informe sobre la Justicia en el Perú. Cinco grandes problemas.* Informe Preliminar 2014-2015, Gaceta Jurídica, (Lima: 2015), 33-34.

[313] BANCO MUNDIAL. Doing Business en el Perú 2020. Banco Mundial. Washington, D.C., 2020; p. 73.

[314] PODER JUDICIAL. Recuperado: 20 de agosto de 2020 de: http://apps.pj.gob.pe/cejSupremo/Expediente/DetalleExpediente.aspx?data=EDcGOhqO0FCBIbVE0tOGMmG7c8RUhvUC7ptwUaeL51G0uuaLootuVGI%2fZAFQwknsZibHCPAAR2x7ZR64CsQ2q2D1yXvvSgygG%2ffuMAf5vgk6eV3EjyJWOP7Iv%2fkh1Ov%2bkhKSHWrp9CVxdtlx51WwuxzHesRw%2bumllYHS%2boOZmT58Bgom1B%2fdHh5hUH8n%2fS0nkWRxP6OPovcmD7vnVvt06WL11RkwgWpUZiewDABdybiD

Figura 1: Consulta a expediente del Poder Judicial

Fuente: Poder Judicial. Datos consultados de: https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/detalleform.html



Poder Judicial del Perú
Consulta en Línea

Hora: 20:14

Imprimir

Reporte de Expediente

Expediente N° : 28883-2018-0-5001-SU-DC-01		SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE	
Recurso Sala	: CASACION 28883 - 2018		
Fecha Ingreso	: 06/12/2018 20:49	Distrito Judicial	: LIMA
Organo Procedencia	: 4° SALA CIVIL	Exp. Procendencia Nro.	: 0020224 - 2007
Relator	: CAPUÑAY PISFIL FELIX	Secretario	: MARLENE MAYAUTE SUAREZ
Materia	: RECTIFICACIÓN DE ÁREA Y LINDEROS	Estado	: RESUELTO
Ubicación	: SECRETARIA		

Partes Procesales...

DEMANDANTE :	FLORA ANCA SARMIENTO	
DEMANDANTE :	MARIANO ALEJANDRO BENITES PALOMINO	
DEMANDADO :	ASOCIACION DE VIVIENDA MARQUEZ DE VILLA	Recurrente
SUC.PROC.DEL DEMANDANTE :	ROCIO DEL PILAR KARLA BENITES ANCA	
DEMANDANTE :	SUCESION DE TEODORO BENITES PALOMINO	
DEMANDANTE :	SUCESION DE ANACLETO BENITES PALOMINO	
DEMANDANTE :	SIMON ALFREDO TORRE PALOMINO	
LITISCONSORTE NECESARIO ACTIVO :	TOMASA GOMEZ MOLINA DE BENITES	
SUC.PROC.DEL DEMANDANTE :	HECTOR ARTURO BENITES ANCA	
SUC.PROC.DEL DEMANDANTE :	KAREN LISSETH BENITES ANCA	

Vistas de Causas...

Fecha Vista	F. Programación	Parte
14/01/2020 10:30:00	06/01/2020	ASOCIACION DE VIVIENDA MARQUEZ DE VILLA
	Sentido Resultado:	IMPROCEDENTE
	Tipo de Vista:	Prog. Fecha de calificacion

PODER JUDICIAL DEL PERÚ
Justicia Honorable, País Respetable

Consulta de Expedientes Judiciales Versión 2.3.5
Cortes Superiores de Justicia

INICIO VIDEOTUTORIALES PREGUNTAS FRECUENTES

Fecha: 20/08/2020 Hora: 20:28:03
Tiempo restante de sesión: 07'52"

REPORTE DE EXPEDIENTE

Expediente N°:	20224-2007-0-1801-JR-CI-31		
Órgano Jurisdiccional:	31° JUZGADO CIVIL	Distrito Judicial:	LIMA
Juez:	OSCATEGUI TORRES, ULISES MARINO	Especialista Legal:	RIOS VERGARA, JUAN JOSE
Fecha de Inicio:	11/05/2007	Proceso:	ABREVIADO
Observación:	----	Especialidad:	CIVIL
Materia(s):	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	Estado:	EN TRAMITE(Pendiente)
Etapa Procesal:	GENERAL	Fecha Conclusión:	

Como podemos advertir la Sala Suprema declaró improcedente del recurso de casación el 14 de enero de 2020, pero si nos percatamos el expediente de origen motivo dicha casación es el N° 20224-2007. Ahora para conocer la fecha de inicio de dicho proceso

judicial hemos procedido a ingresar a las Consultas de Expedientes Judiciales del Poder Judicial[315] buscando el Expediente, es así que podemos observar que dicho proceso se inició en 11 de mayo de 2007, es decir a la fecha en que redactamos es texto dicho proceso tiene más de 13 años en litigio, aún no se ha emitido una sentencia sobre el fondo.

En razón a lo expuesto consideramos que la demora de los procesos judiciales constituye una fundamental desventaja en relación a cualquiera de los otros procedimientos de rectificación que establece la ley así como los instituidos por el Tribunal Registral. Si bien no se cuentan con estadísticas suficientes sobre la duración "promedio" de estos procedimientos, reiteramos que lo normal es que ellos no concluyan su trámite en menos de 4 años, como mínimo, salvo casos muy aislados o excepcionales.

1.1.7.4. Mecanismos de saneamiento incorporados bajo precedentes de observancia obligatoria dictados por el Tribunal Registral:

En el plano registral, han surgido nuevos mecanismos jurisprudenciales adicionales de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, a través de pronunciamientos del Tribunal Registral. Cabe resaltar que el artículo 158º del Reglamento General de los Registros Públicos define a estos precedentes de observancia obligatoria como "*acuerdos adoptados por el Tribunal 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*". Por tanto, estos criterios deben considerarse al momento de calificación de los títulos.

Ante ello, ARATA SOLÍS, señala que "*Los precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral dan un mayor margen de predictibilidad y con ello se logra avanzar en la realización del valor seguridad jurídica, también es cierto que por*

[315]PODER JUDICIAL. Recuperado: 20 de agosto de 2020 de: https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/detalleform.html

responder a las exigencias de cada caso concreto y a las circunstancias sociales, económicas, políticas, etc. que lo rodean pueden requerir un cambio de criterio"[316].

La primera pregunta que deberíamos formular es respecto a la validez legal que, a través de precedentes jurisprudenciales de observancia obligatoria sea factible introducir mecanismos diferentes y con exigencias distintas a los contemplados en la normatividad legal vigentes, específicamente el Artículo 13° de la Ley N° 27333. Sobre este punto, consideramos que no existe impedimento al respecto, pues como analizaremos en puntos siguientes, lo que ha hecho la jurisprudencia registral es utilizar otras categorías registrales también vigentes, como la inexactitud registral que fluye de los mismos antecedentes registrales y la rectificación mediante instrumentos fehacientes, independientes de la voluntad de las partes, sólo que los ha aplicado y regulado específicamente para el tema del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios inscritos. Empero, es evidente que una verdadera regulación sustantiva y no solamente jurisprudencia, dotaría de mayores efectos y predictibilidad a estos mecanismos, pues precisamente esta carencia de normatividad legal expresa que la ampare, puede y ha originado cuestionamientos judiciales respecto a su legalidad.

A modo de ejemplo, en líneas posteriores, observaremos como a partir de la Sentencia Casatoria N° 949-2014-HUAURA, emitida el 20 de abril de 2015 por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema se analizó la legalidad del procedimiento de rectificación de área por error en el cálculo, en donde, como pretensión principal que se pretendía declarar la nulidad del asiento registral alegando como principal argumento, que la rectificación se efectuó sin seguir el procedimiento contemplado en la Ley N° 27333 y que nunca se le notificó para ejercer su derecho de defensa, no obstante en dicha casación se declaró nula la sentencia de vista por considerar la Sala Suprema que *"dicho procedimiento no se arregla a derecho, puesto que no se ha tenido en cuenta que conforme lo estipula el artículo 51 de la Constitución Política del Perú, la Constitución prevalece sobre toda norma legal; la ley, sobre las normas*

[316]Moisés Arata Solís, *Jurisprudencia Registral Obligatoria*, Instituto Peruano de Estudios Forenses. 1a Ed, (Lima: 2014), 2.

de menor jerarquía; por tanto el Ad quem, no pude dejar no puede dejar de aplicar la ley".

Ahora si bien, en dicha casación se expresó que el procedimiento de rectificación por error de cálculo no se arregla a derecho, al tratarse de una sentencia interlocutoria, esto es que no resolvió sobre el fondo del asunto, sino simplemente dispuso la nulidad de la sentencia de vista, no podemos concluir que judicialmente se haya determinado la ilegalidad de la rectificación por error de cálculo, ya que aún no existe una sentencia con la calidad cosa juzgada en dicho caso, es más según el Sistema de Consultas de Expedientes Judiciales del Poder Judicial[317] se advierte que el proceso sigue en trámite habiéndose derivado al juzgados contenciosos administrativos, según lo dispuesto en la Resolución N° 42 de fecha 21 de abril de 2016 emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, recaída en el Expediente N° 02668-2009-0-1308-JR-CI-02.

Por tales razones, es que estimamos que, sin perjuicio que resulte conveniente que los procedimientos incorporados por la jurisprudencia registral sean acogidos y regulados en posteriores reformas legislativas, su aplicación y operatividad actual debe ser materia de análisis y estudio, en la medida que vienen dando un gran aporte para el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas, como se apreciará a continuación.

1.1.7.4.1. Rectificación de área por error de cálculo. (Precedente del XIX Pleno del Tribunal Registral)

Este mecanismo registral, de origen jurisprudencial no se basa en ninguno de los supuestos previstos en la Ley No 27333, sino en el concepto de "inexactitud registral" que puede ser corregida sobre la base de la documentación obrante en el mismo Registro de Predios, consistente, fundamentalmente, en los asientos de inscripción y en los títulos archivados que le dieron mérito.

[317].Poder Judicial del Perú, Recuperado el 24 de marzo de 2020 https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/busquedaform.html

Para el correcto entendimiento de este mecanismo, es necesario formular algunas consideraciones previas, respecto al concepto de "Inexactitud Registral". Tal como apuntamos en nuestro comentario respecto al artículo 75° del Reglamento General de los Registros Públicos,[318] dentro de los Sistemas Registrales como el peruano, en los cuales la inscripción no es constitutiva, suele presentarse la denominada "inexactitud registral", entendida ésta por DIEZ PICAZO como "la discordancia entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral"[319]. Y es que, como apunta el citado autor, por obvias razones, la discordancia no puede existir en los sistemas en que, dado el carácter constitutivo de la inscripción, no existe una realidad jurídica distinta a la publicada en el Registro.

Empero, es conveniente indicar lo expresado por CARZOLIO[320], en el sentido que *"la inexactitud se da en todos los sistemas registrales. Decir que la inscripción de carácter constitutivo hace desaparecer toda posibilidad de inexactitud, es precisamente y cuando menos, otra inexactitud. Lo que sucede en estos sistemas es que, por imperio de la ley, lo registrado se impone a la realidad, el fiel se inclina hacia el asiento registral restando valor a la verdad exterior. Esto no es otra cosa que la supresión de los efectos de la ausencia de exactitud con el simple recurso de declarar- ministerio legis- rectificada la realidad y así lograr el paralelismo deseado. Hay exactitud –e integridad- porque no existe otra realidad más de lo que figura en el asiento".* Obviamente, la inexactitud registral es una situación nociva para la seguridad jurídica que debe proporcionar todo sistema registral, pues si se tiene en cuenta que los asientos registrales aspiran a una presunción de exactitud e integridad, la discordancia existente con la realidad extrarregistral podrá llevar a consecuencias negativas para el tráfico jurídico, que tratan de evitarse a través de los principios registrales de fe pública registral (Art. 2014 del Código Civil) y de oponibilidad de lo inscrito (Art. 2022 del Código Civil), que brindan a los terceros una protección contra aquellos hechos que pudieran afectar su adquisición y que no aparezcan publicados en el Registro respectivo.

---

[318]Jorge Luis Gonzales Loli, *Comentarios al nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*, Editorial Gaceta Jurídica, 1a Ed, (Lima: 2002), 373-378.

[319] Luis Diez Picazo, Op. cit. p. 523.

[320]Mario Carzolio, "Las Inexactitudes Registral: Rectificación de Asientos. Modos" en *Derecho Notarial y Registral (Materiales de Enseñanza),* Instituto Peruano de Estudios Forenses, Tomo I, (Lima: 1997), 309.

Sin embargo, y precisamente por la existencia de los citados mecanismos de protección a los terceros adquirentes, es que la inexactitud registral puede ocasionar que, al amparo de la fe pública registral y la presunción de exactitud de lo registrado, adquieran firmeza y se tornen inatacables diversos actos inscritos basándose en presupuestos discordantes con la realidad extrarregistral. En este orden de se expresa ROCA SASTRE[321], cuando comentando la inexactitud registral en el Derecho Hipotecario Español indica que *"la inexactitud registral constituye una situación tabular anómala que interesa altamente al Derecho Inmobiliario Registral, en cuanto la misma ha de ser rectificada para lograr la concordancia entre el contenido del Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extrarregistral, a fin de que sea un reflejo exacto de ésta, y muy especialmente para que tal inexactitud no sirva de soporte para que sea mantenido en su adquisición un tercero amparado en la fe pública registral del Artículo 34 de la Ley Hipotecaria y concordantes con la misma".*

Bajo este contexto, cuando la "inexactitud registral" puede rectificarse sobre la base del mismo contenido de lo inscrito, no resulta necesario acogerse a alguno de los mecanismos previstos en el artículo 13° de la Ley Nº 27333, sí el error surgió como consecuencia del equivocado o inexacto cálculo del área, tomando como base los mismos linderos y medidas perimétricas inscritas. Siendo condición para su aplicación, inicialmente, para el denominado procedimiento registral de "rectificación de área por error de cálculo, el previo informe del Área de Catastro de la SUNARP, que determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio inscrito no han sufrido variación alguna. [322] Dada su condición de mecanismo de naturaleza exclusivamente registral, su aplicación comprende no sólo a predios urbanos o en proceso de habilitación urbana, sino, también a predios rústicos, incluso de naturaleza agrícola.

De esta inexactitud en la inscripción, derivada del error en el cálculo del área, linderos o medidas perimétricas del predio, permite que surja este mecanismo, del que para

[321]Luis Roca Sastre Muncunill, *Derecho Hipotecario,* Tomo III, Casa Editorial Bosch, (Barcelona: 1996), 201.

[322]Corresponde en caso exista documentaci6n grafica en el antecedente registral y cuando esta no sea deficiente.

algunos autores, su norma habilitante es el artículo 85° del Reglamento General de los Registros Públicos, que regula la rectificación de error amparada en documentos fehacientes. Al disponer:

En la rectificación por error de cálculo, se busca que coincida la realidad registral del predio con su realidad física, respecto a su área la cual debido a un error aritmético no refleja correctamente su valor numérico, prescindiéndose de los procedimientos de rectificación contenidos en artículo 13 de la Ley N° 27333 así como el procedimiento catastral – registral.

Tal como hemos mencionado al momento de desarrollar los procedimientos a los que se refiere el artículo 13 de la Ley N° 27333, la rectificación por error de cálculo no tiene por objetivo modificar los linderos y medidas perimétricas o ubicación especial del predio sino simplemente corregir un error que se cometió al momento que se inmatriculó el predio en el Registro o en las modificaciones físicas del mismo derivadas de inscripciones posteriores.

En la Resolución N° 1822-2018-SUNARP-TR-L[323] del 06 de agosto de 2018, el Tribunal refiere de los datos descriptivos de identificación de los predios establecidos en el artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se puede apreciar que: *"algunos de estos datos están vinculados a la voluntad de los otorgantes, como los linderos y medidas perimétricas. Otros refieren a la calidad que le puede dar el ente administrativo: urbano o rural, catastrado o no catastrado.*
Otros no dependen de la voluntad de las partes ni de las autoridades administrativas, sino de un cálculo científico, como es el caso del área superficial. En teoría este dato debe ser el más exacto, sin embargo, la irregularidad, de los polígonos que representan a los predios ha llevado a que se comentan errores en la determinación exacta del área superficiaria, por no es de extrañar que las áreas inscritas sean aproximaciones logradas a través de, métodos pragmáticos sin alguna validación científica.

[323]Tribunal Registral. Recuperada el 25 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

El área de un predio aun cuando se trata de un dato científico constituye un elemento importante en la identificación del predio. El derecho de propiedad, como cualquier derecho subjetivo ha de identificar, de manera precisa su sujeto y su objeto, excluyendo así a otros sujetos y a otros objetos.
La sociedad, a través de los avances tecnológicos, ya cuenta con técnicas y medios suficientemente precisos y asequibles que permiten identificar gráficamente y determinar el área superficiaria de un predio con precisión pues toda técnica tiene un margen de error). El área por tanto es un dato que puede ser rectificado".

Así, en opinión del Tribunal Registral al ser el área un elemento de descripción del predio que se determina en base a herramientas técnicas, es razonable que si el polígono del predio es el mismo y el área de catastro determina que los linderos no han variado, entonces es claro que se debe a un error de cálculo que se produjo al momento de la inmatriculación por deficiencia de las herramientas tecnológicas por lo que no habría razón alguna para que no se admita la rectificación del área. Y es precisamente, la misma normatividad registral, en este caso el Artículo 85° del TUO Reglamento General de los Registros Públicos, la que ampara, no sólo para el casos de características físicas del predio, sino para todo tipo de inscripciones, la mencionada rectificación, bajo la siguiente formulación:

Artículo 85.- Rectificación amparada en documentos fehacientes: Cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.

En aplicación de dicha norma será suficiente para que proceda la rectificación de cálculo que se presente planos y memorias descriptivas visados, por la municipalidad respectiva, la cual conforme a la Ley Orgánica de Municipalidades es el generador de catastro; y, por consiguiente, es la entidad encargada corroborar que área, linderos y medidas perimétricas coinciden con los planos visados. En tal sentido, corresponde que tales documentos técnicos sustituyan los planos y memorias descriptivas dieron mérito a la inscripción del predio objeto de rectificación, por tratarse de instrumentos

fehacientes, que como hemos dicho son independientes de la voluntad de las partes. Pero, obviamente, esta rectificación no será admitida de manera automática, pues tendrá que ser comparada con la información existente en la base gráfica registral (a través de una evaluación por el Área Técnica de Catastro de la SUNARP) para comprobarse su exactitud y descartar la afectación de derechos de terceros. Empero, cuando la información de base gráfica registral no permita determinar o no la existencia de superposición con los predios colindantes, al no alterarse (al menos teóricamente) la ubicación física del predio, también será procedente la rectificación, tal como ha aceptado la jurisprudencia registral vinculante que pasamos a enunciar.

Al respecto, el TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN N° 605-2018-SUNARP-TR-L[324] del 15 de marzo de 2018) señala que *"ha admitido en determinados supuestos el acceso al Registro de la rectificación de área, linderos y medidas sin necesidad de acogerse a los mecanismos previstos en el artículo 13 de la Ley N° 27333 o en la Ley N° 28294. Se refiere a supuestos sustentados en documentación fehaciente, como es la documentación técnica avalada por ente generador de catastro, que cuente con informe favorable del Área de Catastro de la Zona Registral en el sentido que el polígono propuesto calza gráficamente en el ámbito de lo inscrito, con lo que se tiene certeza de que no se afecte propiedad de terceros. Así no es necesario, en tal caso, ir a un procedimiento notarial o judicial"*.

Para consagrar y regular este mecanismo de saneamiento registral, se han emitido diversos Precedentes de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP. Al efecto, en el XIX Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente: *"Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos en el artículo 13 de la Ley 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna".*[325] *(Criterio sustentado en la*

[324]Tribunal Registral, Recuperada el 25 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

[325]Precedente aprobado en Sesión efectuada los días 03 y 04 de agosto del 2006.

Resolución Nº 182-2005- SUNARP-TR-T del 28 de octubre de 2005, Nº 290-99-ORLC-TR del 05 de noviembre de 1999 y Nº 062-2006-SUNARP-TR-L del 31 de enero de 2006).

Dicho precedente fue, posteriormente, materia de diversas precisiones y modificaciones en sucesivos pronunciamientos jurisprudenciales, siendo el Precedente de Observancia Obligatoria que lo complementa, el siguiente: *" Es procedente la rectificación de área por error de cálculo de predios urbanos y rurales, aun cuando el Área de Catastro no pueda determinar que los linderos y medidas perimétricas y ubicación espacial han sufrido variación alguna, por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella*."[326]

Por consiguiente, en aplicación de la precisión efectuada al precedente de observancia obligatoria sobre la rectificación de área por error de cálculo, si es posible rectificar el área de un predio cuando se cometió un evidente error en el cálculo matemático, en mérito de documentación técnica que cuente con el informe favorable del Área de Catastro de la zona registral, y que en caso de que esta oficina no pueda informar por carecer de información gráfica en los antecedentes registrales o por contener esta defectos, no será obstáculo para proceder a la rectificación de área por error de cálculo, porque no se le puede cargar al usuario las limitaciones del sistema que por años ha permitido inscripciones sin planos.

Sobre el particular, el Tribunal Registral en la Resolución N° 067-2018-SUNARP-TR-T[327] del 02 de febrero de 2018, justifica dicho criterio en los siguientes términos: "(…) *si la Oficina de Catastro no cuenta con información gráfica, y esto ocurre generalmente porque las inscripciones se realizaron sin documentación técnica que la sustente hasta la década del 80 en el siglo pasado o simplemente carecen de los datos necesarios por razones que no conciernen analizar aquí, resulta poco razonable sustentar la denegatoria de inscripción en un informe de Catastro que señale que no puede verificar gráficamente la correspondencia del área en consulta con el ámbito*

[326] Precedente aprobado en el CLXXIV Pleno del Tribunal Registral desarrollado los días 27 y 28 de febrero del 2017, publicado en el DIARIO OFICIAL EL PERUANO, Edición del 30 de junio del 2017.
[327] Tribunal Registral, Recuperada el 25 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

inscrito en la partida registral correspondiente a causa de que el título archivado no contiene referencias gráficas que permitan hacer tal comparación. En efecto, para determinar la procedencia o no de la rectificación de área por error de cálculo, solo sería vinculante el informe de Catastro respecto de los predios inscritos con planos, mas no respecto de los predios inscritos sin estos y, por ende, tampoco sería vinculante para los predios inscritos con planos deficientes. Por lo tanto, si la Oficina de Catastro no puede informar por dichas causas, son las instancias registrales las que deben asumir la calificación de la solicitud de rectificación de área por error de cálculo.
4. Debemos considerar también que el hecho que no exista documentación gráfica o técnica en el antecedente registral no le resta legitimidad a los datos descriptivos de los predios contenidos en los asientos registrales. Entonces, si de la comparación de los datos consignados en el título con el antecedente registral hay coincidencia en cuanto a los mismos linderos y medidas perimétricas, habiendo solo diferencia en el área, procede la rectificación por error de cálculo. Los precedentes y acuerdos del Tribunal Registral sobre la materia deberán ser interpretados en consonancia con esta última disposición, por cuanto la exigencia de determinar por parte de la Oficina de Catastro que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna corresponde en caso exista documentación gráfica en el antecedente registral y cuando esta no sea deficiente".

Del mismo modo, en la Resolución N° 1822-2018-SUNARP-TR-L[328] del 06 de agosto de 2018, se explica que: *"Este acuerdo fue adoptado al haberse sometido a Pleno los casos en los que habiéndose solicitado la rectificación de área por error de cálculo y siendo evidente el error en la operación aritmética, el área de catastro no pudo informar si las medidas perimétricas, linderos y ubicación espacial no sufren variación en razón de no existir planos en los antecedentes registrales.*
Así, ante la evidencia de un error en el cálculo del área procederá la rectificación siempre que catastro efectúe la operación aritmética en base las medidas perimétricas inscritas y confirme que el área correcta del es la propuesta por el usuario.
(…)

[328]Tribunal Registral, Recuperada el 25 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Conforme a ello, será posible rectificar en sede registral el área de un predio cuando se cometió error en el cálculo matemático, en mérito de documentación técnica que cuente con el informe favorable del Área de la Zona Registral y, que en caso esta oficina no pueda informar por carecer de información gráfica en los antecedentes registra les o por contener defectos, no será obstáculo para proceder a la rectificación de área por error de cálculo. Porque no se le puede cargar usuario las limitaciones del sistema que por años ha permitido inscripciones sin planos".

En esa línea, BECERRA CORONADO[329], señala: *"La intención de este último acuerdo plenario es trasladar lo regulado en el último párrafo del art. 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al puntualizar que cuando el área de catastro informa acerca de la imposibilidad de determinar si los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio han sufrido variación debido a la falta de plano en el antecedente registral, o existiendo este no cuenta con los requisitos mínimos técnicos para su evaluación por el ente especializado, ello no impide que las instancias registrales realicen su preceptiva calificación Jurídica caso por caso. (...) resultaría poco lógico que para determinar la procedencia o no de la rectificación de área por error de cálculo, esta solo sería vinculante si el informe de catastro es emitido respecto de los predios inscritos con planos, mas no lo sería cuando en este se analice aquellos predios inscritos sin documentación técnica, así como tampoco sería vinculante para los predios inscritos con planos deficientes. (…) debemos tener en cuenta también que el hecho de que no exista documentación gráfica o técnica en los antecedentes registrales no disminuye la legitimidad de los datos descriptivos de los predios contenidos en los asientos registrales. Por tanto, si del cotejo de los datos consignados en el titulo con los antecedentes registrales existe una coincidencia en cuanto a los mismos linderos y medidas perimétricas, habiendo solo diferencia en el área, procede la rectificación par error de cálculo".*

Por su parte, MENESES GÓMEZ, conviene con dicho criterio, pues *"si lo que se pretende es hacer coincidir la información física con la registral, resultaba un contrasentido que se impida la rectificación por error de cálculo cuando la oficina de*

[329]Becerra Coronado, Herald Paul; Aldo Raúl Samillan Rivera y Luis Dandy Esquivel León. Ob. Cit, p, 91.

catastro señalaba que no podía ubicar el predio. Véase, que si para la matriculación que es un acto de mayor trascendencia no es necesaria esta determinación, no se entendía como para la rectificación si lo tenía que ser. (…) Consideramos que este criterio es correcto en la medida en que la rectificación por error de cálculo es una simple rectificación que resulta de una operación aritmética de sus medidas perimétricas, lo cual no debe alterar en modo alguno los linderos, medidas perimétricas y la ubicación espacial del predio".[330]

Conforme a lo indicado, la rectificación por error de cálculo contempla un mecanismo rectificatorio establecido para predios urbanos y rurales, por el cual no se aplica los procedimientos establecidos en el artículo 13 de la Ley N° 27333 y en procedimiento saneamiento catastral registral, antes desarrollado, significando de esta manera una vía, más económica y rápida que viabiliza las rectificaciones de predios en que al momento de describirlos se incurrieron en un error en el cálculo, es decir en un aritmético al determinar su área, lindero y medidas perimétricas.

Recientemente, mediante Resolución del presidente del Tribunal Registral N° 127-2020-SUNARP/PT en Sesión extraordinaria Nº 230° realizada el 11 de agosto de 2020 Publicada el 26 de agosto de 2020 y publicada el 6 de setiembre en el diario oficial El Peruano, como precedente vinculante, se unificaron de sumillas de acuerdos y precedentes de observancia obligatoria sobre rectificación de área por error de cálculo aprobados en el pleno XIX y precisados en los plenos CXV Y CLXXIV, quedando contemplado el tema de la siguiente manera:

"Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley Nº 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo matemático de su área, siempre que en los antecedentes registrales obren las medidas perimétricas y estas se mantengan inalterables. También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se

[330]Alberto Meneses Gómez, "Precisión sobre el precedente de rectificación por error de cálculo", en *Gaceta Civil & Procesal Civil N° 49*, Gaceta Jurídica, (Lima: 2017), 364

refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Se requiere de informe del área de catastro que determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna, en base a la información gráfica con la que cuenta. Sin embargo, si el área de catastro no puede determinarlo por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella, procederá la rectificación". Criterio sustentado en las Resoluciones N° 2579-2019-SUNARP-TR-L, N° 1873-2019-SUNARP-TR-L, N° 1789-2018-SUNARP-TR-L, 1589-2018-SUNARPTR- L, entre otras.

Teniendo en cuenta estos criterios vinculantes aprobados por el Tribunal Registral, actualmente, la aplicación de la denominada "rectificación por error de cálculo" puede darse bajo los siguientes presupuestos:

- La rectificación se puede realizar respecto a predios urbanos o rurales.
- En el caso de predios urbanos, se requiere (cuando menos) de la presentación del plano visado por la municipalidad.[331]
- En el caso de predios rurales, se presentará la documentación contemplada en el artículo 20° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- La inexactitud se refiere sólo al área, pero no se modifican los linderos ni medidas perimétricas inscritas.
- Se requiere que el informe técnico catastral concluya que los linderos, medidas perimétricas y ubicación del predio no hayan sufrido variación. Sin embargo, si la carencia de información impide dicha determinación por el área de catastro de la SUNARP, ello no impedirá la rectificación.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que si con la rectificación por error de cálculo presente se genera una superposición respecto a otros predios inscritos entonces dicha rectificación no será procedente. En cambio, si la superposición prexiste a la rectificación tal hecho no será impedimento para la inscripción de la rectificación. Así se ha pronunciado el Tribunal en la referida Resolución N° 1822-2018-SUNARP-TR-L[332] del 06 de agosto de 2018, con los siguientes argumentos: *"Al respecto, esta*

[331] Con el objeto que determine que el predio existe con las características graficadas en tales planos.
[332] Tribunal registral, Recuperada el 25 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

instancia en reiterado pronunciamiento ha señalado que la exigencia del artícu1o 11 del RIRP, respecto a que el área de catastro debe informar si existe o no superposición de partidas responde a que el Registro evitar la creación de nuevas superposiciones. De esta manera, una superposición ya existente del predio en cuestión con otro u otros, y que ha originada con las medidas y demás características físicas que el Registro publicita en forma inexacta, no impide las sucesivas inscripciones sobre la del inmueble. Siempre que éstas no impliquen una modificación física la incorporación de un predio al Registro.
En conclusión, se puede afirmar que no existe obstáculo para la rectificación área por error de cálculo cuando el predio, antes de su rectificación, ya se superponía con otro ya inscrito".

Por otro lado, es importante mencionar que debido a que la rectificación por error de cálculo no genera en sí la variación predio, sino que constituye un acto sustentado en un hecho técnico (la correcta identificación del área comprendida en linderos y medidas perimétricas que no se modifican) entonces no será necesario que si el predio a rectificar está sujeto al régimen de copropiedad, la rectificación sea solicitada por todos los copropietarios. Así lo estableció el Tribunal en la Resolución N° 587-2018-SUNARP-TR-A[333] del 28 de agosto 2018, por considerar que: *"en la rectificación de área por error de cálculo inicialmente indispensable que estén bien definidos los linderos y medidas perimétricas y que por supuesto el único error sea en cuanto al cálculo área, no obstante si ello no puede determinarse por la inexistencia información gráfica en los antecedentes registrales o si esta cuenta defectos dicha circunstancia no será impedimento para su procedencia, adicionalmente no se debe confundir esta clase de rectificación por error de cálculo con el error en la medición. No olvidemos que el área es un dato científico que es el resultado de una operación matemática de las medidas perimétricas del predio, y por no depende de la voluntad de las partes que intervinieron en el acto que diera mérito a la extensión del asiento que se pretende rectificar. (...)*

[333]Tribunal registral, Recuperada el 25 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

En esa línea, la rectificación de área por error de cálculo constituye un mecanismo admitido por el Tribunal Registral para rectificar el área de predios inscritos, que no se sustenta en la voluntad de las partes. Propiamente, se trata de una rectificación amparada en documento fehaciente, la que está regulada en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.
El documento fehaciente, en el caso de predios urbanos en zona urbana es el plano visado por la municipalidad respectiva.
No se requiere por tanto de la manifestación de voluntad de los propietarios del predio en este procedimiento, como precisa la Registradora Pública en la esquela de observación impugnada, pues dicha rectificación no se sustenta en la voluntad de aquellos, sino en el recálculo de su área realizado en base a las medidas inscritas".

Finalmente, debe tenerse presente que el TRIBUNAL REGISTRAL (Resolución N° 2409-2018-SUNARP-TR-L[334] del 12 de octubre de 2018) también ha establecido que *"no procede la rectificación de área por error de cálculo de predios urbanos y rurales, cuando el asiento que se pretende rectificar ha sido objeto de rectificaciones o modificaciones posteriores"*.

Como puede apreciarse, este mecanismo no es propiamente uno de saneamiento de linderos y medidas perimétricas, sino exclusivamente del área registrada, por lo que la variación, aunque sea mínima de dichos linderos y medidas perimétricas registrados, impedirá su aplicación, pues para ello, deberá utilizar el mecanismo de saneamiento jurisprudencial de saneamiento unilateral que estudiaremos en el punto siguiente.

1.1.7.4.2. Rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas. (Precedente de Observancia obligatoria CLV Pleno del Tribunal Registral)

A efectos de que el registrador proceda a inscribir la rectificación de las áreas, linderos y medidas perimétricas de un predio es necesario que tenga la certeza que ambos

[334]Tribunal registral, Recuperada el 25 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

predios (el registrado y el que se va a inscribir como consecuencia de la rectificación) sean los mismos, esto a efectos de evitar perjuicios respecto a terceros que generen duplicidad de partidas por superposiciones de áreas. Así, como consecuencia de la rectificación podría suceder que el área del predio aumente o disminuya.

Como se ha referido anteriormente, no obstante que el Artículo 13° de la Ley N° 27333, en la modalidad denominada Saneamiento de "Mutuo Acuerdo" a través de Escritura Pública, se exige expresamente que la misma se otorgue con el consentimiento de TODOS los titulares de los predios colindantes, el Tribunal Registral de la SUNARP, nuevamente vía interpretación jurisprudencial, matizó la exigibilidad de dicho requisito para el caso de titulares de predios colindantes no inmatriculados o que corresponden a vías, cuando existe un plano visado municipalmente. Finalmente, en el Acuerdo Plenario (no vinculante) adoptado en el CCXX Pleno del Tribunal Registral, se decidió, por amplia mayoría, pero sin alcanzar la necesaria para que se convirtiese en precedente de observancia obligatoria señalando que: *"Para la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas por mutuo acuerdo previsto en la Ley 27333, se requiere la intervención de todos los colindantes para dar su conformidad en la rectificación, aun cuando no se encuentren potencialmente afectados"*.[335]

Y avanzando en esta misma línea interpretativa, el Tribunal Registral ha consagrado la denominada "Rectificación Unilateral", en la cual la Escritura Pública que permite el Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas, SÓLO ES OTORGADA POR EL TITULAR REGISTRAL del predio materia de determinación o rectificación, sin la intervención de ningún propietario de los predios colindantes. Reiteramos lo ya expresado, en el sentido que la jurisprudencia registral, en su estado actual, ha dejado de intentar forzar o matizar la interpretación del saneamiento de mutuo acuerdo mediante escritura pública como el sustento de este mecanismo jurisprudencial, a todas luces diferente. En efecto, el sustento de este mecanismo sigue siendo la rectificación registral en mérito de instrumento fehaciente regulada por el Artículo 85° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, pero avanzando más allá del simple

[335]Tribunal registral, Acuerdos plenarios. SUNARP; p. 78. Recuperado el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/tribunalRegistral/AcuerdosactualizadosalCCXIX.pdf

error de cálculo del área del predio, para comprender también los linderos y medidas perimétricas del mismo, con la diferencia que en este supuesto, por su mayor entidad modificatoria, debe tenerse la seguridad absoluta de la no afectación de derechos de los titulares de los predios colindantes.

Después de una profusa y contradictoria discusión jurisprudencial, sobre todo respecto si esta modalidad se aplica sólo cuando se reducía el predio a un área menor o si también era aceptable cuando incrementaba su área, actualmente se encuentra vigente el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el CLV Pleno del Tribunal Registral, que establece lo siguiente:

RECTIFICACIÓN UNILATERAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

"Procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la documentación a que se refiere el artículo 20[336] del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tanto si se rectifica a área mayor o menor, siempre que la oficina de catastro determine indubitablemente que el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito. Dicha rectificación no procederá cuando se afecte derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el

[336] Articulo 20.- Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Nacional
Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral a que se refiere el D. S. N.002-89-JUS, además de los requisitos específicos establecidos en el presente reglamento, se presentará el plano catastral con los demás requisitos estableados en dicho Decreto Supremo. Tratándose de predios ubicados en regiones no catastradas se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la municipalidad distrital correspondiente.
En el caso de predios rurales ubicados en zonas catastradas se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 86 del Reglamento del D. Leg. N° 1089 - Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por D. S. *N:* 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente. Tratándose de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente, el plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva respectiva, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el índice de verificadores. Los planos a que se refiere e1 presente artículo deben estar georreferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al *datum* y proyección en coordenadas oficiales.

órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación." (Criterio sustentado en la Resolución Nº 1622-2016-SUNARP-TR-L del 16.08.2016)[337]

Consecuente con lo expuesto, los supuestos jurisprudenciales establecidos para la rectificación unilateral, comprenden:

- Aplicación tanto a predios urbanos como rústicos, por no existir distinción legal o jurisprudencial.
- La rectificación o determinación la otorga sólo el titular o titulares registrales del predio materia de saneamiento.
- No se requiere la intervención de ningún propietario de los predios colindantes.
- Debe formalizarse por Escritura Pública.
- No implica inspección física del predio ni notificación a los colindantes, tanto por el Notario como por el Registrador.
- Debe adjuntarse los planos visados por la municipalidad competente o documentos catastrales emitidos por ella. En el caso de predios rústicos, el plano del órgano catastral agrario o verificador catastral.
- Debe acreditarse, con el informe del área de catastro de la SUNARP, que no se presenta superposición ni afectación alguna a predio colindante[338].

Respecto a este precedente CABALLERO ARROYO, menciona que *"A diferencia del error de cálculo, este nuevo subtipo denominado como rectificación unilateral, no solo permite alterar el área del predio, sino también, sus linderos y medidas perimétricas, condicionando a que su nueva descripción física se encuentre dentro del gráfico del predio inscrito, en virtud del informe técnico que así lo confirme, siendo esto lo que permite comprobar que no se perjudicará los derechos de los colindantes, por lo que no será obligatoria su intervención o notificación. En caso contrario, si no existe certeza en la información requerida a la oficina de catastro, el administrado tendrá que recurrir a alguno de los procedimientos de las Leyes N°s 27333 y 28294 por cuanto se exterioriza el riesgo de afectar los derechos de terceros"*. [339]

---

[337]Acuerdo adoptado en Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 26 de agosto de 2016. Publicado en el DIARIO OFICIAL EL PERUANO Edición del 07 de Octubre del 2016.

[338]Actualmente, la rectificación unilateral es el único mecanismo que no procede ante la referida imposibilidad del Área de Catastro

[339]Cristian Caballero Arroyo, *La rectificación unilateral de área, linderos y medidas*

En esa misma línea, BECERRA CORONADO, estima que a diferencia de la rectificación por error de cálculo "en el que solo se está adecuando el área del predio sin alterarse los linderos y medias perimétricas, en el caso de la rectificación de área unilateral, salta a la vista en estos supuestos que además de la rectificación del área, también se pretende adecuar las demás características físicas del predio con la particularidad de que en estos casos no se está identificando la ubicación espacial del predio". [340]

Cabe mencionar que en el CLXXIV Pleno Registral realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial el 27 y 28 de febrero de 2017 y continuada en sesión extraordinaria modalidad presencial el 6 de marzo de 2017, se aprobó el siguiente acuerdo, que no tiene el carácter de observancia obligatoria:

RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS O MEDIDAS

"No impide la inscripción de la rectificación o determinación del área, linderos o medidas perimétricas de un predio que la Oficina de Catastro informe que está imposibilitada de establecer que corresponde al predio al que se refiere la rogatoria. Esto no es aplicable a la rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas recogida en el precedente del 155° Pleno." [341]

Según se explica en la Resolución N° 404-2019-SUNARP-TR-T[342] del 19 de junio del 2019, el acuerdo adoptado en el en CLXXIV tiene sustento *"la circunstancia de que si el área de catastro no puede emitir informe positivo para proceder a la rectificación unilateral por escritura pública, corresponderá que el titular registral se acoja a uno de los procedimientos regulados en el artículo 13 de la Ley N° 27333 o en el saneamiento catastral registral previsto en la Ley N° 28294.*

---

perimétricas: mecanismo simplificado de restauración de exactitudes en el registro de predios, p. 10. Recuperado el 26 de marzo de 2020 de: https://cader.sunarp.gob.pe/historico/cader2018/documentos/ponencias/1/d/05%20C%20Caballero%20-%20Rectificacion%20unilateral%20de%20area.pdf

[340] Herald Becerra Coronado, Ob. Cit. p 92.

[341] Tribunal registral, "Acuerdos plenarios". SUNARP; p. 64. En: https://www.sunarp.gob.pe/tribunalRegistral/AcuerdosactualizadosalCCXIX.pdf Recuperado el 23 de marzo de 2020.

[342] Tribunal registral, Recuperada el 25 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Si no existe certeza en la información solicitada al área de catastro, requerida para proceder a la rectificación, existe la posibilidad de afectar derechos de terceros (los colindantes) y, por tanto, estos deben intervenir manifestando su conformidad o deben ser notificados para manifestar su oposición en caso corresponda, intervención o notificación que sí está prevista en los procedimientos descritos en las Leyes N° 27333 y 28294".

Debemos mencionar que al ser esta rectificación distinta a la de error de cálculo, se requiere que el informe técnico que elabore la oficina de catastro sea lo suficientemente claro y categórico de que el predio objeto de rectificación se encuentra en dentro del polígono de la base gráfica registral.

En el mismo criterio se orienta lo manifestado el Tribunal Registral en la referida Resolución N° 404-2019-SUNARP-TR-T[343]: *"el criterio jurisprudencial de rectificación unilateral exige que el área de catastro se pronuncie sin duda, en el sentido que el predio rectificado está dentro del polígono del predio inscrito, no obstante, en el título bajo análisis dicho requisito no se ha cumplido, pues en este caso no hay plano y, además, dice catastro que es «literal» y que «estaría». De ello se tiene que no es indubitable que el ámbito gráfico resultante se encuentra dentro de predio inscrito (pues la información literal, por ausencia de información gráfica, según la directiva citada, no permite arribar a una conclusión indubitable), al no haber información gráfica en los antecedentes registrales. Ello, como se ha visto, impide la rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas, en razón que no se descarta la posibilidad que exista afectación a alguno de los colindantes —a diferencia, por ejemplo, del caso de la rectificación de área por error en el cálculo que no imposibilita la inscripción la ausencia de documentación técnica".*

Como se puede advertir de dicho acuerdo se desprende para rectificación área, linderos y medidas perimétricas el informe de catastro tiene que ser categórica en determinar la identificación, a diferencia de la rectificación por mutuo acuerdo.

---

[343]Tribunal registral, Recuperada el 25 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Así, convenimos con BECERRA CORONADO cuando dicen que: *"Debemos tener muy claro que el papel de la oficina de catastro rol protagónico en este tipo de solicitudes de rectificación de área, puesto que es la llamada a establecer si e el polígono resultante de la rectificación se ubica dentro del gráfico del predio inscrito, lo nos lleva a concluir que en este tipo de casos el predio materia de rectificación debe contener en sus antecedentes registrales documentación técnica que reúne las características suficientes para que pueda emitir un pronunciamiento concordante con lo requerido el acuerdo plenario. Se incluyen dentro de este supuesto los casos donde no se cuenta con la documentación técnica, sin embargo, resulta factible la reconstrucción del polígono inscrito situación que solo competente a esta área técnica"*. [344]

Ahora bien, en el supuesto que no existan planos en los títulos archivados o estos carezcan de elementos técnicos suficientes, el TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN N° 3106-2019-SUNARP-TR-L[345] del 29 de noviembre de 2019) ha establecido que *"el Área de Catastro está facultado a evaluar y considerar la descripción literal"*.

Por nuestra parte, no podemos dejar de expresar que, si bien concordamos que este criterio respecto a la ineludible exigencia de contar con un informe técnico que descarte indubitablemente la superposición con terceros, es el más adecuado para evitar afectaciones de área respecto a predios colindantes, es también la gran limitante para lograr la admisión registral de este tipo de saneamiento, en la medida que la ya conocida inexistencia o deficiencia de la base gráfica registral, en muchos casos impedirá la emisión del informe del Área Técnica Catastral, que permita lograr la inscripción del saneamiento rogado. Se ha analizado ampliamente y lo reconocen las mismas directivas y jurisprudencias registrales, que, en muchos casos, las graves carencias de la base gráfica registral impedirán, aun usando información literal por falta de documentos gráficos, determinar la verdadera ubicación espacial de muchos predios inscritos. Esto es obviamente el "talón de Aquiles" de este mecanismo jurisprudencia, que de superarse, lo convertiría, indudablemente, en el mecanismo

[344] Herald Becerra Coronado, Ob. Cit. p 92

[345]Tribunal registral, Recuperada el 25 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

rectificatorio de mayor importancia y simplicidad, para lograr el acceso de la realidad física del predio a la publicidad registral.

Una interrogante válida en relación a tipo de rectificación es la que nos refiere CABALLERO ARROYO, esto es *"¿si el valor numérico del área decrece, existirá el riesgo de afectar los derechos de los acreedores que tienen inscritos a su favor garantías reales o medidas cautelares? La respuesta a esto debe recordar que la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas no implica incremento o disminución del área física del predio, dado que solo se busca restaurar la exactitud entre los asientos registrales y su sustrato físico externo. En otras palabras, si el predio siempre ha sido el mismo, no será necesaria la concurrencia de los acreedores por cuanto, la realidad material terminará imponiéndose y por tanto, no habrá acreencia que pueda contrarrestarla"*. [346] Empero, como podemos apreciar, y precisamente en la línea contraría, la jurisprudencia registral vinculante sí considera necesario que cuando existan derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, también será exigible el consentimiento de los acreedores o del órgano que dispuso la medida cautelar, como requisito para la inscripción de esta clase de saneamiento, lo que se constituye en otro "obstáculo" que impide o dificulta su utilización.

Finalmente, debemos mencionar que en caso de que el objeto a rectificarse esté sujeto al régimen de copropiedad *"no corresponde exigir la participación de la totalidad de copropietarios, en la medida que no se introducirán modificaciones sobre el bien común sino que se procederá con la rectificación del dato que figura por error en el registro que se ampara en la presentación de documento fehaciente, siendo suficiente que en el título conste la conformidad de los copropietarios que representen la mayoría absoluta"*. (RESOLUCIÓN N° 2001-2019-SUNARP-TR-L. del 06 de agosto de 2019) [347]

[346] Cristian Caballero Arroyo, Ob. Cit. p. 10.

[347] Tribunal registral, Recuperada el 25 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

1.1.7.4.3. Renuncia de área (Precedente de Observancia Obligatoria del CIX Pleno del Tribunal Registral):

Este otro mecanismo de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas, también establecido jurisprudencialmente, parte del supuesto en que el predio materia de rectificación tiene un área menor que la inscrita registralmente y que, no obstante que ello no es recogido en el Código Civil como un mecanismo de extinción de la propiedad, es derecho del propietario renunciar a todo o parte de ella, consiguiendo la reducción del área inscrita, sin intervención de ningún colindante o tercero. En tal sentido, Becerra Coronado, Samillán Rivera y Esquivel León, nos dicen: *"No debemos dejar de lado que la protección a los terceros es necesaria solo cuando la rectificación importa un exceso de cabida, es decir, un incremento tabular de la superficie del predio, mas no cuando la rectificación provoca que el área inscrita disminuya, siendo solo eficaz la renuncia si esta no afecta a terceros."*[348].

Desde nuestro punto de vista, este mecanismo, en la forma que lo trata actualmente la jurisprudencia registral, no es más que una modalidad del ya descrito precedente jurisprudencial de "Rectificación Unilateral", pero el Tribunal Registral de la SUNARP lo ha regulado como un procedimiento diferente, pero que, en el fondo, tiene las mismas exigencias que el saneamiento unilateral con reducción de área.

El concepto fue incorporado, inicialmente, a través de la Resolución N° 054-2007-SUNARP-TR-T de 12 de Marzo del 2007, indicando que: "*Es inscribible la renuncia de una sección del predio, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos y ubicación espacial del predio inscrito no han sufrido variación alguna, salvo por la porción renunciada que se desinscribe*". Dentro de las principales consideraciones que sustentan dicha Resolución, el Tribunal Registral expresa que:

- *La disposición del bien implica para el titular la extinción del derecho de propiedad si decide transferirlo a otra persona. Pero también, cabe la posibilidad que esta extinción se produzca por renuncia o abandono del bien, causal no prevista expresamente en el artículo 968 del Código Civil, pero que tampoco nuestro*

[348] Herald Becerra Coronado, Ob. Cit. p. 111.

sistema jurídico proscribe. Gunther Gonzales Barrón afirma que el listado de causas extintivas de la propiedad establecido en dicho artículo no es taxativo, sino uno meramente enunciativo abriendo la posibilidad de que la renuncia sea incluida como una causal más.

- *La doctrina española, referente obligatorio de nuestro sistema registral, sí admite la renuncia como mecanismo extintivo de los derechos reales. Diez Picazo señala al respecto: "Se denomina renuncia, abandono o también técnicamente derelicción a aquel acto de libre voluntad del propietario, por medio del cual, desamparando o desposeyéndose de una cosa, da por extinguido su derecho de dominio sobre ella. Albaladejo señala que los derechos reales se extinguen por renuncia de su titular, negocio unilateral irrevocable que contiene una declaración de voluntad no recepticia ni solemne, en principio, que puede realizarse expresa o tácitamente. Se trata de la abdicación o dejación voluntaria y consciente de un derecho que se tiene adquirido o reconocido. A diferencia de la cesión, que requiere la concurrencia de las voluntades del cedente y cesionario, para el perfeccionamiento de la renuncia basta la voluntad del renunciante. La renuncia se puede clasificar en abdicativa y traslativa. La primera es la dejación de un derecho sin designar sucesor. En este caso, se termina o extingue una situación jurídica con independencia entre el titular anterior y el que pueda recoger lo vacante o abandonado. En la traslativa o impropia, el titular deja un derecho o cosa para que vaya a poder de otra persona determinada.*
- *Sin embargo, este Colegiado estima conveniente establecer parámetros mínimos que deben cumplir los títulos que importen la renuncia de áreas, dado que no existe una regulación específica para este acto: i) La renuncia procederá siempre que pueda identificarse el predio inscrito; vale decir, conocer sus linderos espaciales. Este dato es de vital importancia porque de esta manera el Área de Catastro podrá establecer si la descripción última del predio (excluyendo el área renunciada) se haya dentro de los linderos del predio inscrito. En otras palabras, el catastro controlará que el predio reflejado en los planos sea el mismo que el inscrito, salvo por el área renunciada. A través de esta labor técnica se descartará la afectación de derechos de terceros vía la superposición de áreas; ii) Deberá presentarse planos de ubicación y perimétricos suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado, los cuales deben estar visados por la autoridad competente, en aplicación analógica del inciso 2° del artículo 505 del Código Procesal Civil. Los planos*

cumplirán las exigencias técnicas prescritas por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Cabe mencionar que, en la jurisprudencia española, ha determinado que: *"Los presupuestos básicos para la renuncia del dominio o abandono de la cosa (derelicción) son: la intención (animus) de abandonar la posesión en concepto de dueño, ya de forma declarada o presunta, y la conducta concluyente que exterioriza el abandono del dominio (corpus). De acuerdo a lo anterior, el Alto Tribunal considera que la renuncia abdicativa, fuera de su declaración, requiere un hecho concluyente al respecto o conducta de desposesión".*[349]

Al respecto, ROBLES LA TORRE[350], comentando la experiencia en la legislación española, nos refiere que en un procedimiento registral el registrador se había negado a inscribir una escritura pública de renuncia de propiedad alegando que dicha renuncia no está contenida en el número 1 del artículo 2 de la Ley Hipotecaria como título inscribible, a diferencia de lo establecido en el número 2 del mismo articulado para los derechos reales limitados de dominio; no obstante, el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña dio la razón en el recurso a la interesada, lo que es ratificado por la DGRN con el siguiente argumento:

"Únicamente habría de examinarse si la no inclusión de la renuncia del dominio, en el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria, es razón suficiente para negar su acceso al Registro. Y en este sentido la respuesta no puede ser sino negativa, toda vez que claramente establece el artículo 1 de la Ley Hipotecaria y confirma el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, que el Registro de la Propiedad tiene por objeto todos los actos o contratos relativos al dominio de los inmuebles, y sin que exista argumento alguno para sostener el carácter taxativo de la enumeración de títulos inscribibles que contiene en el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria, restringiéndose así el ámbito de la

---

[349]Antonio Cabanillas Sánchez; Nicolás Díaz de Lezcano; Ignacio Díaz de Lezcano Sevillano; Gabriel García Cantero; Luis A. Godoy Domínguez; Sebastián López Maza; Carlos Ortega Mellian; Antonio Ismael Ruiz Arranz; Isué Vargas Brand, "Anuario de Derecho Civil, en *Sentencias. Tomo LXIX*. Fascículo No 4, (Madrid: 2016), 1624. Recuperado: https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2016-40159701644_ANUARIO_DE_DERECHO_CIVIL_Sentencias

[350]Pedro Robles La Torre, *"La renuncia al derecho de propiedad"*, pp. 71-72. Recuperado el25 de marzo de 2020 de: https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:NUSGsjYuu7kJ:https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4717129.pdf+&cd=4&hl=es&ct=clnk&gl=pe.

materia inscribible previamente definido; antes al contrario, la propia Ley Hipotecaria, a lo largo de su articulado recoge títulos inscribibles no incluidos en aquella enumeración (cfr. artículos 26 y 107.6 de la Ley Hipotecaria), y así ocurre precisamente, con la extinción misma de dominio (cfr. artículos 20.1 y 79 de la Ley Hipotecaria)".

El referido autor español concluye que: *"Queda claro, por tanto que la renuncia al derecho de propiedad es un acto inscribible en el Registro de la Propiedad y que desde el momento de la inscripción surte efectos erga omnes, no tanto porque sea necesaria la inscripción para que el abandono tenga efecto, sino porque la posibilidad de demostrar el abandono es clara desde la inscripción del mismo".* [351]

Posteriormente, el Tribunal Registral otorga a dicha renuncia de área el efecto de lograr la "desinmatriculación" (extinción registral) del predio inscrito, ya como precedente de observancia obligatoria, con la siguiente formulación: "*Es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derechos de terceros." (Criterio adoptado en las Resoluciones N° 096-2007-SUNARP-TR-T del 02/05/2007 y N° 329-2013-SUNARP-TR-A del 18/07/2013).*[352]

En relación, a este criterio jurisprudencial CABALLERO ARROYO, al referirse a la renuncia del derecho de propiedad indica: *"Esta variante, como su propia terminología lo sugiere, significa que el propietario del predio decide desprenderse de su propiedad que, para los fines de la rectificación de área, implica que el bien se reduce en extensión, es decir, aquí sí existiría área real de la cual se sustrae el propietario para alterar el polígono del predio. Como se puede apreciar, no se trataría de adecuar los asientos registrales a la realidad extrarregistral, sino de diseñar una nueva forma estructural del predio. Esta modalidad sí genera la ocasión de encubrir alguna desmembración y provocar agravio en los derechos inscritos de los acreedores sobre el predio, porque no se pretende restablecer sus realidades, sino*

[351] Ibidem; pp. 71-72.

[352] Precedente aprobado por el CIX Pleno del Tribunal Registral en Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013. Publicado en el DIARIO OFICIAL EL PERUANO el 13 de Setiembre de 2013

crear una nueva, esta vez en menor proporción que la conformación original. En este extremo, sí resulta aplicable la exigencia relativa a la aprobación de los acreedores (si tienen garantías hipotecarias a su favor) o la autorización de los órganos judiciales o administrativos (para embargos en forma de inscripción), según corresponda, cuya participación permitirá verificar que el recurso a la renuncia de área no sea destinado para perjudicar sus intereses". [353]

Para BECERRA CORONADO, *"la renuncia al derecho de propiedad no solo se realiza bajo una formalidad escrita y misma expresa, sino también una tácita, sin embargo, lo trascendente es que solo la puede realizar el titular. (...) [la] Segunda conclusión que se arriba es que el animus -voluntad- y desafección material-área renunciada-son dos elementos que deben concurrir para poder admitir a nivel registral la renuncia del derecho de propiedad de un predio -total o parcial por ello, estas son condiciones necesarias para poder hablar de renuncia de la propiedad. Ahora, estas circunstancias deben de ser expuestas de manera formal a fin de que el registro acoja de manera indubitable dicho acto inscribible".* [354]

Por su parte, BRUSH LÓPEZ DEL SOLAR, estima que *"en busca de la adecuación de la realidad extrarregistral con la registral, creemos que la rectificación unilateral, es la más idónea, en vez de la renuncia, por cuanto: primero consideramos que la renuncia de área no solamente tiene efectos registrales sino también efectos sustantivos en el ámbito del derecho de propiedad del propietario, el Registro no podría conminar a los propietarios a renunciar a su derecho para acceder al Registro, más aún cuando no existe una adecuada coordinación entre la base gráfica del Registro y la de los entes generadores de catastro que permita conocer la real dimensión de la mayoría de los predios, asimismo ante la existencia de un alto índice de predios sin una base gráfica y la inexistencia de una base gráfica oficial".*[355]

No obstante, existen críticos a la renuncia del área como Gonzáles Barrón quien opina que: *"en la realidad sociológica no son usuales los actos de renuncia, pues*

---

[353]Cristian Caballero Arroyo, Ob. Cit. p. 10.
[354]Herald Becerra Coronado, Ob. Cit. p. 110.
[355]Gloria Brush López del Solar, "Rectificación de área por renuncia. Implicancias registrales", en *Diálogo con la Jurisprudencia N° 196*, Gaceta Jurídica. (Lima: 2015), 189-190.

normalmente se utiliza este envoltorio para encubrir o procurarse finalidades jurídicas diferentes. Así ocurre en el caso de la duplicidad de partidas sobre el mismo predio, que muchas veces pretende regularizarse a través de renuncias anómalas o de puro disfraz. Por ejemplo, la Resolución N° 096-2007-SUNARP-TR-T admite la renuncia de propiedad para "des-inmatricular" una partida registral, pero en realidad el caso trató de una duplicidad de partidas registrales, cada una con un propietario distinto, por lo que la finalidad del acto no era renunciar para atribuir la titularidad al Estado, sino tenía una causa diferente: reconocer que el mejor título no lo tenía el declarante, sino el otro contendiente. Por tanto, la renuncia es un disfraz que esconde el reconocimiento de la propiedad, como efectivamente aconteció en este caso, pues el propietario solicitó, en primer lugar, la inscripción de un reconocimiento de propiedad, lo que fue denegado por la Resolución N° 062-2006- SUNARP-TR-T, que exigió al interesado que formule renuncia al derecho, lo que hizo, y dio lugar a la Resolución N° 096-2007, que ordenó la inscripción de tal renuncia. Es decir, el Tribunal observó el acto verdadero (de reconocimiento) a efecto de obligar al perfeccionamiento de un acto simulado (de renuncia). Es importante no confundir ambos negocios, pues sus efectos son diversos. La renuncia, en el caso de los inmuebles, traslada el dominio al Estado; mientras el reconocimiento pone fin a una incertidumbre, pues declara la propiedad de la parte contraria, en este caso, del propietario de la partida registral duplicada".[356]

Asimismo, CAMPOS FERNÁNDEZ, sostiene que: *"En la realidad se presentan numerosos casos donde los lotes habilitados se han visto reducidos por ampliación de vías, y al no inscribirse los actos previos que se requieren para publicitar el área modificada del lote, el propietario opta por formular renuncia sobre la porción en la que, civilmente, ya no ostenta ninguna titularidad. Si bien logra el efecto buscado –excluir el área de la partida del titular renunciante-, generamos una inexactitud, pues el área renunciada no debe desinscribirse, sino solo trasladarse al área de la partida matriz de la cual se independizó, en la cual debería incorporarse al área de vías".* [357]

---

[356]Günther Hernán Gonzales Barrón, *Sobre la renuncia de área*, Recuperado el 26 de octubre de 2020 de: https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/RENUNCIA%20A%20LA%20PROPIEDAD.pdf

[357]Sonia Campos Fernández, Ob. Cit, p. 187.

Personalmente, consideramos que, en la forma que está actualmente previsto en la jurisprudencia registral, este mecanismo registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Renuncia de Área", es un criterio jurisprudencial innecesario y hasta perjudicial. Innecesario, pues los mismos efectos pueden lograrse con la aplicación de la denominada "Rectificación Unilateral" a área menor, que está debidamente regulado por el Precedente del CLV Pleno del Registral. Y, perjudicial, por ser de dudosa jerarquía legislativa frente a lo regulado por el Código Civil, generando, además, la interrogante respecto a si el área renunciada sería adquirida (sin saberlo) por el Estado o que se estaría generando una "*res nullius*" (bien predial sin titularidad alguna), que tampoco está prevista en nuestra legislación civil sustantiva. Estimamos, que quizás, su única utilidad sería para el caso de lograr eliminar duplicidades o superposiciones de partidas de predios, a cuyo único supuesto debería orientarse.

Es pertinente señalar que el TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN N° 560-2016-SUNARP-TR-T[358] del 26 de diciembre de 2016) ha considerado que es necesario presentar planos y memorias descriptiva del área del predio que es objeto de renuncia. En efecto, en ella se dice: que *"el registrador (…) sostiene que también es necesario adjuntar planos y memorias descriptivas de las porciones renunciadas y precisar en instrumento público los linderos y las medidas perimétricas de dichas secciones. 4. Sobre el particular, esta Sala disiente totalmente del pedido realizado por la primera instancia porque, para empezar, no existe disposición legal que contemple tal requisito, por lo que en perspectiva puramente legal no podría exigirse su cumplimiento. Por otro lado, la renuncia no supone una desmembración de la finca, sino únicamente la reducción de parte de su cabida inicial porque el propietario se ha desprendido de la titularidad registral de dicha fracción, resultando así siempre un único inmueble. Por estas razones, el Colegiado reitera que técnicamente es suficiente la presentación de memoria descriptiva y planos visados por la autoridad competente que describan y grafiquen las características físicas del predio resultante de la*

[358]Tribunal Registral, Recuperada el 25 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

renuncia abdicativa, requisito que sí ha sido cumplido por la interesada. En ese sentido, corresponde revocar la observación formulada por la primera instancia". [359]

Debe considerarse que, en cumplimiento con lo establecido en el precedente, el predio rectificado y el área renunciada debe quedar dentro del polígono contenido en la base gráfica, así en caso de que cualquiera de tales áreas, vale decir, parte de los linderos y medidas del predio no esté dentro del referido polígono, entonces no procederá la renuncia de área.

En ese sentido, se ha pronunciado la Resolución Nº 466-2016-SUNARP-TR-T[360] del 25 de octubre de dos mil 2016, bajo los siguientes considerandos: *"toda renuncia de área debe dar como resultado un predio que siempre estuvo emplazado dentro del polígono del predio matriz. En efecto, en diversas resoluciones esta Sala ha señalado que para renunciar a un área, la oficina de catastro debe establecer que el predio propuesto por el interesado (excluyendo el área renunciada) debe hallarse dentro de los linderos del predio de mayor cabida, es decir, del predio original. (...)*
9. En el sexto considerando manifestamos que para subsanar las discrepancias del predio contenido en el título de propiedad existen diversos medios, siendo uno de ellos la renuncia de área, pero hemos explicado que es admisible siempre que el área renunciada se ubique dentro del polígono inicial, situación que fue incumplida en el caso apelado toda vez que al realizarse la renuncia de área se han alterado dos linderos del predio primigenio. En otras palabras: la renuncia de área ha generado un predio que rebasa los linderos del predio de mayor extensión. Hemos señalado en los considerandos precedentes que la inmatriculación exige, entre otros requisitos, un título de propiedad sobre el bien. En nuestro caso, el apelante carece del título de propiedad de la porción que excede los linderos del predio matriz.
10. En este orden de ideas, para adecuar el título de propiedad debe seguirse el procedimiento de rectificación de área respectivo. La culminación de este procedimiento dará lugar a una nueva descripción física del predio a inmatricular, es

[359]Tribunal Registral, Recuperada el 25 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
[360]Tribunal Registral, Recuperada el 25 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

decir, a la generación de un instrumento público rectificatorio, modificatorio o aclaratorio".

Ahora bien, de todo lo expuesto precedentemente, podemos extraer las siguientes consideraciones personales sobre este mecanismo jurisprudencial denominado de "Renuncia de Área":

a) En relación a la admisibilidad sustantiva de considerar la "Renuncia de Área" como un mecanismo válido de extinción de la propiedad, no coincidimos con quienes opinan en sentido negativo, solamente atendiendo a una limitada interpretación literal del artículo 968 del Código Civil vigente, que considera esta renuncia entre las cuatro causales de extinción del derecho de propiedad que allí se enuncian. Por el contrario, nos adherimos a la posición que es válida la renuncia a la propiedad como un mecanismo extintivo natural de la misma, que se origina en la voluntad de su titular, pues nadie puede ser obligado a mantener un derecho que no desea, lo cual, si se desea una fundamentación normativa, encuentra su sustento en el principio constitucional regulado por el numeral 24 del artículo 2 de nuestra Constitución Política vigente, que prescribe que nadie está impedido de hacer lo que la ley no prohíbe, no existiendo disposición alguna que considere que el derecho de propiedad es "irrenunciable".
b) Admitido lo anterior, habría que considerar si realmente cabe utilizar este mecanismo como medio "jurisprudencial" que permita sanear el área, linderos y medidas perimétricas de predio inscrito, para lograr la coincidencia entre lo registrado y la realidad. En este punto, respecto a la denominada "renuncia parcial de área" , en la que no se extingue la totalidad del derecho de propiedad sino que renuncia sólo a parte del mismo, al circunscribirla a una porción del área sobre la cual se tiene titularidad, dando lugar a la consiguiente reducción del área y la consiguiente modificación de los linderos y medidas perimétricas del predio inscrito, consideramos que la utilización de esta figura EN NADA DIFIERE del otro mecanismo jurisprudencial antes estudiado, denominado Saneamiento Unilateral, en tanto, según la vigente jurisprudencia vinculante, se exige la misma formalidad (Escritura Pública) y el mismo instrumentos público fehaciente emitido por el órgano generador de Catastro (plano catastral o visado por la Municipalidad competente), no siendo la voluntad de renuncia del titular registral, la causa eficiente de la admisión registral de la reducción del área. Y, obviamente, también se exige, tal como ocurre en el Saneamiento Unilateral, la verificación del Area Tecnica de Catastro respecto a que el área renunciada se encuentra dentro del périmétro registralmente validado (es decir la base gráfica registral) y que el área remanente, después de la renuncia, no afecta ni se superpone con el área de los predios colindantes (también en función a lo que aparece en la base gráfica registral)
c) En donde sí puede aceptarse que la "renuncia de área" muestra un efecto diferente al de un saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas es cuando la renuncia es "total", es decir que se extingue la totalidad del derecho inscrito, generando, según la vigente jurisprudencia vinculante, la desinmatriculación del predio registrado. Evidentemente, en este caso no se

> trata de un mecanismo de saneamiento de las características físicas del predio inscrito, pues si nada queda del derecho registrado, no pueda atribuírsele una función de concordancia entre la publicidad registral y lo inscrito, mal podría atribuírsele ningún efecto registral. Más bien, en este caso queda vigente la interrogante respecto a si lo que se genera es una "res nullius", normalmente no admitida en nuestro sistema de derechos reales; o, lo que debería es aplicarse la presunción de dominio originario del Estado y comunicarse al organismo estatal competente (en principio la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales) para su incorporación a su registro administrativo y su ulterior registro a nombre del Estado Peruano. Sobre esto último, tendría que establecerse una regulación legal específica que no podría ser reemplazada por una "interpretación registral".

De todo ello, podríamos concluir en que no es necesario mantener, al menos como lo hace la jurisprudencia registral vinculante este mecanismo de renuncia de área como mecanismo de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas. Esto por cuanto, si se trata de una renuncia de área parcial, sólo se trata de una modalidad del mecanismo jurisprudencial de saneamiento unilateral; y, si se trata de una renuncia "total", no tiene ninguna finalidad de saneamiento sino de expulsión de la publicidad registral, dejando pendiente la verdadera definición de la inexistencia o no de titularidad extraregistral alguna.

Sin perjuicio de ello, y esto es lo que en verdad dio lugar al surgimiento de este mecanismo jurisprudencial de saneamiento, coincidimos con lo expresado por Gonzales Barrón, en el sentido que esta renuncia de área lo que ha encubierto en su utilización práctica, es un verdadero reconocimiento de la titularidad de otro propietario inscrito, específicamente cuando existen superposición totales o parciales de área entre dos o más predios registrados.

Esta es la utilidad, sin emplear el término de "reconocimiento de propiedad" sino manteniendo la denominación de "renuncia de área" ha sido aceptada por el Tribunal Registral, en la cual se recoge la doctrina contenida en el artículo 313.2 del Reglamento Hipotecario Español que prevé que en la doble inmatriculación esta cesará y se cancelará si existe acuerdo entre todos los interesados. Así se ha dispuesto en la Resolución N° 266-2017-SUNARP-TR-L[361] del 06 de febrero de 2017, bajos los

[361]Tribunal Registral, Recuperada el 25 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

siguientes fundamentos: *"Como podrá apreciarse la normatividad registral prevé que es una autoridad administrativa la que está a cargo del procedimiento de cierre por duplicidad de partidas. Nuestro sistema registral no prevé que las duplicidades de partidas pueden ser solucionadas por todos los interesados, como si lo ha previsto el artículo 313. 2 del Reglamento Hipotecario español:*
(..)
2da. Si la doble inmatriculación lo fuere a favor de personas distintas y existiere acuerdo entre ellas, a solicitud suya y con la conformidad, de todos los interesados expresada en la escritura pública, se procederá a cancelar o rectificar el folio convenido.
No obstante, consideramos que, dado que la jurisprudencia registral peruana acogió el criterio de considerar como acto inscribible la extinción de inscripción por renuncia de propiedad, el criterio legislativo asumido por el Reglamento Hipotecario español, es totalmente aplicable en nuestro sistema".

Creemos, que este es verdadero sentido que debe darse a la renuncia de área como mecanismo de saneamiento registral de área, linderos y medidas perimétrica, es decir un medio extrajudicial, el en cual se permita con el consentimiento válido del titular del área renunciada, por su sola voluntad y sin requerir de planos catastrales o visados municipalmente, lograr la eliminación de las superposiciones totales o parciales, sin necesidad de acudir a largos procedimientos judiciales, si es que el titular de uno de los predios superpuestos reconoce la titularidad válida del derecho del otro predio, con lo que se reestablece la correcta publicidad registral, antes afectada por la existencia de dos o más derechos dominicales incompatibles y aparentemente legitimados.

1.1.8. El Saneamiento de Áreas y Linderos en el Derecho comparado

En la mayoría de las legislaciones de los países de nuestra región, vale decir, de América Latina, no se regula la rectificación del predio de una manera separada a la coordinación entre el Catastro y el Registro, es así que el Perú es el único país que tiene una legislación independiente al catastro con la finalidad de obtener la rectificación de las área, linderos y medidas perimétricas de los predios. Ello se fundamenta, básicamente, en que, en mayor o menor medida, la existencia y amplitud

del Catastro Predial es mucho más desarrollado en dichos países, permitiendo que se regulen y apliquen diversos procedimientos de coordinación catastro-registro, que en el Perú sólo existen previstos en la Ley, pero que no se ejecutan por la inexistencia de un verdadero Catastro y por la deficiente regulación de su relación con el Registro de Predios. A continuación, señalaremos la legislación sobre el particular en los países de Uruguay, Argentina, Chile, Ecuador, Colombia, Costa Rica y México. Asimismo, señalaremos la forma como se regula esta figura en la legislación española, que nos servirá de importante modelo para los planteamientos principales de esta investigación.

1.1.8.1. Uruguay

En Uruguay desde la vigencia del Código Rural aprobado por Ley 10.004 publicado el 24 de junio de 1941, conforme a su artículo 7 los escribanos para autorizar escrituras de transferencia o división de inmuebles rurales deben exigir el plano referente al área que se transmite, el cual debe estar inscrito en la Dirección General de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales y en la respectiva Dirección de Topografía o Inspecciones Técnicas Regionales o Municipales. Tal hecho debe dejarse constancia en la respectiva escritura.

"Artículo 7.- Los escribanos no autorizarán escrituras sobre traslación de dominio o división de inmuebles rurales sin tener presente plano referente al área que se transmite, inscripto en la Dirección General de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales, Dirección de Topografía e Inspecciones Técnicas Regionales o Municipales, de lo que dejarán constancia en la respectiva escritura.
Tampoco se aprobarán particiones ni se expedirán testimonios de sentencias posteriores a la promulgación de esta ley que declaren la prescripción adquisitiva de inmuebles rurales sin que se llenen los mismos requisitos.
La Dirección General de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales levantará gratuitamente, en los casos de transmisión que prevé esta ley, los planos de inmuebles rurales con un valor de aforo de hasta $ 300.00 (trescientos pesos) siempre que constituyan el único bien de un mismo propietario.

Cuando el valor de aforo sea mayor de $ 300.00 (trescientos pesos) y menor de $ 3.000.00 (tres mil pesos), la inscripción del plano en las condiciones del presente artículo importará la exoneración del pago del impuesto inmobiliario, sin adicionales, por el plazo de tres años, siempre que constituya, el único bien del vendedor y la venta obligue a levantar plano nuevo".[362]

Es recién desde el año 2001 que por disposición de la Ley del presupuesto nacional de sueldos gastos e inversiones, ejercicio 2000 - 2004, Ley N° 17296, que para toda modificación parcelaria se exige una declaración jurada de Caracterización Urbana de cada unidad catastral resultante de la operación catastral. En efecto el artículo 178 de la referida ley establece:
"Artículo 178.- Para la inscripción de Planos de Mensura y el trámite de toda modificación parcelaria de inmuebles urbanos que se realice ante la Dirección Nacional de Catastro, deberá adjuntarse una Declaración Jurada de Caracterización Urbana por cada unidad catastral resultante de la operación catastral de que se trate.

Las Declaraciones Juradas de Caracterización Urbana contendrán los datos necesarios para el mantenimiento al día de las Bases de Datos Catastrales verificando la existencia y caracterización de construcciones en cada fracción resultante, debiendo ser firmada por el propietario y por profesional Arquitecto o Ingeniero Agrimensor.

En inmuebles urbanos se sustituirá la presentación de los planos de construcción para la inscripción de mejoras (obra nueva o regularización) por la presentación de una Declaración Jurada de Caracterización Urbana.

Las infracciones que se constaten en las declaraciones que se presenten, serán pasibles de las penas de que trata el artículo 239 del Código Penal.

Las mejoras a construir se incorporarán a un archivo transitorio el que se incorporará a la Base de Datos Catastral para el ejercicio fiscal siguiente a los cinco años a partir de la fecha de presentación. El período indicado podrá ser interrumpido y prorrogado

[362]Centro de información oficial, Normativa y avisos legales del Uruguay. Recuperado el 10 de agosto de 2020 de: https://www.impo.com.uy/bases/codigo-rural/10024-1941

por otros cinco años, de presentarse una nueva Declaración Jurada de Caracterización Urbana que contendrá las características del edificio construido hasta el momento".[363] A decir de CROCE URBINA, en el derecho registral uruguayo se *"exige actuar con planos inscriptos desde 1960, obligatorios para la transmisión del dominio de los bienes inmuebles lo cual facilita la identificación de los mismo contribuyendo a evitar la doble matriculación, además de la confusión de bienes inscriptos. El plano tiene como virtud asegurarnos la existencia del inmueble con una determinada configuración gráfica, realizada por un técnico competente (Profesional Universitario Ingeniero Agrimensor) e inscrito en la Dirección Nacional de Catastro"*.[364]

Asimismo, el mencionado autor sostiene que en Uruguay *"existe un Catastro completo que abarca la totalidad del territorio nacional. Se exige, también inscripto para toda modificación o alteración de la configuración gráfica del inmueble como ser división, fusión, segregación, etc."*[365]

Sobre el particular, el Banco Internacional para la Reconstrucción y el Desarrollo y el Banco Mundial, ratifican tal hecho al señalar que: "Uruguay es la economía latinoamericana más avanzada en esta área, al contar con cobertura completa del catastro y cobertura parcial del registro (solo en Montevideo)".[366] Evidentemente, con dicha cobertura Catastral, es posible que el Registro sí cuente con una verdadera base geográfica oficial, que sirva de sustento de ubicación física a su registro jurídico predial.

Mediante Decreto N° 235/002[367], del 02 de julio de 2002, se aprobó la Reglamentación de la declaración jurada de caracterización urbana, en esta norma se precisa que tal declaración contendrá tendrá los datos necesarios para la fijación de los valores reales de los inmuebles por parte de la Dirección Nacional de Catastro, por lo que será suscrita por un ingeniero agrimensor o un arquitecto quienes serán responsables de los

---

[363] Ibidem. Recuperado: el 10 de agosto de 2020 de: https://www.impo.com.uy/bases/leyes/17296-2001

[364] Juan Croce Urbina, *Sistema registral Uruguayo*. (Antigua Guatemala: 2003), 9. Recuperado el 10 de agosto de 2020 de: http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/El_sistema_registral_uruguayo.pdf

[365] Ídem; p. 9.

[366] Banco mundial. *Doing Business en el Perú 2020*. (Washington, D.C.: 2020), 71.

[367] Centro de Información Oficial. Ob. Cit. Recuperado: el 10 de agosto de 2020 de: https://www.impo.com.uy/bases/decretos/235-2002

datos técnicos aportados en la declaración los cuales podrán ser verificados por la Dirección Nacional de Catastro. Los errores y omisiones que supongan negligencia o falta de ética, darán lugar a sanciones por parte de la Administración, sin perjuicio de las correspondientes acciones penales, de acuerdo al artículo 239º del Código Penal. Asimismo, la declaración será suscrita por el propietario del predio.

También se dispone que, una vez verificados los datos aportados, la Dirección Nacional de Catastro expedirá la cédula catastral correspondiente, en la que se dejará constancia de la fecha de presentación de la Declaración Jurada y la vigencia de la misma, a los efectos de la inscripción en la Dirección General de Registros de toda escritura de traslación de dominio o constitución de dominio o hipoteca, así como la inscripción de compromisos de compraventa de predios urbanos.

El citado reglamento precisa que los planos de mensura y la declaración jurada de caracterización que se adjunten la modificación parcelaria de inmuebles urbanos, deberán hacer referencia a la denominación en el plano y las cédulas catastrales expedidas por la Dirección General de Registro. Asimismo, cuando se trate de obras a regularizar o de obras no declaradas, se actualizará la base de datos catastral y se otorgará la cédula catastral. En los casos de trámites que impliquen mejoras a construir y regularización de obras construidas, en forma simultánea, se exigirán dos declaraciones juradas de caracterización Urbana, una con la situación actual y otra con la situación futura.

El mencionado reglamento establece que las declaraciones juradas de caracterización urbana solo serán aplicables a inmuebles ubicados en zonas urbanas o suburbanas.

Como podemos advertir en Uruguay para la inscripción de cualquier acto en la Dirección Nacional de Registro, en cuanto a los predios rurales se requiere la presentación de un plano con las áreas del predio y para el caso de los inmuebles urbanos se debe presentar un plano de mensura y una declaración jurada de caracterización urbana, por lo que obviamente con mucho más razón tales documentos deben presentarse obtener la inscripción de la modificación de los elementos de identificación de las fincas, tales como su área, linderos y medidas perimétricas. Además, en tales documentos se deberá hacer referencia a la denominación en el plano

y las cédulas catastrales expedidas por la Dirección General de Registro. Es evidente que en dicho país, que es el que más avanzado tiene su coordinación catastro-registro, son estos mecanismos catastrales lo que permiten el acceso de la realidad a la publicidad registral predial.

1.1.8.2. Argentina

En Argentina según el artículo 12 de la Ley de Catastro Nacional cualquier acto por el cual se trasmiten o modifiquen derechos reales sobre inmuebles deberá adjuntarse el certificado Catastral, salvo en aquellos casos en expresamente establecidos en dicha norma. Así se señala:

ARTICULO 12.- En los actos por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, se deberá tener a la vista la certificación catastral habilitante respectiva y relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura o documento legal correspondiente. No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de derechos reales, y constitución de bien de familia, usufructo, uso y habitación, e inscripción de embargos y otras medidas cautelares.[368]

En caso de que no se cuente con el certificado catastral entonces no se podrá inscribir de manera definitiva del acto o derecho pues así se establece en el artículo el art. 13 de la ley 26.209.

Ahora bien, como podemos advertir el certificado catastral es un documento que forma parte del título para la cualquier inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Así a efectos de que se pueda obtener dicho documento el previamente se deberá cumplir con el procedimiento respectivo a efectos de que el inmueble se le otorgue la determinación de estado parcelario.

En esa línea Ley 26.209 de Catastro Nacional de Argentina, dictada en el año 2006, señala el estado parcelario se acreditará por medio de certificados que expedirá el

[368] Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Presidencia de la Nación, INFOLEG. Información Legal. Recuperado el 11 de agosto de 2020 de: http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/120000-124999/124298/norma.htm

organismo catastral en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales, siendo que la expedición de certificados catastrales se deberá tramitar para realizarse cualquier acto de constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales, con lo que se asegura que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia.

La determinación de los estados parcelarios se realizará mediante actos de levantamiento parcelario consistentes en actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta, de acuerdo a lo dispuesto en la presente ley y en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales. Así, el estado parcelario quedará constituido por la registración en el organismo de aplicación del plano de mensura y demás documentación correspondiente al acto de levantamiento parcelario ejecutado. En el plano deberán constar los siguientes: a) la ubicación georeferenciada del inmueble; b) los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen; c) las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble; d) la valuación fiscal; y, e) Sus linderos.

Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario se deberá efectuarse una verificación de su subsistencia, siempre que hubiere caducado su vigencia. En tal sentido, su verificación se realizará mediante actos de mensura u otros métodos alternativos que, garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación local. Los actos de levantamiento parcelario para verificación de subsistencia serán autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes serán profesionalmente responsables de la documentación suscripta, de acuerdo con lo que establezca la legislación local.

Ahora bien, debemos considerar que de acuerdo al artículo 13 de Ley N° 17.801, Ley del Registro de la Propiedad Inmueble, para toda modificación de un inmueble se deberá vincular las partidas registrales con el plano de mensura. Así, la norma señala:

Artículo 13.- Si un inmueble se dividiera, se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada.

Cuando diversos inmuebles se anexaren o unificaren, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores, poniéndose nota de correlación. En ambos casos se vinculará la o las matrículas con los planos de mensura correspondientes.[369]

Por lo expuesto podemos señalar que en Argentina a efectos de rectificar las área de un inmueble s se deberá seguir el procedimiento establecido en la Ley de Catastro Nacional, Ley 26.209, es decir, se tendrá que determinar el estado parcelario del predio mediante el levantamiento parcelario consistentes en actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, esto a efectos de obtener la certificación catastral respectiva. Y es destacable la flexibilidad de la normatividad argentina para permitir de una manera sencilla y sin excesivos trámites o exigencias de declaración másiva de "zona catastrada", el acceso del levantamiento catastral para generar información que respaldará el sustento gráfico de las inscripciones que se practiquen en el Registro de la Propiedad, lo cual es totalmente diferente a lo que prevé nuestra normatividad nacional peruana, basada en la Ley N° 28294 y su normas reglamentarias y conexas.

1.1.8.3. Chile

En Chile hasta el 2013, no se existía un procedimiento para subsanar deficiencia en los deslindes de los inmuebles. Así, mediante la Ley 20.703 se modificó el artículo 67 en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el cual tiene el siguiente texto:

*"**Artículo 67.-** Los proyectos de subdivisión, loteos, urbanización o modificación de deslindes de terrenos deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador y deberán llevar la firma del profesional competente de acuerdo con la Ley N° 7.211 y la Ordenanza General. En caso de modificación de deslindes no podrán afectarse los derechos de terceros.*

[369]Ibidem. Recuperado el 11 de agosto de 2020 de: http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/50000-54999/53050/texact.htm

Las modificaciones y rectificaciones de deslindes autorizadas por la Dirección de Obras Municipales se inscribirán en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces y se anotarán al margen de la inscripción de dominio respectiva".[370]

Es así que en base al nuevo texto del artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se permite que las modificaciones y rectificaciones de deslindes autorizadas por la Dirección de Obras Municipales se puedan inscribir en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces.

A decir de Miguel Ángel Pérez: *"La* ***Modificación de Deslindes*** *se realiza cuando existe una diferencia entre la realidad física y jurídica de un terreno, es decir, que los cierres de un terreno en la realidad no concuerdan con los planos y escrituras del mismo inscritos en el respectivo Conservador de Bienes Raíces (CBR).*
En cambio, la ***Rectificación de Deslindes*** *se realiza cuando existe un error en la anotación de las medidas de un plano, especificación o cuadro de superficie, lo que puede derivar en una inscripción incorrecta de estos antecedentes. Estas medidas se pueden referir a las cotas, deslindes o superficies del predio, producto de un error de anotación de un cálculo matemático. Es decir, se altera su realidad jurídica pero no física y se realiza de manera previa a la inscripción del terreno en el CBR"*[371].

En relación a la modificación del artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones Lecaros Sánchez, sostiene: "La norma es clara en cuanto no pretende subsanar deficiencias de superficies sino sólo de deslindes y, además, en todo caso, sin afectar derechos de terceros. Es decir, el precepto legal permite mediante un procedimiento administrativo, subsanar deficiencias en los deslindes de predios, con el consentimiento de los involucrados. Así se desprende de lo afirmado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en cuanto a que el proyecto de ley (que sería la ley 20.703) *'resuelve un vacío existente en nuestra legislación, consistente en que las Direcciones de Obras Municipales no tienen facultad legal expresa para autorizar modificaciones de deslindes de predios, a pesar de que sí tienen*

[370]Biblioteca Nacional de Chile, Ley Chile. Recuperado el 11 de agosto de 2020 de: https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=13560
[371]Miguel Pérez, *Modificación y rectificación de deslindes,* (Santiago: 2019), Recuperado: 11 de agosto de 2020 de: https://www.arqydom.cl/modificacion-y-rectificacion-de-deslindes/

para autorizar acciones más complejas sobre el suelo, como autorizar loteos y subdivisiones, o autorizar modificación de deslindes entre unidades de un condominio, acogido a la ley de copropiedad inmobiliaria'. Ha señalado también el Ministerio que '*no se observa inconveniente en que, concurriendo en la solicitud todos los propietarios involucrados y concurriendo en la solicitud todos los propietarios involucrados y cumpliéndose las normas urbanísticas referentes a los predios, pueda autorizarse un nuevo plano que grafique los nuevos deslindes y superficies*'. (…) *No cabe duda que las modificaciones de deslindes y superficies bajo el sistema previsto en el referido art 67 de la LGUC representan un procedimiento administrativo que resguarda los derechos de terceros y que, además, en ningún caso, impide su revisión judicial*".[372]

Como puede apreciarse, de un modo limitado a ciertas clases de deslindes y sin que se base en un tema estrictamente catastral, lo que ha optado la mencionada legislación chilena es de dotar de facultades a organismos administrativos (las Direcciones de Obras Municipales) para lograr la concordancia entre la realidad y las características físicas de los predios registrados por ante los Conservadores de Bienes Raíces, que son quienes llevan el Registro de Propiedad Inmueble en el mencionado país. Esta alternativa no existe en nuestro país, pues las Municipalidades de la República carecen de facultades para autorizar estas modificaciones o rectificaciones, limitándose a emitir planos catastrales (con o sin CUC) o visar planos, sin que ellos constituyan, por si mismos, medios de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricos de predios urbanos.

1.1.8.4. Ecuador

El artículo 878° del Código Civil Ecuatoriano dispone que: *"Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios lindantes, y podrá*

[372]José Lecaros Sánchez, *Actualización y rectificación de superficies y deslinde de bienes raíces.* (Santiago), 5-6, Recuperado el 11 de agosto de 2020 de: https://www.studocu.com/cl/document/universidad-del-desarrollo/derechos-reales/apuntes/rectificacion-deslindes/5942039/view

exigir a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes".

Sobre ello expresa Pizarro Vuele: *"Para determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, se deben observar elementos esenciales que el Juez o Notario, examinará, como son documentos que acreditan la existencia del bien, documentos personales, plano referencial o replanteo. De esta manera, según el Art. 666° del Código Civil, el Juez está facultado para conocer amojonamientos y deslinde en predios rústicos y urbanos, y el Notario solo en predios rústicos, cada uno tiene su procedimiento que basa en los especificados en la ley; en el cual debe incluir la presencia e informe de peritos calificados que emiten su trabajo topográfico, para el levantamiento y representación de los bienes. Este trámite puede aplicarse por cualquier persona que tenga la necesidad de hacerlo, puede solicitarlo como hemos dicho ante Juez o Notario, según el caso, que luego de ser observados por el Departamento de Avalúos y Catastros Municipal, se permite su inscripción en el registro correspondiente, a así se determina la realidad física de la propiedad sobre la cual se ejercerá las facultades que otorga la posesión. Según el Art 18 numeral 21 de la Ley Notarial, los actos de amojonamiento se plasma en las actas notariales, y para su validez legal debe concurrir la participación implícita de los otorgantes, Notaría, Municipio y Registro de la Propiedad; es esencial la comparecencia o demanda de las partes que se convierten en los otorgantes del acta, porque se trata de un asunto voluntario, donde deben hacer una declaración expresa de su consentimiento para que sea el Notario, que en uso de sus atribuciones, el que proceda a la inspección y verificación de linderos y de considerarlo necesario se haga el amojonamiento; luego de su aceptación y verificación, el Notario entrega copias de la respectiva acta notarial del amojonamiento para que se obtenga de parte del Municipio correspondiente el informe municipal que se lo realiza en base a él acta; y, finalmente todo esta trámite debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. Por todo esto, el acta notarial de amojonamiento y deslinde es un documento legal, que debe cumplir con solemnidades esenciales para su validez, sirviendo ésta como un medio*

de solución de conflictos por medios amigables y rápidos, tal cual se ha venido sosteniendo"[373]

Dicho de otra manera, si bien la legislación ecuatoriana no contiene un procedimiento de saneamiento notarial similar al previsto en nuestra Ley N° 27333, si permite una competencia alternativa entre el Poder Judicial y la autoridad notarial para que se practique el deslinde, aunque sólo para predios rústicos y no urbanos. Cabe mencionar, que la indicada autora ecuatoriana, precisamente, plantea que amplíe la competencia notarial del deslinde, también para predios urbanos. Sin embargo, como puede fácilmente advertirse, dicha legislación más que un procedimiento no contencioso, lo que establece es una "verificación de datos de hecho" (el amojonamiento) a cargo del Notario, que servirá para nutrir la información municipal.

1.1.8.5. Colombia

En Colombia la Resolución Conjunta N° 1732[374], del 28 de febrero de 2018, del Superintendencia de Notariado y Registro - Instituto Geográfico Agustín Codazzi estableció los lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles

Esta norma tiene como finalidad dar solución a las inconsistencias que suelen presentarse en las transacciones y demás actos sobre este tipo de bienes, y el ajuste de la información en los sistemas catastral y registral, de acuerdo con la realidad física de los inmuebles, como contribución a la seguridad jurídica del derecho de propiedad.

---

[373]Martha Lucía Pizarro Vuele, "El amojonamiento y deslinde Notarial de inmuebles ubicados en sectores urbanos, el derecho de propiedad y el buen vivir", en *Tesis previa la obtención del grado académico de magister en derecho notarial y registral*: Maestría en Derecho Notarial y Registral - Universidad Regional Autónoma de los Andes "UNIANDES", (Ambato – Ecuador: Diciembre 2013), Recuperado el 09 de Diciembre del 2018 de http://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/3187

[374]Alcaldía Mayor de Bogotá, *Régimen legal de Bogotá D.C*. Recuperado el 11 de agosto de 2020 de: https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=75002

Según nos menciona Acevedo Prada, con dicha norma se establecieron varios procedimientos:

"Primero. Correcciones por Escritura Pública.
Única y exclusivamente se podrá corregir y aclarar mediante escritura pública, inconsistencias de digitación, mecanográficas, ortográficas y las puramente aritméticas que afecten los linderos y el área del predio, siempre y cuando esto no lleve a cambios en el objeto del contrato toda vez que existen títulos de propiedad que fueron ya registrados con títulos antecedentes y que reposan en los archivos de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. Esta práctica viene aplicándose hasta la fecha siguiendo los lineamientos del Estatuto Notarial, Decreto 960 de 1970 y reglamentario 2148 de 1983.

Segundo. Actualización de linderos y rectificación de área por imprecisa determinación.
El directamente interesado en actualizar los linderos de su predio y o rectificar el área, debe solicitarlo directamente a la autoridad catastral competente, por una sola vez quien luego de un estudio técnico, determinará y actualizará los linderos y rectificará el área del terreno si hubiere lugar. Dicho estudio concluye con la expedición del acto administrativo sujeto a registro que contiene los requisitos establecidos en el artículo 7 de la Resolución conjunta 1732 de 2018.

Tercero. Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes.
El propietario interesado podrá presentar a la autoridad catastral el levantamiento topográfico y descripción técnica de los linderos y precisión de área. La autoridad catastral revisará y verificará los planos y documentos presentados por el propietario y hará los ajustes a que hubiere lugar poniendo a su consideración y también de los propietarios colindantes. Si existe acuerdo, se suscribirá un acta de colindancia que servirá de base para que la autoridad catastral expida el correspondiente acto administrativo y lo remita en un término de 30 días a la Oficina de registro de Instrumentos públicos competente.

Si existe controversia respecto a la determinación de linderos y área, entre propietario o propietarios y propietarios colindantes, se debe acudir a la justicia ordinaria para dirimir la controversia mediante un proceso de deslinde y amojonamiento.".[375]

Cabe agregar que conforme al texto actual del artículo 5 de la mencionada resolución el procedimiento de actualización de linderos podrá realizarse desde de oficio o a pedidos de parte.

Artículo 5°. *Actualización de linderos*. Modificado por el art. 3, Resolución Conjunta 5204 de 2019.

Actualización de linderos: De oficio o a solicitud de parte del titular de derecho de dominio, la autoridad catastral competente efectuará, la actualización mediante la conversión y descripción técnica de linderos de bienes inmuebles, cuando sean verificables en terreno sin variación. La conversión y descripción técnica de estos linderos puede llevar la certeza del área.

La solicitud de actualización de linderos, bajo la implementación de la presente Resolución, sólo procederá por una sola vez, salvo que las causales de actualización posteriores versen sobre hechos, pruebas o sujetos diferentes de los argumentados en la primera oportunidad.

A efectos de llevar a cabo la actualización, la autoridad catastral emitirá el acto administrativo sujeto a registro que resuelva la conversión y descripción técnica de linderos, incluida la certeza del área si a ello hubiere lugar. El procedimiento aplicable en el presente artículo no es excluyente con el procedimiento dispuesto en el artículo 8 de la presente Resolución Conjunta en un mismo predio.

Asimismo, los artículos que regulan el procedimiento de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes ha sufrido modificación por la Resolución Conjunta N° 5202 de 2019, por lo que el procedimiento actual es el siguiente:

"**Artículo 8°. *Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes*.**

La rectificación de linderos en el sistema catastral y registral procederá por una sola vez, de oficio o a solicitud de parte, siempre y cuando exista pleno acuerdo entre el

[375]Martha Acevedo Prada, *Nueva forma de corregir áreas y linderos de bienes inmuebles, (*Bogotá D.C.: 2018), Recuperado el12 de agosto de 2020 de: https://www.notaria19bogota.com/nueva-forma-de-corregir-area-y-linderos-de-bienes-inmuebles/.

titular del derecho de propiedad con el o los colindantes con los cuales presente diferencia, también propietarios, respecto de los linderos del bien inmueble. La rectificación de todos los linderos puede llevar a la certeza del área del inmueble.

Cuando la autoridad catastral identifique o tenga conocimiento de la existencia de terceros que puedan verse afectados por los resultados de la actuación administrativa efectuará las comunicaciones referidas en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

El procedimiento aplicable en el presente artículo no es excluyente con el procedimiento dispuesto en el artículo 5 de la presente Resolución Conjunta en un mismo predio.

La rectificación de linderos procederá cuando:

1. Sean arcifinios no verificables en terreno;
2. Sean arcifinios verificables en terreno, pero con variación respecto de lo consignado en los títulos registrados;
3. Estén expresados en medidas costumbristas no verificables en terreno;
4. Contengan descripciones insuficientes o limitadas en los títulos registrados;
5. Los linderos estén técnicamente definidos, pero sobre los mismos haya superposición; o
6. En lo casos en los que se presenten diferencias entre los linderos contenidos en los títulos y los verificados físicamente en terreno.

Parágrafo: Cuando se presente superposición de linderos y/o separación entre predios, la autoridad catastral considerará las condiciones de precisión de mediciones y factores constructivos para dirimir la diferencia, proponiendo la nueva definición de colindancia. Para la suscripción del acta de colindancia, la autoridad catastral podrá elaborar cuadros de tolerancia que deberán estar contenidos en el acto administrativo.

Artículo 9°. *Procedimiento para la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes*.

El procedimiento que se adelantará a efectos de llevar a cabo la rectificación de linderos de bienes inmuebles por acuerdo entre las partes en el sistema catastral y registral será el siguiente:

1. La autoridad catastral podrá solicitar al propietario interesado el levantamiento planimétrico o topográfico del bien inmueble, que debe incluir la descripción técnica de los linderos del bien inmueble y la certeza del área, de acuerdo con las especificaciones técnicas definidas por la máxima autoridad catastral. Para predios

con áreas inferiores o iguales a 1000 metros cuadrados bastará con la representación cartográfica catastral.

2. La rectificación de linderos por acuerdo entre las partes también podrá darse por iniciativa de las autoridades catastrales en desarrollo de los procesos de formación, actualización y conservación catastral.
3. La autoridad catastral competente revisará y validará el levantamiento planimétrico o topográfico o la representación cartográfica del predio presentado por el propietario solicitante, procediendo a expedir informe técnico, el cual incluirá, si es del caso, propuesta de rectificación, la cual pondrá en consideración del solicitante y de los colindantes propietarios.

Cuando se realicen levantamientos topográficos por las entidades públicas, dentro de sus labores misionales, la autoridad catastral tendrá como oficial esta información, por lo cual no requerirá validaciones posteriores, sin perjuicio de la inspección vigilancia y control por parte de la autoridad competente. Para todos los casos las entidades públicas deberán acogerse a las normas vigentes para elaboración de levantamientos topográficos adoptados por la autoridad catastral.

4. Para la rectificación por descripciones insuficientes y limitadas, la autoridad catastral deberá considerar las descripciones de linderos de los títulos registrados, con el fin de formular la propuesta de rectificación o de conversión y descripción técnica, en el Sistema Internacional de Unidades (SI), de conformidad con los Anexos Nos. 1 y 2 de descripción técnica de linderos para predios rurales y urbanos, según corresponda, adoptados mediante la presente resolución. Lo anterior, sin perjuicio del pleno acuerdo entre el titular del derecho de dominio del bien inmueble y sus colindantes, también propietarios.
5. De existir pleno acuerdo entre el propietario solicitante y los colindantes, también propietarios, respecto de la propuesta de rectificación presentada por la autoridad catastral, procederán a la suscripción del acta de colindancia, mediante firma de los intervinientes mencionados,

   En el desarrollo de las labores misionales de las entidades públicas, estas podrán realizar actas de colindancia, las cuales serán oficiales y no requerirán validación de la autoridad catastral. La elaboración de las actas de colindancia, deberá hacerse conforme a las disposiciones de la presente Resolución Conjunta.
6. La autoridad catastral o las autoridades públicas, conforme lo señalado en el numeral anterior, habiendo resuelto previamente las oposiciones que se hubieren interpuesto

durante la actuación administrativa expedirán acto administrativo motivado que resuelva sobre la rectificación, adjuntando el acta de colindancia firmada y precisando el área del bien inmueble a partir de los linderos rectificados. Contra este acto administrativo procederán los recursos de ley.

7. En firme el acto administrativo, siempre que proceda la rectificación, la autoridad catastral o la autoridad competente, en un término no mayor a treinta (30) días, lo remitirá para su inscripción en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos.
8. No es necesaria la comparecencia de los colindantes titulares de derecho de dominio correspondiente, cuando existan linderos del bien inmueble que no presentan discrepancia alguna entre los títulos registrados y su verificación en terreno. En este caso, de ser necesario se realizará la conversión de medidas costumbristas al sistema internacional de medidas y la descripción técnica respectiva de los linderos del predio.
9. Procederán los acuerdos parciales, en donde sólo deberán comparecer los colindantes sobre los cuales se adelante el acuerdo de colindancia. Donde no haya discrepancia de linderos entre los títulos registrados y su verificación en terreno, no se requerirá la comparecencia del colindante.

Parágrafo. 1. En aquellos casos en los cuales existan diferencias entre la información recabada en terreno y lo consignado en los títulos registrados, y no se logre pleno acuerdo por vía administrativa, deberá agotarse el proceso judicial de deslinde y amojonamiento, conforme con el artículo 400 y siguientes del Código General del Proceso.

Parágrafo 2. Cuando se actúe en desarrollo de los procesos de formación, actualización y conservación, el levantamiento planimétrico o topográfico elaborado por la respectiva autoridad catastral incluirá la citada propuesta de rectificación, si a ello hubiere lugar".

Además, de los mencionados procedimientos creemos conveniente señalar que la referida Resolución Conjunta N°1732 regula un procedimiento para la inclusión del área en las partidas registrales de los inmuebles inscritos, lo cual se requiere la

presentación del certificado plano predial catastral especial expedido por la autoridad catastral competente. Según la norma el procedimiento a seguirse es el siguiente:

1. El titular del derecho de propiedad deberá solicitar ante la autoridad catastral competente la expedición del certificado plano predial catastral especial, el cual se llevará a registro, con una vigencia no mayor a quince (15) días, con el fin de que la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, a través de un turno de corrección externo, incluya en el campo destinado para la descripción de cabida y linderos, el área del inmueble que aparezca en el señalado certificado, dejando la respectiva salvedad.

Este procedimiento solo procederá en los siguientes casos, los cuales no son excluyentes entre sí:

a) Que quien solicite la inclusión de área en el folio de matrícula inmobiliaria sea el titular del derecho de propiedad del respectivo bien inmueble.
b) Que la solicitud de inclusión de área verse sobre folios de matrícula inmobiliaria que no han tenido la información correspondiente a cabida, desde el inicio del ciclo traditicio del inmueble que identifican.
c) Que la zona en que se encuentre ubicado el bien inmueble objeto de inclusión de área no haya sido o esté siendo objeto de barrido predial masivo por catastro multipropósito o el proceso de ordenamiento social de la propiedad a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) o quien haga sus veces. Para tal fin, la Superintendencia de Notariado Registro (SNR), informará a las oficinas de registro de instrumentos públicos del país sobre el particular.
d) Que el folio de matrícula inmobiliaria al que se le va a incluir el área esté interrelacionado con la información predial catastral.
e) Que el bien inmueble no haya sido objeto de segregaciones, divisiones y declaración de área restante.
f) Que el origen jurídico del predio no corresponda a falsa tradición.

Cabe mencionar que si la información del área estuviera en los antecedentes registrales y por omisión del registrador no se consignó en la matrícula inmobiliaria entonces se procederá a incluir el área con fundamento en el titulo antecedente correspondiente.

Puede apreciarse que en Colombia, los diferentes supuestos de determinación o rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas no se seguirán ante autoridades notariales o registrales, sino directamente ante la Autoridad Catastral, que será la que tramite el procedimiento respectivo, conforme a las precisas disposiciones establecidas en la mencionada Resolución Conjunta del Superintendencia de Notariado y Registro - Instituto Geográfico Agustín Codazzi y sus modificatorias. Aquí, debemos destacar que se ha dotado a la Autoridad Catastral la posibilidad de tramitar, directamente, estos procedimientos, incluyendo oposiciones y acuerdos con los terceros colindantes, lo que no ocurre en la legislación peruana.

1.1.8.6. Costa Rica

En Costa Rica la rectificación de la descripción los inmuebles en la Ley de Catastro Nacional, Ley N° 6545[376] de 1981, norma que tiene como objeto establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro. Así el artículo 22 de la mencionada ley señala:

Artículo 22.- Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificada sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública, aumentándola hasta la cantidad que indique el certificado catastral, siempre que ésta no exceda del diez por ciento de la medida original.
Estas rectificaciones en ningún caso perjudicarán a terceros, durante los tres años posteriores a la inscripción.
Para consignar disminución de cabida del inmueble, sólo se requiere manifestación del propietario en escritura pública y en concordancia con el certificado catastral. En todos los casos, el notario debe dar fe de que la nueva medida es la que indica el certificado catastral.

[376]Procuraduría General de la Republica, *Sistema Costarricense de Información Jurídica*. Recuperado el 12 de agosto de 2020 de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=75775&strTipM=TC

Como podemos advertir la ley costarricense regula dos supuestos de rectificación de área: 1) aumento de área conforme al certificado catastral 2) disminución de área en base al certificado catastral.

En ambos casos el título suficiente para la inscripción de la rectificación serán el certificado catastral y la escritura pública otorgada unilateralmente por el propietario del inmueble.

Cabe mencionar que, en Costa Rica, el certificado catastral tiene suma relevancia para la inscripción de los títulos en los que transmita o modifique físicamente inmuebles ubicados en una zona catastrada. Así los notarios y funcionarios, que ejerzan facultades notariales, están obligados a exigir el certificado catastral del predio respectivo a efectos de adjuntarlos a los títulos que se presentarán al Registro Público. Es así el Registro Público inscribirá tales títulos de acuerdo con los certificados catastrales y suspenderá la inscripción de los documentos que no llenen los requisitos establecidos. Los certificados catastrales se devolverán por el Registro Público en el caso de fincas inscritas y por la Tributación Directa. Ello conforme lo dispone los artículos 24 y 25 de la mencionada Ley Nacional de Catastro.

Además, según el artículo 30 de la referida para todo movimiento registral, se debe citar un plano de agrimensura[377], levantado de acuerdo con las normas establecidas en su reglamento, no siendo exigible tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Se precisa que ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional. En caso de que los planos presentados dentro de una zona catastrada, hubiere contradicción o discrepancia en los linderos con la finca contigua, se avisará a los dueños para que, de común acuerdo y con la intervención del Catastro como árbitro, se proceda a fijar el límite verdadero. El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado.

---

[377] Según el Reglamento de la Ley de Nacional de Catastro aprobado por el Decreto Ejecutivo N° 34331, el plano de agrimensura es el plano, físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece del Reglamento. (Ibidem. Recuperado: 12 de agosto de 2020 de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=62555&nValor3=74026&strTipM=TC)

El Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro N° 6545, aprobado por Decreto Ejecutivo N° 33982[378], establece un procedimiento de gestión administrativa en caso de que se descubra una inconsistencias u omisiones en los asientos catastrales relacionados con asientos registrales.

Así cuando tales inconsistencias son detectadas por el Catastro Nacional o por el Registro de la Propiedad Inmueble de deberá abrir de un proceso de gestión administrativa, que será tramitado por el Registro de la Propiedad Inmueble, con la colaboración del Catastro Nacional, que emitirá los informes por el Registro requeridos.

Si la referida inconsistencia u omisión es advertida por el Catastro Nacional o cualquier interesado, el Catastro deberá trasladar el conocimiento del caso al Registro de Bienes Inmuebles.

Según la norma la Dirección del Registro tendrá que consignar advertencia administrativa en el asiento registral, en esta resolución pondrá en conocimiento la situación a la Dirección del Catastro Nacional, que consignará dicha advertencia en la información catastral con la finalidad de evitar que el plano en cuestión sea utilizado en un posterior movimiento registral.

Finalizado el procedimiento de gestión administrativa, el Registro de la Propiedad Inmueble deberá poner en conocimiento lo resuelto a la Dirección del Catastro Nacional, para que este proceda a actualizar el asiento catastral respectivo según lo resuelto en la gestión administrativa.

Por otro lado, si se detecta por parte del Catastro Nacional o por cualquier interesado, alguna irregularidad u omisión en planos inscritos en el Catastro que no hayan generado inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble, entonces la Dirección del Catastro Nacional procederá a iniciar el proceso de gestión administrativa.

AI iniciar la gestión administrativa, la Dirección del Catastro Nacional, deberá consignar una advertencia administrativa en la información catastral, lo anterior con la finalidad de evitar que el plano en cuestión sea utilizado en un posterior movimiento registral. Si dentro de la gesti6n administrativa no se subsana la irregularidad o la omisión, deberá el Catastro Nacional proceder a la inmovilización de la información catastral que corresponda.

---

[378]Ibidem. Recuperado: 12 de agosto de 2020 de:http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=61191&nValor3=69367&strTipM=TC

Asimismo, dicho reglamento también regula los efectos de la declaratoria de zona catastrada.

En esa línea una vez declarada la zona catastrada se señala que la única descripción gráfica, matemática, y literal oficial de la finca será la del mapa catastral. Así se se entenderá como asiento catastral la información del mapa catastral y los registros asociados a este.

Finalmente, con el objeto de propiciar el saneamiento de los asientos registrales que indiquen diferencias de cabida, el reglamento dispone que el Registro de la Propiedad Inmueble tendrá que exigir al notario la rectificación de cabida de acuerdo con lo que indica la certificación de la información relacionada con el mapa catastral conforme lo establece el artículo 22 de la Ley de Catastro Nacional.

El Reglamento de la Ley de Nacional de Catastro aprobado por el Decreto Ejecutivo N° 34331, en su artículo 33 regula el contenido de los planos de agrimensura en su literal g) establece:

g. Rectificación de medida: En caso de rectificación de medida, se deberá indicar el área según el Registro de la Propiedad Inmueble. En este caso el agrimensor debe verificar los porcentajes y los estudios referidos en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias. En el caso de aumento de cabida se hará constar en el plano lo siguiente: "doy fe de que el presente levantamiento cumple con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias".

En esta legislación costarricense debemos destacar la intervención concurrente del Catastro y del Registro para las rectificaciones de características físicas de los predios, en gestiones conjuntas y complementarias, que permiten, dentro de ciertos límites y con requisitos simples, lograr el acceso de las verdaderas características físicas del predio a la publicidad registral. Se aprecia un evidente mayor desarrollo en la información catastral y un adecuado flujo de información catastral al registro y viceversa, todo lo que no existe en nuestro país.

1.1.8.7. México

Tal como se refiere en un informe de ODE: *"En México, en términos generales, las oficinas del RPP se encuentran bajo la responsabilidad de los gobiernos estatales, mientras que los catastros operan de manera más heterogénea. Aun cuando la*

legislación ha transferido las funciones catastrales a los gobiernos municipales, algunos catastros estatales apoyan en la realización de las mismas; en otros casos, los municipios son completamente autónomos.7 Debido a la organización federal que tiene el país, ambos gobiernos locales tienen la posibilidad de diseñar e implementar autónomamente las políticas públicas que rigen el funcionamiento de estas instituciones. Como resultado, hoy existe un alto nivel de complejidad y heterogeneidad en las actividades desempeñadas y en el funcionamiento y el diseño institucional de cada oficina del RPP y Catastro a lo largo y ancho del país (...).
Los procedimientos de control y registro inmobiliario de estas instituciones se efectúan de manera independiente, ya que cada una trabaja de acuerdo con sus propios marcos jurídico, técnico y administrativo. Debido a estas diferencias en su estructuración, uno de los principales problemas de los RPP y catastros es que los sistemas de información de las propiedades se encuentran desvinculados y, en la mayoría de los casos, contienen información incongruente sobre una misma propiedad. Las principales discrepancias entre la información contenida en las bases de datos de los RPP y los catastros derivan de: i) cambios en la nomenclatura de las calles, ii) errores de medición (referencias físicas o calibración de instrumentos), iii) abreviaturas usadas en nombres y apellidos, iv) uso de contratos privados para traslado de dominio y v) construcciones no declaradas a la autoridad municipal.

Si pensamos que cada RPP y catastro tiene autonomía en la generación de esta información, lo anterior se convierte en un problema exponencialmente preocupante. Tener información actualizada y coordinada del sistema territorial mediante el RPP y los catastros, entre otros, facilita la administración e identificación de las propiedades, activo que representa entre la mitad y las tres cuartas partes de la riqueza de la mayoría de las economías".[379]

Como podemos advertir en México existe el problema de actualización y coordinación de la identificación de los inmuebles tanto respecto a la información del Registro y el

[379] OCDE, *Mejores prácticas registrales y catastrales en México*. OECD Publishing. (México: 2012), 21-22. Recuperado el 12 de agosto de 2020 de: https://www.oecd.org/centrodemexico/publicaciones/OCDE%20(2012)%20Mejores%20pr%C3%A1cticas%20registrales%20y%20catastrales%20en%20M%C3%A9xico.pdf

Catastro, razón por la cual es complicado que se eliminen las discrepancias de áreas entre el sistema registral y el catastral.

No obstante, debemos mencionar según la última reforma del Decreto N° 117[380], Ley del Catastro, publicada 13 de enero de 2007, es obligación de los propietarios manifestar y de presentar a la Dirección de Catastro, las declaraciones, avisos, solicitudes, planos, manifestaciones y datos conforme a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley, pero a efectos de que un predio se inscriba en la Dirección de Catastro deberá estar debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

En suma, según se desprende de la Ley de Catastro la inscripción en los Registros Públicos es un acto previo para la inscripción del predio en la Dirección del Catastro, por lo que la información registral debe coincidir con la información catastral.

En esa línea, la Ley de Catastro dispone que, para procedencia de los trámites de subdivisión, fusión, rectificación, o cualquier otro trámite que implique la modificación de la inscripción se requiere que los datos de ubicación, medidas y colindancias coincidan con el registro existente del propietario respectivo.

Tanto es así que en caso de detectarse que el predio objeto de cualquiera de los trámites antes mencionados presente confusión de límites con predios colindantes o de otros propietarios, se suspenderá la inscripción catastral hasta en tanto se decida por la autoridad competente la titularidad y la superficie y/o demás características del inmueble.

Cuando la confusión es parcial, solo podrá ser objeto de trámites catastrales la superficie que esté libre de confusión, debiéndose efectuar previamente una subdivisión ante la autoridad competente, a fin de separar la porción correspondiente.

---

[380] Recuperado: 12 de agosto de 2020 de: https://docs.mexico.justia.com/estatales/nuevo-leon/ley-del-catastro.pdf

Finalmente, se dispone que la cancelación de una inscripción catastral por falta de título de propiedad revocará todos los efectos anteriores del registro.

De lo expuesto podemos colegir que, si bien a nivel normativo la información que se incorpora al Catastro mexicano tiene alguna relación con la información registral, la diversidad de entidades a cargo de su manejo, dada la organización no eficientemente vinculada, no ofrece una garantía de coincidencia de los datos físicos con lo registrado, por lo que no es un sistema que brinde seguridad jurídica en la descripción de los predios inscritos.

1.1.8.8. España

En España, mediante la reforma de la Ley 13/2015, a la Ley Hipotecaria de 1946 y a la Ley de Catastro Inmobiliario de 2004, contiene un título completo denominado "*De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica", que contempla el mecanismo "Expedientes de Dominio".*

El preámbulo de la Ley N° 13/2015 señala que la finalidad de la ley "*es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativ*a. (…) *El primer efecto de la reforma es favorece la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. (...). La Ley define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia".*

Ahora bien, en relación al saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, la Ley Española , simplifica y unifica los procedimientos de rectificación catastrales, notariales y municipales, priorizando su desjudicialización, en los siguientes términos:

"Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse"

Al respecto, Oliva Izquierdo, expresa que: *"La Ley de Reforma tanto de la Ley Hipotecaria como de la Ley del Catastro Inmobiliario que en el presente libro hemos analizado supone un importante avance en el sistema registral español, aunque respecto de la misma pueden sostenerse argumentos tanto a favor como en contra. Así, muchas han sido las mejoras introducidas en esta Ley. Supone, en primer lugar, un paso más –y de gran importancia- para lograr una adecuada coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, lo que sin duda implica una mayor seguridad jurídica del sistema y un mejor servicio a los ciudadanos (...) De igual modo, implica esta Ley un aumento de los procedimientos registrales (deslinde, rectificación de la inscripción, inscripción de la descripción como operación específica...) que, fruto de la desjudicialización anhelada para darles mayor celeridad, son ahora competencia de los Notarios y de los Registradores pero sin menoscabo por ello a la tutela judicial efectiva, dado que siempre será posible acudir al Juez en los casos de controversia (....) Además, de lo anterior, la nueva ley supone una mejor identificación de las fincas, de su ubicación, linderos, delimitación y superficie, lo que se consigue con novedades como la expresión de las coordenadas de la finca o el Código Registral Único, que será de aplicación tanto al Registro de la Propiedad como al Catastro Inmobiliario (...) Ahora bien, los beneficios aportados por esta Ley de Reforma no están exentos de críticas. En primer lugar, podría apuntarse que la misma no ha tenido el pronto desarrollo reglamentario que hubiese desmenuzado su estudio y facilitado la labor interpretativa. No menos objeto de crítica debe ser el escaso periodo de vacatio legis fijado por la misma, si se tiene en cuenta que era necesario esperar a una resolución conjunta que homologase un sistema*

informático a implantar en todos los Registros de Propiedad, con el tiempo y esfuerzo que ello conlleva."[381]

Entre los procedimientos registrales que pueden afectar a la realidad de las fincas vienen enumerados en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria Españolas modificados por la mencionada Ley 13/2015, podemos mencionar los siguientes:

a) La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.
b) El deslinde registral de la finca.
c) La rectificación de su descripción de su descripción.
d) La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca.
e) La inmatriculación de fincas.
f) Las operaciones registrales sobre bienes de las administraciones públicas, en virtud de certificación administrativa.
g) El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.
h) El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.
i) El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

En el artículo 199 de la Ley Hipotecaria Española, con la reforma mencionada, se regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral, así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si esta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes.

Por su parte, el artículo 201 regula el expediente para la rectificación de la descripción, superficie y linderos de las fincas sobre la base del que a continuación se establece

[381]Antonio Manuel Oliva Izquierdo, *La nueva coordinación Registro-Catastro,* Editorial Centro de Estudios Registrales, (Madrid: 2016), 31.

para la inmatriculación, salvo los casos en los que, por su poca entidad, se considera no ser este necesario. Este artículo contempla tres procedimientos rectificatorios.

El primero es aplicable en los casos en que exista una discrepancia entre el área registral y el área real no mayor al cinco por ciento (5%), en este caso solo se requerirá la sola solicitud del propietario. En el segundo procedimiento se realiza cuando la discrepancia no exceda el diez por ciento (10%), en dicho supuesto se requiere probar la discrepancia adjuntando la certificación catastral descriptiva y gráfica. En el último procedimiento se establece un límite máximo de discrepancia, en este caso de tendrá que tramitarse a través del expediente de dominio que se tramita notarialmente y contempla una anotación preventiva y la notificación a los interesados quienes pueden formular oposición motivada.

Al respecto, BERROSPI VIVAR considera que: *"de los dos primeros supuestos pueden asimilarse a una rectificación unilateral. Sin embargo, la principal diferencia entre dichos supuestos y la rectificación unilateral radica en que en el Perú está solamente procederá en tanto no exista superposición del polígono resultante de la rectificación con el predio colindante según lo verificado en la base gráfica registral por el Área de Catastro. En cambio, en España prevalece la información catastral sobre la registral, por lo que puede afirmarse que ambos mecanismos rectificatorios españoles son de menor complejidad que la rectificación unilateral peruana. También se puede advertir una segunda diferencia con la regulación peruana: en los dos primeros procedimientos rectificatorios de España, luego de inscrita la rectificación el Registrador notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes"*.[382]

Así, la inmatriculación de las fincas se llevará a cabo mediante el expediente de dominio que se regula de forma minuciosa sin intervención judicial. Este expediente sustituye al judicial regulado por el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y se caracteriza por su especial preocupación por la defensa de los derechos de todos los posibles afectados. Asimismo, se procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205.

---

[382]Sergio Berrospi Vivar, *La rectificación unilateral de áreas, linderos y medidas perimétricas: surgimiento, evolución y problemas prácticos*. Trabajo Académico para optar el Título de Segunda Especialidad en Derecho Registral. Pontificia Universidad Católica del Perú, (Lima: 2019), 38.

En relación al expediente de dominio y la incorporación del predio en la base gráfica registral VASQUEZ ASENJO sostiene que: "Si en el Expediente de Dominio el inmatriculante acepta como correcta base gráfica registral propuesta a través de la oficina registral y esa base gráfica registral linda con la base gráfica de otra finca registral ya validada en base a la manifestación fehaciente expresa de su titular, la aceptación de la base gráfica propia implicará al mismo tiempo la aceptación del lindero común con la finca colindante. A partir de ese momento y si hay sanción oficial al respecto si se usa la cartografía oficial adecuada), ese lindero ya no sólo será identificativo de la finca, sino descriptivo de la misma. Las partes renuncian a cualquier posible controversia sobre la situación exacta de su dominio territorial. Para que base gráfica en todos o alguno de sus linderos tenga efectividad descriptiva y no sólo identificativa, es preciso, además, contar con lo que antes he venido a denominar como sanción de la autoridad oficial competente"[383].

Por otro lado, la modificación del Artículo 201 de la Ley Hipotecaria Española, establece mecanismos más eficientes y rápidos para la rectificación de las características físicas de los predios inscritos bajo la siguiente formulación:

«***1.*** *El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades:*

a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.

[383]Óscar Vásquez Asenjo, *"La aplicación de la teoría de las bases gráficas registrales al expediente de dominio"*, Ob. Cit, p. 1542.

b) Asimismo, deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georeferenciada de la misma.

c) No será de aplicación al expediente regulado en el presente artículo lo dispuesto en el apartado c) de la regla segunda, los apartados d) y e) de la regla quinta y el último párrafo de la regla sexta del artículo 203. En cuanto a la regla tercera, el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita.

d) En el supuesto de que se haya aportado representación gráfica alternativa, el Notario procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

e) No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

***2.** Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o*

los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente.

***3.** Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:*

a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita .En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.»

Puede advertirse de lo indicado, que la vigente legislación española, no obstante que su Catastro es mucho más avanzado y unitario que el logrado la experiencia peruana, contiene mecanismos extrajudiciales, básicamente registrales y judiciales, para lograr de manera rápida y eficiente el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios inscritos. Esto, en nuestro punto de vista debe constituir un referente a seguir en las mejoras que puedan plantearse en nuestra normatividad nacional, más aún cuando, en nuestro caso, las graves deficiencias de la base gráfica registral y el casi inexistente Catastro Urbano hacen más urgente la pronta solución de estos problemas.

1.1.9. La seguridad Jurídica

1.1.9.1. Concepto de seguridad jurídica:

Son diversos los conceptos sobre el tema en cuestión, debiendo señalar para el presente estudio, que, en su mayoría, la seguridad jurídica ha sido considerada como un principio general del derecho. Al respecto señalamos algunos autores:

SÁNCHEZ DE LA TORRE (1987), *"La Seguridad Jurídica es un principio conocido en el área del derecho, que representa la certeza del conocimiento de todo lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el denominado poder público. La palabra seguridad proviene de securitas, la cual deriva del adjetivo securus (de secura) que, significa estar seguros de algo y libre de cuidados. En resumen, la Seguridad Jurídica es la certeza que tiene el individuo de la permanencia de su situación jurídica y no será modificada sino por procedimientos regulares y conductos establecidos de manera previa y clara por el derecho".*[384]

TINAJEROS LOZA, expresa que: "*La noción de seguridad jurídica encuentra su punto de apoyo en principios generales de derecho de validez absoluta en cuanto a tiempo y lugar, subyace detrás de ella la idea de justicia, libertad, igualdad, y demás derechos inherentes a la persona humana. El concepto "Seguridad Jurídica" tiene su origen en la sociedad que surge con desarrollo económico en los últimos siglos, en aquella necesidad de racionalizar y ordenar el mundo que caracteriza a la modernidad*".[385]

RADBRUCH, afirma que *"la seguridad jurídica junto a la justicia y la conformidad afines, son los elementos que componen el núcleo del derecho y sin los que este no se caracteriza".*[386] Tal como lo estableciera el Tribunal Español, *"la seguridad jurídica*

---

[384]José O. López Oliva, "La consagración del principio de seguridad jurídica como consecuencia de la revolución francesa de 1789", *en Revista Prolegómenos- Derechos y valores,* (Madrid: 2014), 123. Recuperado de https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3849989.pdf

[385]Víctor Raúl Tinajeros Loza, Op. Cit. p 71.

[386]Ibídem. p 91.

supone "la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cual ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho" (STCE 26/1991, FJ 5)[387]

En esa línea, LUNA SERRANO, afirma que: *"La seguridad jurídica constituye un valor esencial o exigencia fundamental del derecho que se expresa como principio fundamental o básico del ordenamiento (...) cuya trascendencia se cifra en informar el ordenamiento jurídico y presidir la conducta de los poderes públicos y que se articula sobre y se manifiesta en un conjunto de varios principios, como son, entre otros, los de legalidad, jerarquía normativa, publicidad e irretroactividad de las normas y responsabilidad e interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, con los cuales se conjuga y de los cuales a la vez se compone".*[388]

Por su parte, PÉREZ LUÑO, considera que *"La seguridad jurídica es un valor estrechamente ligado a los Estado de Derecho que se concreta en exigencias objetivas de: corrección estructural (formulación adecuada de las normas del ordenamiento jurídico) y corrección funcional (cumplimiento del Derecho por sus destinatarios y especialmente por los órganos encargados de su aplicación). Junto a esa dimensión objetiva la seguridad jurídica se presenta, en su acepción subjetiva encarnada por la certeza del Derecho, como la proyección en las situaciones personales de las garantías estructurales y funcionales de la seguridad objetiva".*[389]

Para MÉNDEZ GONZÁLES[390], *"la seguridad jurídica consiste en un conjunto de reglas -y de instituciones encargadas de aplicarlas- que declaran la determinación del Estado de utilizar toda la fuerza en la protección del propietario si alguien pretende privarle de su derecho contra su voluntad o perturbarle en su ejercicio".*

---

[387]Víctor Raúl Tinajeros Loza, Op Cit. p 74.

[388]Agustín. Luna Serrano, *La seguridad jurídica y las verdades oficiales del Derecho*. Editorial Dykinson. (Madrid: 2015), 43-45.

[389]Antonio Enrique Pérez Luño, *"La Seguridad Jurídica: una garantía del Derecho y la Justicia"*. Boletín de la Facultad de Derecho, N° 15 año 2000. Recuperado el 03 de marzo de 2020 de: http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:BFD-2000-15-48A09575/PDF. p 28.

[390]Fernando Pedro Méndez Gonzáles, "Estado, propiedad, mercado", *en Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Tomo I. Vol. 21,* Editorial Aranzadi, 1a ed, (Navarra: 2009), 536-538.

La doctrinal nacional señala que la seguridad jurídica *"hace alusión a un estado de cognoscibilidad, confiabilidad y calculabilidad (es decir, a cierto grado de previsibilidad o predictibilidad), antes que a una situación de total determinación, inmutabilidad y absoluta previsibilidad (lo cual requeriría de una regulación precisa y estática). La seguridad jurídica se refiere así a la previsibilidad, y no a una 'completa certeza jurídica' (de imposible realización, pues la realidad rebasará cualquier previsión normativa previa y obligará a necesarios ajustes o cambios). Sostener hoy lo contrario iría en contra de la misma finalidad de la seguridad jurídica, pues su propósito no es fijar cuál es el Derecho positivo de una vez por todas, lo cual sería una formalidad inútil por insubstancial, sino respetar la autonomía de las personas. En este sentido, se trata de un instrumento de realización en términos de libertad, igualdad y dignidad"*[391]

A decir, de BERRÍOS LLANCO, *"la seguridad jurídica crea las condiciones mínimas para la existencia de la libertad de las personas, a través de procedimientos y reglas formales, que apoyan la posibilidad de que todos, sin desconfianza en el otro, ni en el poder, puedan crear un clima social proclive a esa libertad, y legitima pretensiones del individuo en forma de derechos subjetivos, libertades, potestades o inmunidades. Por último, la seguridad jurídica exige la protección del valor de igualdad. Así, las relaciones entre ellas deben enfocarse a un doble nivel. Por un lado, la certeza y la eficacia jurídica cobran vida en un contexto de reciprocidad entre ciudadanos y órganos del sistema de Derecho. Y, por otro lado, muchas exigencias de la seguridad jurídica son, al mismo tiempo, principios de igualdad formal, como por ejemplo, la generalidad de las normas, la prohibición de las discriminaciones arbitrarias, la fuerza vinculante del precedente, etc".*[392]

Por su parte, DE TRAZEGNIES, indica; que como el Derecho debe crear condiciones propias de aplicación uniforme y es *"el conjunto de esas condiciones en que un orden jurídico autónomo puede imponer la coerción de manera uniforme que permita el*

---

[391]Eloy Espinosa Saldaña-Barreda, *"El Tribunal Constitucional y la potestad excepcional de declarar la nulidad de sus propias decisiones*", (Lima: 2018), 45. Recuperado el 01 de marzo de 2020 de: https://www.tc.gob.pe/wp-content/uploads/2018/10/revista_peruana_der_consti_9_03.pdf

[392]Edson Berríos Llanco, "El principio de seguridad jurídica y su relevancia en el estado constitucional para la protección de los derechos fundamentales", en *Revista Cuadernos Parlamentarios*. Revista especializada del Centro de Capacitación y Estudios Parlamentarios No 7, (Lima: 2013), 66.

cálculo utilitario de la economía de mercado, es lo que se conoce como "legalidad". Por consiguiente, la seguridad jurídica es expresión de la legalidad; y ambas son funciones de las necesidades de predictibilidad de una sociedad organizada, sobre la base de unidades económicas independientes y competitivas."[393]

1.1.9.2. Origen:

A decir de TINAJEROS LOZA[394], *"La seguridad constituye un deseo arraigado en la vida anímica de hombre, que siente terror ante la inseguridad de su existencia, ante la imprevisibilidad y la incertidumbre a que está sometido la exigencia de seguridad de orientación, es por eso, una de las necesidades humanas básicas que el Derecho trata de satisfacer a través de la dimensión jurídica de la seguridad".*

Por su parte, SOLARTE PORTILLA[395] indica que: *"La seguridad jurídica es un producto de la modernidad, del Estado demoliberal. Para entender su inmensa importancia baste considerar que en la antigüedad y en el medioevo no existía una división de poderes en la forma como la concebimos hoy y estos no estaban sujetos a una normatividad positiva que fuera expedida por un órgano de elección popular, por lo cual la legislación era precaria o francamente inexistente. En sus orígenes la seguridad jurídica tuvo un nítido contenido libertario y nació como una respuesta a la necesidad de imponer claros límites al absolutismo y resguardar, al mismo tiempo, un ámbito de libertad para los asociados. Es decir, a partir de entonces se precisan las ideas de derecho y justicia, con fundamento en el pacto social de los integrantes de la sociedad, en un claro intento de superar el modelo absolutista".*

Existieron sin duda filósofos que influyeron en la concepción de un Estado libre del despotismo. LOPEZ OLIVA[396] señala que, efectivamente, Jean Jaques Rousseau en su acreditado tratado político indica que: *"El contrato social o Principios de derecho*

---

[393]Fernando. De Trazegnies, *Introducción a la Filosofía del Derecho y a la Teoría General del Derecho,* Manual de Enseñanza de la Facultad de Derecho de PUCP, (Lima: 1988), 150.
[394]Víctor Raúl Tinajeros Loza, Op Cit. p 74

[395]Mauro Solarte Portilla, "Justicia y Seguridad Jurídica", en *Revista Jurídica Nº21 Año 9*, Corte Suprema de Justicia (Lima: Junio de 2007), 2. http://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/publicaciones/R21.pdf
[396] José O. López Oliva, Op Cit. pp. 127-128

político" en 1762, presentó sus argumentos sobre libertad civil y ayudó a la ulterior ordenación y plataforma ideológica de la Revolución Francesa y las directrices constitucionales de Francia, al amparar la preeminencia de la voluntad popular, frente al derecho divino en que se basaba el monarca. Y es así, como la Carta francesa (...) en el capítulo de los derechos imprescriptibles del hombre la libertad viene primero, seguida de la propiedad, la seguridad y la resistencia a la opresión. Porque el Estado no tiene un fin en sí mismo; su razón de ser reside en la misión de conservar a los ciudadanos el disfrute de sus derechos; el soberano es el conjunto de la nación, que delega su autoridad en un gobierno responsable; la separación de poderes garantiza el fin de toda tentación absolutista. (Pierre, 1985, p. 58)

Para PÉREZ LUÑO: *"La génesis de ius civile tiene lugar en Roma a través de un acto de afirmación de la seguridad jurídica. Tras el fin de la Monarquía, en los primeros tiempos de la República, la creación, aplicación y conocimiento del Derecho era un privilegio de la clase patricia, ejercido por el Colegio de los Pontífices. El Derecho constituía un arcano para el pueblo, al ser monopolizado por los patricios quienes lo utilizaban con absoluta e impune arbitrariedad. Una de las reivindicaciones básicas de los plebeyos en su lucha por la igualdad política y jurídica fue el acceso al conocimiento de las leyes, a través de su publicidad. El año 462 a.C. el tribuno Terentilio Arsa, propuso que se eligieran cinco hombres que redactasen un código de leyes que vinculara la administración de justicia. Tras vencer la larga (la ejecución del proyecto se retrasó ocho años) y tenaz oposición de los patricios finalmente el nuevo código se grabó en Doce Tablas, que fueron expuestas en el Foro para que todos pudieran conocer las leyes. De modo análogo se reputa el origen de la Carta Magna inglesa de 1215, uno de los textos pioneros en el proceso de positivación de las libertades, como resultado de la lucha entre un rey opresor y la nobleza feudal, apoyada por los eclesiásticos y mercaderes, para poner fin a un orden jurídico arbitrario. Al igual que en el caso de las Doce Tablas, en la Carta Magna se sostuvo una lucha por la seguridad jurídica con el propósito de obligar al poder a reconocerse sujeto a ciertas restricciones en la dirección de los asuntos públicos".*[397]

[397] Antonio Pérez Luño, Ob. Cit. p 26

En relación a los orígenes de la seguridad jurídica DIP RICARDO[398], nos narra que *"a inicios del siglo XX, se desencadenó una meditación detenida sobre el tema de la seguridad jurídica, como consecuencia (....) de la depreciación de la seguridad. Depreciación objetiva o de hecho, depreciación subjetiva o de la certeza y depreciación afectiva o del sentimiento de seguridad. Una desvalorización, en fin, que alcanzó la médula de la seguridad burguesa, el tipo de seguridad a que se ordenaba el ideario del siglo XIX. El núcleo duro de la cosmovisión burguesa –"todo siempre marcha de modo racional y seguro"– tendía a una seguridad utópica y plenaria, cuya naturaleza no era social, ni económica; a despecho de expresarse como una proclamación de apariencia mundana y temporal, el ansia por la seguridad amplia y absoluta tenía en el fondo un carácter espiritual. (...) En marzo de 1937, en la ciudad de Roma, se instaló el Tercer Congreso del Instituto Internacional de Filosofía del Derecho y de Sociología Jurídica. En el mismo, entre otros grandes pensadores, dictaron conferencias Louis de Fur, Giorgio del Vecchio, Recaséns Siches, Carlyle, Delos, Gustav Radbruch. El solo enunciado del título de los temas de ese Congreso – en su género, el fin del Derecho, y, de modo específico, el bien común, la justicia y la seguridad– ponía a la vista todo aquello de que la doctrina pasaba a ocuparse y que era un problema que hasta entonces pareciera despreciable. La revolución bolchevique de 1917, la Guerra Mundial de 1914, la gran depresión de los años 30, sucesiva al crack de la Bolsa de Valores de Nueva York en 1929, la ascensión de Hitler en 1933, la guerra civil española de 1936, entre otros acontecimientos –algunos de los cuales menos aparatosos más, acaso, tanto o más profundos e intensos en el plano espiritual – influyeron en la pérdida de la ciega fe burguesa: se había desmoronado la utopía de la seguridad plenaria. Ya era hora, si no tardía, de meditar sobre la seguridad jurídica y sus relaciones con la justicia y el bien común. En la sesión inaugural del referido Congreso de Roma, Le Fur afirmó con todas las letras que la justicia y la seguridad jurídica no son realidades antinómicas: al contrario, son lo mismo "les deux éléments, les deux faces du bien commun). (...) anotó Délos que la seguridad importa en la existencia de un formalismo jurídico que "protege contra lo arbitrario, la imprecisión y lo imprevisto". Estar en seguridad, dice el autor, es tener la seguridad de que la situación estable no será modificada a no ser por medio de*

[398]Ricardo Dip, "Sobre la crisis contemporánea de la seguridad jurídica", en *Actualidad Jurídica N° 119*, Gaceta Jurídica, (Lima: 2003), 68-71.

procedimientos societarios; procedimientos, por consiguiente, regulares –conformes a la regla– y legítimos: conformes a la lex. A su turno, Radbruch dice entonces, muy gráficamente: 'El bien común, la justicia, y la seguridad ejercen un condominio sobre el Derecho…', y Recaséns Siches afirmó que "el Derecho no nació como culto puro de la justicia, más para saciar una sed de seguridad". Desde aquellos años inmediatamente anteriores a la II Guerra Mundial, pasando por el drama del Tribunal de Nuremberg, en que el Derecho moderno confesó la pérdida de su inocencia –supuesto que la poseyese en el origen– el hecho es que ya no se dejó de interpelar el problema de la seguridad, al punto de que sea ahora un lugar común profano. Hoy se habla de seguridades específicas, personal, social, ciudadana, de empleo, en el trabajo, de los datos, del tráfico de los negocios y del tráfico urbano y en las carreteras, seguridad de orientación, alimenticia, sanitaria, informática, medioambiental, del uso de tijeras para recortar el bigote y del cinturón de seguridad, en el tráfico de automóviles... Se vio, acaso, con excesivo optimismo el conflicto posible entre justicia y seguridad, tal vez porque se confiase –en una renovación de fideísmo– en la fuerza de los consensos internacionales. Poco tiempo bastó para revelar que la vulgarización del término seguridad indicaba más bien la persistencia de su falta y de su anhelo, que su presencia en nuestros días: se ve hoy, muy ampliamente, la realidad de una seguridad de la inseguridad",

A decir de LUNA SERRANO, manifiesta que: *"se debe tener en cuenta que el derecho tratando de propiciar la conservación de la sociedad, y por tanto, una convivencia ordenada y en el grado posible pacífica, busca fundamentalmente proporcionar a los consociados, en el aspecto objetivo, seguridad jurídica o estable y precisa fijeza del régimen que determina el alcance de las situaciones que las afectan y, en el aspecto subjetivo, certeza sobre la juridicidad y predictibilidad, en orden a las consecuencias que las normas conectan a la actuación de cada sujeto, ya que sin la implantación de ambas no podría alcanzarse el mejoramiento o perfeccionamiento social a que debe dar lugar el valor justicia".*[399]

Declaración de Derechos del Hombre: GONZALES EUSEBIO señala *que "el reconocimiento del principio de seguridad jurídica entre "los derechos naturales e*

[399] Agustín Luna Serrano, Ob, Cit, pp. 30-31

imprescriptibles del hombre" por parte de la Declaración de Derechos del Hombre y del Ciudadano, ha tenido como lógica consecuencia conectar desde de antiguo su estudio al nacimiento del Estado liberal de Derecho, y por añadidura, al conjunto de principios filosóficos, políticos y económicos que con base en el movimiento ilustrado conforman dicha concepción del Estado".[400]

El artículo sexto de la Declaración de Derechos humanos estableció que *"La Ley es la expresión de la voluntad general. Todos los ciudadanos tienen derecho a participar personalmente o a través de sus representantes, en su formación".*

Así mismo, el Convenio Europeo de Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales**.** En su artículo 5 numeral 1 de este convenio se establece que *"toda persona tiene derecho a la libertad y a la seguridad, señalando una serie de garantías para las personas".*

Cabe mencionar como lo hace CHICO Y ORTIZ que: *"el derecho a la justicia, y a la seguridad que ella representa existe con independencia de que figure en las Declaraciones de Derechos Humanos y pactos internacionales, Constituciones y leyes de cada Estado. Es un derecho que los seres humanos tienen por el hecho de ser hombre y le viene impuesto a todo Estado por principios superiores que el Derecho positivo no puede desconocer".*[401]

1.1.9.3. Estado de Derecho y seguridad Jurídica:

Para NORBERT LÖSING, [402] *"El Estado de Derecho y la seguridad jurídica deben conquistarse paso a paso. Crecen en paralelo al desarrollo social, político y económico de un país. La realización vivida de los derechos garantizados exige, al respecto, una cultura jurídica que permita tal desarrollo".*

---

[400]Eusebio Gonzales, *El Principio de la Seguridad Jurídica*, Instituto Peruano de Derecho Tributario. P, 51-52. Recuperado el 3 de mayo de 2019 de: http://www.ipdt.org/editor/docs/04_Rev26_EGG.pdf.

[401]José Chico y Ortiz, "La insegura seguridad y la seguridad del tráfico jurídico", en *Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Tomo I. Vol. 1,* Editorial Aranzadi, 1a ed, (Navarra: 2009), 529.

[402]Norbert Lösing, Ob. Cit. p. 297

PEREZ LUÑO,[403] por su parte indica que: *"En el Estado de Derecho a seguridad jurídica asume unos perfiles definidos como: presupuesto del Derecho, pero no de cualquier forma de legalidad positiva, sino de aquella que dimana de los derechos fundamentales, es decir, los fundamentan el entero orden constitucional; y función del Derecho que asegura la realización de las libertades. Con ello, la seguridad jurídica no sólo se inmuniza frente al riesgo de su manipulación, sino que se convierte en un valor jurídico ineludible para el logro de los restantes valores constitucionales"*.

Débenos tener en cuenta que la Corte Interamericana de Derechos Humanos, en la Opinión Consultiva OC-24/17 de 24 de noviembre de 2017 en sus fundamentos 118 y 119, consideró que el principio de seguridad jurídica *"garantiza, entre otras cosas, estabilidad en las situaciones jurídicas y es parte fundamental de la confianza que la ciudadanía tiene en la institucionalidad democrática. Dicho principio se encuentra implícito en todos los artículos de la Convención. La falta de seguridad jurídica puede originarse por aspectos legales, administrativos o por prácticas estatales que reduzcan la confianza pública en las instituciones (judiciales, legislativas o ejecutivas) o en el goce de los derechos u obligaciones reconocidos a través de aquellas, e impliquen inestabilidad respecto del ejercicio de los derechos fundamentales, y de situaciones jurídicas en general. Así, para esta Corte, la seguridad jurídica se ve garantizada –entre otras cosas– en tanto exista confianza en que los derechos y libertades fundamentales de todas las personas bajo la jurisdicción de un Estado parte de la Convención Americana serán respetados plenamente. Para el Tribunal, esto implica que la implementación de los procedimientos descritos a continuación, deben asegurar que los derechos y obligaciones respecto de terceros sean efectivamente tutelados sin que ello implique un menoscabo en la garantía plena del derecho a la identidad de género. En ese sentido, si bien los efectos de los referidos procedimientos son oponibles a terceros, los cambios, adecuaciones o rectificaciones de conformidad con la identidad de género no debe alterar la titularidad de los derechos y de las obligaciones jurídicas"*.[404]

---

[403] Antonio Enrique Pérez Luño, Ob. Cit. p.28

[404] http://www.corteidh.or.cr/docs/opiniones/seriea_24_esp.pdf

PEREZ SILVA nos indica que CHICO Y ORTIZ, quien a su vez fue citado por SABORIO, afirma que *"el momento actual sitúa a la sociedad reclamando los principios de libertad y seguridad, de ahí que el derecho desea más que nunca un sistema de seguridad que garantiza la libertad del hombre. Seguridad y Libertad son los dos ejes vitales del Derecho. Ambos conceptos son compatibles: quien demanda libertad pide seguridad que la garantice"*.[405]

Asimismo, PEREZ SILVA, señala que GARCIA MAYNEZ, al citar a FRANZ SCHOLZ, sostiene que: *"Seguridad significa un estado jurídico que protege en la más perfecta y eficaz de las formas los derechos de la vida; realiza tal protección de modo imparcial y justo; cuenta con las instituciones para dicha tutela y goza de la confianza, en quienes buscan en el derecho, de que este sea justamente aplicado"*.[406]

1.1.9.4. La Constitución Política del Perú como presupuesto y función de la seguridad jurídica:

TRUJILLO QUIROZ afirma que *"Al establecer nuestra Constitución Política del Perú, que la seguridad de las personas y la protección de sus derechos es uno de los altos valores del Estado (Art- 44)*[407]*, la seguridad jurídica deja de ser simple fuente supletoria de normas y pasa a convertirse en eje del Sistema Constitucional, a la par de la justicia"*.[408]

---

[405]Mario Saborio, "La Publicidad Registral, La seguridad Jurídica y los Sistemas Registrales", en *Derecho Notarial y Registral. Materiales de Enseñanza. Tomo 1*. Instituto de Estudios Forenses; p. 152. en Pérez Silva, Rafael, *"La seguridad jurídica como fundamento de la actividad notarial en una economía de mercado"* de: http://derechogeneral.blogspot.com/2012/02/la-seguridad-juridica-como-fundamento.html

[406]Eduardo García Maynez., *Filosofía del Derecho.* 9a ed, *(*México: 1997), 142.

[407]Artículo 44°.- Son deberes primordiales del Estado: defender la soberanía nacional; garantizar la plena vigencia de los derechos humanos; proteger a la población de las amenazas contra su seguridad; y promover el bienestar general que se fundamenta en la justicia y en el desarrollo integral y equilibrado de la Nación. Asimismo, es deber del Estado establecer y ejecutar la política de fronteras y promover la integración, particularmente latinoamericana, así como el desarrollo y la cohesión de las zonas fronterizas, en concordancia con la política exterior.

[408]Julio Bettino Trujillo Quiroz, "El principio de Seguridad Jurídica en la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional:" en *Tesis para optar el título profesional de abogado*. Universidad Nacional de Trujillo. (Trujillo: 2017), 38-39. Recuperado el 14 de abril de 2018 de: http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/8357/TorresQuiroz_J.pdf?sequence=1&isAllowed=y..

Así mismo, ESPINOSA SALDAÑA-BARRERA, en la misma línea señala que: *"Ahora bien, y en lo que corresponde al ordenamiento jurídico peruano, aun cuando la seguridad jurídica no ha sido incorporada expresamente por la Constitución, el Tribunal Constitucional del Perú ha señalado, con acierto, que se trata de un contenido constitucional implícito, que se manifiesta en varias disposiciones de nuestra Norma Fundamental*".[409] Habrá que tener en cuenta que en diferentes ordenamientos jurídicos, como el caso de España y Ecuador[410] sí se incorpora textualmente la seguridad jurídica en su ordenamiento constitucional.

Reconocimiento implícito de la seguridad jurídica en la Constitución Nacional

En la STC. Exp. N° 016-2003-AI/TC[411] del 10 de noviembre de 2003, el Tribunal Constitucional precisa que: *"Así pues, como se ha dicho, la seguridad jurídica es principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo, desde luego, a la Norma Fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución, aunque se concretiza con meridiana claridad a través de distintas disposiciones constitucionales, algunas de orden general, como la contenida en el artículo 2° inciso 24, parágrafo a) ("Nadie está obligado a hacer lo que la no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe"), y otras de alcances más específico, como las contenidas en los artículos 2° inciso 24, parágrafo d) ("Nadie será procesado ni condenando por acto u omisión que al tiempo de cometerse no esté previamente calificado en la ley, de manera expresa e inequívoca, como infracción punible, ni sancionado con pena no prevista en la ley") y 139°, inciso 3 ("Ninguna persona puede*

---

[409] Eloy Espinosa Saldaña-Barrera, Ob. Cit. p. 46.

[410] **Regulación del principio de seguridad jurídica en Ecuador.**
En la legislación del país de Ecuador, la seguridad jurídica está reconocida expresamente en su Norma Fundamental, así establece que "Art. 23.- Sin perjuicio de los derechos establecidos en esta Constitución y en los instrumentos internacionales vigentes, el Estado reconocerá y garantizará a las personas los siguientes:
26. La seguridad jurídica".
Artículo 23° inciso 26 de la Constitución Política del Ecuador.
Regulación del principio de seguridad jurídica en España.
El ordenamiento jurídico español, también regula de manera directa y expresa el sintagma seguridad jurídica y hace también mediante una norma fundamental, así el art. 9.3 CE establece: "La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos."
Artículo 9.3. de la Constitución Política Española.

[411] Tribunal Constitucional, Recuperada el 20 de julio de 2019 de: https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2004/00016-2003-AI.pdf

ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción, ni por comisiones especiales creados al efecto, cualquiera que sea su denominación"
Sentencia del Tribunal Constitucional, Exp. N° 0016-2002-AI/TC. Foja 16.

1.1.9.5. Teoría clásica de la seguridad jurídica:

Al respecto citamos a GARCIA MANRIQUE,[412] quien entre otros considera a TOMAS HOBBES como el autor de la teoría clásica de la seguridad jurídica; aludiendo al sentido y función de la seguridad jurídica, cuando señala que*"(...) estamos en condiciones de ubicar en la obra de Hobbes, el lugar que corresponde a la seguridad jurídica, entendida como la seguridad del propio derecho, es decir, la seguridad acerca del contenido de las normas que lo componen y de su correcto funcionamiento. Una vez constituido el estado con las cláusulas de acuerdo con las cláusulas del pacto social, La seguridad jurídica ocupa un lugar del máximo valor o ideal regulativo de la actividad estatal, una posición normativa suprema que deriva de la alta consideración atribuida al derecho, en tanto a instrumento principal de garantía de los fines del pacto social. El Estado actúa, ante todo, a través de derecho, y la seguridad jurídica expresa la perfección de su actuación".*

1.1.9.6. Dimensiones de la seguridad Jurídica:

Humberto AVILA, *"el principio de seguridad jurídica posee dos dimensiones: la estática y la dinámica. La dimensión estática se refiere al problema del conocimiento del derecho, a su saber, o a la cuestión de la comunicación en el derecho, y revela cuales son las que debe poseer para poder ser considerado "seguro", y con ello, poder servir de instrumento de orientación al ciudadano, en general, y al contribuyente, en partícula. En contrapartida, la dimensión dinámica se refiere al problema de la acción en el tiempo y prescribe los ideales que deben garantizarse para que el derecho pueda*

[412]Ricardo García Manrique, *El valor de la seguridad jurídica*. Colección Biblioteca Jurídica Básica. Editorial IUSTEL 1 a ed, (Lima: 2012), 84.

"asegurar" derechos al ciudadano y, con ello pueda servirle de instrumento de protección". [413]

Para PEREZ LOZANO[414], ***La seguridad jurídica pasiva o estática "****protege y tutela el titular del derecho subjetivo, garantizándole su disfrute y estabilidad. Es decir, sirve al interés de quien ya tiene ese derecho", y en tanto a la* ***seguridad jurídica dinámica o seguridad de tráfico****, esta "vela por la protección del adquirente del derecho, es decir, tutela a quien intenta adquirir el derecho"*

Por su parte CHICO Y ORTIZ, señala que según VALLET GOYTISOLO, "*la seguridad estática, que juega a favor de quien es propietario o titular de otro derecho y del poseedor no propietario y la seguridad dinámica a favor del adquirente de la propiedad o derecho limitado sobre la misma".*[415] Al respecto CHICO Y ORTIZ considera que esta clasificación *"tiene una importante proyección en el campo de la seguridad jurídica, puesto que la primera la del 'derecho' o la estática, tiene enfrente el problema de los derechos adquiridos y la irretroactividad de las leyes pudiendo ser considerada como relativa, mientras que la segunda la dinámica o de la seguridad del tráfico, debe ser entendida con carácter absoluto, con las inevitables excepciones perfectamente señaladas legalmente".*[416]

Sobre el particular, GARCÍA GARCÍA, estima que: *"la seguridad estática o del derecho subjetivo, es una noción romana y exige que ninguna modificación ni perjuicio patrimonial de un derecho pueda admitirse sin consentimiento de su titular. Sería ideal la* nemo dat quod non habet. *Por tanto, cualquier, privación o puesta del derecho en manos de distinta persona sin consentimiento del titular, producirán el restablecimiento judicial de su derecho. En cambio, la seguridad dinámica o seguridad del tráfico, es una noción germánica, exige que ningún beneficio adquirido*

---

[413]Humberto Ávila, Op. Cit, p. 518.

[414]Néstor O, Pérez Lozano, Op, Cit. p 71

[415]J Vallet Goytisolo, "La función del notariado y seguridad jurídica", en *Revista de Derecho Notarial* año 1976; abril-junio en José María Chico y Ortiz, "La insegura seguridad y la seguridad del tráfico jurídico", en *Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Tomo I. Vol. 1,* Editorial Aranzadi 1a ed, (Navarra: 2009), 529.

[416]José María Chico y Ortiz, Ob. Cit. p. 529.

en el patrimonio de un sujeto deba frustrarse por hechos o situaciones ajenas que no haya podido conocer".[417]

Para DIEZ PICAZO, la seguridad estática, significa que "*el titular de un derecho subjetivo no podrá ser privado de éste sin su consentimiento; seguridad dinámica significa que el adquiriente de un derecho subjetivo no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de causa que no conoció o que no debió conocer al tiempo de llevarla a cabo"* [418]

En ese sentido, LUNA SERRANO, indica que, *"es claro que la seguridad estática y dinámica forman parte de la seguridad del registro por lo que se ha afirmado que la seguridad estática responde a una eficacia defensiva de la inscripción registral y a la dinámica a eficacia ofensiva siendo que esta seguridad ha de superponerse a la estática"*[419].

En efecto, tal como nos refiere LUNA SERRANO[420], *"la seguridad estática se refleja en las normas registrales mediante las cuales que presumen la exactitud del contenido de los asientos registrales y dan lugar al principio legitimación registral. Así las ventaja que para el titular inscrito se deriva de tales presunciones se refuerzan de manera muy sensible en razón de que las mismas se adicionan con la proclamación legal de la intangibilidad, salvo que se declare su inexactitud, de los asientos registrales, que, corno afirma expresamente la ley, por lo que se ha dicho, su contenido es proclamado como una 'verdad oficial', en principio inconmovible, que legitima y protege al titular registral y que vale erga onmes y a todos los efectos".*

En cuanto a la seguridad jurídica dinámica que proporciona el registro en relación al tráfico se manifiesta, el citado autor señala: *"como aspecto principal y en el ámbito de la que se ha venido acertadamente a llamar eficacia ofensiva la inscripción, en la definitiva firmeza de la adquisición onerosa, hecha de buena fe e inscrita en los*

---

[417] José García García, "La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario", en *La Calificación Registral. Tomo I*. Editorial Aranzadi, 1a ed, (Navarra: 2008), 396.
[418] Luis Diez Picazo, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, Vol. 2*. Ed. Tecnos, (Madrid: 1986), 237.
[419] Agustín Luna Serrano, Ob. Cit. p. 137
[420] Ibidem; pp. 137-138

asientos registrales de quien, con arreglo a lo que el registro proclama, aparece como titular del inmueble al que el contrato se refiere, aunque con ello pierda su derecho el verdadero titular que no tiene inscrito su derecho y, que, por lo tanto, no lo puede oponer frente al adquirente, en función de cuanto dispone el art. 32 de la ley hipotecaria o bien, sobre todo, en razón de la apariencia de titularidad del transmitente que desencadena -en cuanto a constituir su contenido la ·verdad formal - la inscripción registral a favor de tal adquirente, de acuerdo con lo previsto en el art. 34 de la propia ley, configurador del llamado principio de fe pública -en su versión estricta y expresivo en el ámbito inmobiliario de la llamada adquisición a non domino, por cuanto que dicho precepto, como explica la jurisprudencia, ampara todas las adquisiciones precisamente porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el registro, aparezca con facultades para transmitir la finca. En virtud de esta norma, en efecto, el tercero fiado de lo que consta en el registro adquiere, aunque solución que en aras de la seguridad jurídica contrasta con la justicia, de quien en el asiento correspondiente aparece como titular". [421]

La seguridad jurídica, ¿Principio o valor jurídico?

Para ZABALA EGAS *"a diferencia entre valor y principio estaría dada porque el primero está por sobre la normativa y, por ello, incluso en una dimensión diferente a los Principios Generales del Derecho; mientras que el segundo tiene clara función normativa, pues, es un Principio General, si bien su cometido, en atención a su tipo informador del Ordenamiento jurídico, en el que es capaz de suplir y precisamente debido a su gran generalidad, la insuficiencia de que adolecen otras normas que, pese a revestir el carácter general esencial a toda norma legal, preconfiguran, dentro de ciertos límites, situaciones y circunstancias jurídicas determinables, por lo que pueden pecar de cortedad. Por tanto, desde este punto de vista la seguridad jurídica es un principio y no un valor que carece de una virtualidad normativa. Por el contrario, como principio la seguridad jurídica es fuente del Derecho y suple cualquier laguna normativa concreta. Lo que sucede es que nuestra Constitución ha puesto a la seguridad jurídica como un valor a alcanzar o concretar por el Estado (...)".* [422]

[421] Ibidem; pp. 140.
[422] Jorge Zabala Egas, Op. Cit, p.18.

Al respecto, CHICO Y ORTIZ, nos explica cuál es la diferencia entre principio y valor, y para ellos compara la justicia y la seguridad jurídica señalando que: *"la justicia es un valor y la seguridad jurídica un principio. A diferencia de los valores, los principios desempeñan por sí mismos una función normativa; sus normas, por más que en un grado de enunciación no circunstancialmente desenvuelto, están dotadas de gran generalidad. En razón, de ella puede desempeñar el cometido informador del ordenamiento jurídico, así como el de suplir la insuficiencia de las normas que, aun siendo también generales, preconfiguran situaciones y consecuencias jurídicas dentro de unos límites. Por eso es mayor la fuerza expansiva o de irradiación de los principios. Los valores están por encima de todas las normas e incluso de los principios, que presuponen la realización de un valor. La Justicia es un valor y la seguridad jurídica un principio".*[423]

La CORTE CONSTITUCIONAL DE COLOMBIA (SENTENCIA T-502/02[424] del 27 de junio de 2002), también considera a la seguridad jurídica como un principio y que es una garantía de certeza. Así lo ha señalado en el fundamento 3: *"La seguridad jurídica es un principio central en los ordenamientos jurídicos occidentales. La Corte ha señalado que este principio ostenta rango constitucional y lo ha derivado del preámbulo de la Constitución y de los artículos 1, 2, 4, 5 y 6 de la Carta. La seguridad jurídica es un principio que atraviesa la estructura del Estado de Derecho y abarca varias dimensiones. En términos generales supone una garantía de certeza. Esta garantía acompaña otros principios y derechos en el ordenamiento. La seguridad jurídica no es un principio que pueda esgrimirse autónomamente, sino que se predica de algo. Así, la seguridad jurídica no puede invocarse de manera autónoma para desconocer la jerarquía normativa, en particular frente a la garantía de la efectividad de los derechos constitucionales y humanos de las personas".*

Por otro lado, BERRÍOS LLANCO señala que la Corte Suprema de Justicia de El Salvador ha venido sosteniendo que la seguridad jurídica además de una categoría jurídica prevista en la Constitución, *"(...) constituye un derecho fundamental que tiene*

---

[423]José Chico Y Ortiz, Ob. Cit. p. 527.

[424]Corte Constitucional de la república de Colombia. Recuperado el 01 de marzo de 2020 de: https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/T-502-02.htm

toda persona frente al Estado y donde existe, respecto de este, el correlativo poder primordial e insoslayable de cumplir real y efectivamente la materialización de sus actos tendentes a la concreción de las distintas manifestaciones que tal derecho posee".[425]

A decir de TORRES QUIROZ, *"El Tribunal Constitucional peruano, por medio de su jurisprudencia constitucional uniforme, se ha encargado de otorgar categoría jurídica explícita y rango de principio constitucional del Estado a la seguridad jurídica, señalando que es un principio consustancial del Estado de Derecho, el cual encuentra implícito en distintos dispositivos constitucionales consagrados por nuestra Constitución Política de Estado".*[426]

Al respecto, el Tribunal Constitucional en la STC Exp. Nº 0016-2002-AI/TC[427] señala:

"El principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predecibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad. Tal como estableciera el Tribunal Constitucional español, la seguridad jurídica supone "la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho" (STCE 36/1991, FJ 5). El principio in comento no sólo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, en tanto no se presenten los supuestos legales que les permitan incidir en la realidad jurídica de los ciudadanos, sino que exige de ellos la inmediata intervención ante las ilegales perturbaciones de las situaciones jurídicas, mediante la "predecible" reacción, sea para garantizar la permanencia del statu qua, porque así el Derecho lo tenía preestablecido, o, en su caso, para dar lugar a las debidas modificaciones, si tal fue el sentido de la previsión legal.

---

[425]Edsón Berríos Llanco, Ob. Cit. p. 63.
[426]Julio Bettino Torres Quiroz, Op. Cit, p. 49.
[427]Tribunal Constitucional. Recuperada: 02 de marzo de 2020 de: https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf

Así pues, como se ha dicho, la seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo, desde luego, a la Norma Fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución, aunque se concretiza con meridiana claridad a través de distintas disposiciones constitucionales, algunas de orden general, como la contenida en el artículo 2°, inciso 24, parágrafo a) ('Nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido se hacer lo que ella no prohíbe'), y otras de alcances más específicos, como las contenidas en los artículos 2°, inciso 24, parágrafo d) ('Nadie será procesado ni condenado por acto u omisión que al tiempo de cometerse no este previamente calificado en la ley, de manera expresa e inequívoca, como infracción punible, ni sancionado con pena no prevista en la ley') y l39°, inciso 3, ('Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción, ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera que sea su denominación')".

Al respecto, BERRÍOS LLANCO expresa que *"para nuestro Tribunal Constitucional, el principio constitucional de seguridad jurídica se proyecta a todo el ordenamiento jurídico y exige tanto predecibilidad del Derecho como también del poder, toda vez que, por un lado, garantiza de que las normas se cumplan, a partir de la predictibilidad de las conductas de los poderes públicos y de la colectividad en general, y, por otro lado, exige una reacción predecible de los poderes públicos cuando se perturbe la permanencia del statu quo establecido por el Derecho"*. [428]

En ese mismo sentido, el TRIBUNAL CONSTITUCIONAL (STC. Exp. Nº 001/003-2003-AI/TC[429] del 04 de junio de 2003), ha considerado que mediante dicho principio se: *"busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del Derecho y la legalidad"*.

En relación a esto último, ESPINOSA SALDAÑA-BARREDA nos comenta que *"el principio de seguridad jurídica no pretende garantizar a rajatabla cualquier decisión*

[428]Edsón Berríos Llanco, Ob. Cit. p. 63.
[429]Tribunal Constitucional. Recuperada el 02 de marzo de 2020. https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00001-2003-AI%2000003-2003-AI.html

aunque sea antijurídica; por el contrario, lo que protege son las expectativas razonablemente fundadas que se generan cuando se actúa conforme a Derecho. Dicho con otras palabras, la garantía de predecibilidad amparada por la seguridad jurídica, como señala el Tribunal, 'consolida la interdicción de la arbitrariedad'. Como puede comprobarse, no avala cualquier posibilidad de incurrir en arbitrariedad, y menos aún la blinda o protege".[430]

Aunque cabe mencionar que también, según el mismo ESPINOZA SALDAÑA-BARREDA: *"la seguridad jurídica debe ser considerada como un valor utilitario, pues se trata de «un instrumento para la consecución de otros fines que consideramos valiosos: en términos individuales, el desarrollo de la autonomía personal; y en términos sociales, el formar parte del entramado institucional que posibilita el desarrollo de los derechos humanos, o dicho de otro modo, el desarrollo de la justicia".*

Ahora bien, según lo señala BERRÍOS LLANCO, *"como todo principio, la seguridad jurídica no es un principio absoluto, pues coexiste con otros principios constitucionales con los que ha de hacerse compatible. De ahí que podría restringirse generando una incertidumbre jurídica (inseguridad) que habrá de soportarse con innovaciones y cambios normativos en la medida que el progreso político, económico y social así lo exija, y en tanto no quiebre la paz social."*[431]

Consecuente con lo vertido, resulta claro que tanto doctrinalmente como en nuestra jurisprudencia constitucional, la seguridad jurídica es un principio constitucional implícito, que inspira, fundamenta y complementa diversos derechos constitucionales expresamente reconocidos.

1.1.9.7. Aspecto objetivo y subjetivo de la seguridad jurídica:

PÉREZ SILVA[432], dice que *"la seguridad jurídica es un concepto objetivo-subjetivo, pues no solo depende del cumplimiento y predictibilidad del ordenamiento jurídico*

[430]Eloy Espinosa Saldaña-Barreda, Ob. Cit. p.47.
[431]Edsón Berríos Llanco, Ob. Cit. p. 64.
[432]Rafael Humberto Pérez Silva, Ob. Cit.

sino, además, y en gran medida, en la confianza y libre acatabilidad de los agentes sociales. Por ello no basta que el marco de una política legislativa se dicte y se cumpla, sino que ella debe convencer a los agentes, para que estos los asuman libre y espontáneamente".

Para BERRÍOS LLANCO la seguridad jurídica tiene una doble dimensión. *"Una primera dimensión (objetiva) lo constituiría la seguridad jurídica en su calidad de principio constitucional; en tanto que, una segunda dimensión (subjetiva), correspondería a la seguridad jurídica como derecho y que podría ser entendido como el derecho a gozar y beneficiarse del cumplimiento de la seguridad jurídica como principio. (...) lo importante es resaltar que la seguridad jurídica es un principio fundamental del Estado Constitucional de Derecho que garantiza la certeza y eficacia del ordenamiento jurídico, así como la ausencia de arbitrariedad de los poderes públicos."*[433]

Seguridad jurídica como garantía de la aplicación objetiva de la ley: FERNÁNDEZ VÁSQUEZ, citado por DEL POMAR, en su Diccionario de Derecho Público, define a la seguridad jurídica como el "*conjunto de condiciones indispensables para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. Añadiendo que, constituye la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicios. A su vez la seguridad delimita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos. Como es lógico, la seguridad jurídica solo se logra en el Estado de Derecho, porque en el régimen autocrático y totalitario las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder. Puede decirse que todo el derecho y los mecanismos que la ley organiza para su aplicación convergen hacia el objetivo común de suministrar seguridad jurídica a todos los habitantes de un país".*[434]

---

[433]Edsón Berríos Llanco, Ob. Cit. p. 64.

[434]Juan Miguel del Pomar, *Seguridad jurídica y régimen constitucional*, Instituto Peruano de Derecho Tributario. Recuperado el 3 de mayo de 2019 de http://www.ipdt.org/editor/docs/08_Rev23_JMDPS.pdf

Subjetividad de la seguridad jurídica: PEREZ LUÑO indica que ***"****La certeza del Derecho supone la faceta subjetiva de la seguridad jurídica, se presenta como la proyección en las situaciones personales de la seguridad objetiva. Para ello, se requiere la posibilidad del conocimiento del Derecho por sus destinatarios. Gracias a esa información realizada por los adecuados medios de publicidad, él sujeto de un ordenamiento jurídico debe poder saber con claridad y de antemano aquello que le está mandado, permitido o prohibido.*

En función de ese conocimiento los destinatarios del Derecho pueden organizar su conducta presente y programar expectativas para su actuación jurídica futura bajo pautas razonables de previsibilidad. La certeza representa la otra cara de la seguridad objetiva: su reflejo en la conducta de los sujetos del Derecho".[435]

En consecuencia, como convenimos con los que dicen que: *"La seguridad jurídica tiene, pues, su aspecto estructural (objetivo), el que es inherente al sistema jurídico, a las normas jurídicas y a sus instituciones y, de ahí, dimana al sujeto que está obligado por el sistema jurídico que adquiere la certeza o la certidumbre de las consecuencias de sus actos y las de los demás, ésta es la faceta subjetiva".*[436]

Así en base al aspecto subjetivo de la seguridad jurídica el ciudadano tiene certeza sobre la juridicidad. Así LUNA SERRANO nos indica que: *"el conjunto normativo está establecido de tal suerte que por sí mismo y en su compleja estructura denote seguridad jurídica, entendida como valor, con la finalidad de que el ciudadano pueda alcanzar certeza sobre la juridicidad y confiar en su previsible plasmación, dando a la completud de la certeza como hecho".* [437]

1.1.9.8. Positividad en la seguridad jurídica:

Se ha dicho que *"Para la realización de la seguridad jurídica en su aspecto objetivo, esto es, estructural, (...) se requiere básicamente que exista la positividad del Derecho y que ésta reúna al menos las siguientes condiciones: 1. Que la positividad se*

---

[435]Antonio Pérez Luño, Ob. Cit. p 29.

[436]Jorge Zavala Egas, *Teoría de la seguridad jurídica*, p.14. Recuperado 02 de marzo de 2020 de: https://www.usfq.edu.ec/publicaciones/iurisDictio/archivo_de_contenidos/Documents/IurisDictio_8/Teoria_de_la_seguridad_juridica.pdf

[437]Agustín Luna Serrano, Ob. Cit. p. 46

establezca mediante leyes; 2. Que el derecho positivo se base en hechos y no en el arbitrio del juez; 3. Que esos hechos sean practicables, es decir, susceptibles de verificación; y, 4. Que el Derecho positivo sea estable. Mientras que Lon L. Fuller impone ocho exigencias para que el Derecho positivo satisfaga el requerimiento de la seguridad jurídica estructuralmente: 1. Generalidad de las normas; 2. Promulgación; 3. Irretroactividad; 4. Claridad; 5. Coherencia; 6. Posibilidad de cumplimiento; 7. Estabilidad; y, 8. Congruencia entre lo dispuesto en las leyes y su aplicación".[438]

Al respecto PÉREZ SILVA, sostiene que *"si entendemos por seguridad jurídica el conocimiento que todos tienen sobre las consecuencias de un acto realizado en relación con el derecho vigente; y los efectos, ámbito y límites de la esfera de actuación de una norma, debemos encontrar los mecanismos que usa el derecho para efectivizar esta seguridad , así tenemos: a) irretroactividad de la Ley; b) inexcusabilidad por ignorancia de la Ley; c) la fuerza de la cosa Juzgada; d) la prescripción extintiva y la prescripción adquisitiva de dominio; e) la publicidad jurídica y f) la aplicación uniforme de la ley todos los casos previstos en la norma".*[439]

Afirma HEINRICH HENKEL, profesor de la Universidad de Hamburgo, que en cuanto a la seguridad jurídica referida al Derecho de normas establecido, "*... el acto de "positivación" del Derecho en las normas establecidas satisface ya una exigencia de la seguridad jurídica. Casi toda tarea jurídica de regulación... deja siempre en pie dudas e incertidumbres, e incluso, frecuentemente, varias posibilidades defendibles de solución. En estos y en otros casos es una urgente exigencia dirigida al Derecho la de ir más allá de las consideraciones jurídicas discrepantes y "establecer lo que sea Derecho". La "positividad", pues, crea la primera base de la seguridad jurídica..."*

PÉREZ LUÑO discrepa en cuanto a que no cree que se pueda subsumir la positividad en la seguridad, pues, *"la positividad constituye un elemento necesario de la organización jurídica de cualquier tipo de sociedad. Mientras que la seguridad es un valor que puede darse o no en las diferentes formas históricas de positividad jurídica.*

[438]Jorge Zavala Egas, Ob, Cit, p.14.
[439]Rafael Pérez Silva, Ob. Cit.

De hecho, han existido ordenamientos jurídicos de seguridad precaria o prácticamente inexistente; pero no ha existido ninguno carente de positividad..."[440]

1.1.9.9. Variables de la seguridad jurídica:

SAGÜES, [441]comenta que "*la idea de "seguridad jurídica" se inserta dentro del concepto genérico de "seguridad" en el mundo jurídico, que comprende muchas variables:*

a) ***"Seguridad del Estado",*** *comprensiva de la «seguridad exterior» (relacionada con la integridad del Estado y con el respeto de sus derechos). A este subtipo de seguridad la Corte Suprema de Justicia Argentina, en el caso «Merck», la llamó la «suprema seguridad de la Nación»; y la «seguridad interior», vinculada a la noción de «orden público», o de tranquilidad social y respeto a los poderes del Estado.*

b) ***"Seguridad de las personas",*** *que incluye un sistema de protección a los bienes y cuerpos de los habitantes (seguridad pública), pero además el respeto a todos sus derechos y una tutela efectiva para el caso de amenazas, riesgos o lesiones hacia ellos. En sentido estricto, es aquí donde se aloja mejor la expresión «seguridad jurídica», según el significado usual actual de ella".*

1.1.9.10. Principales manifestaciones de la seguridad jurídica:

Principio de legalidad:

La principal manifestación de la seguridad jurídica es el principio de legalidad. Este principio es *"el presupuesto originario y más directo de la transcendencia de la*

---

[440]Pérez Luño, Ibidem. p.14,15

[441] Néstor Pedro Sagües, "Ensayo: Jurisdicción constitucional y seguridad jurídica", en *Pensamiento Constitucional Año IV No 4, (Lima: 2018),* 218. Recuperado el 05 de Diciembre del 2018 de: https://www.google.com.pe/search?q=P.+SAG%C3%9CES%2C+N%C3%A9stor.+Ensayo%3A+Jurisdicci%C3%B3n+constitucional+y+seguridad+jur%C3%ADdica.+Pensamiento+Constitucional+A%C3%B1o+IV+N%22+4&rlz=1C1AVFA_enPE819PE819&oq=P.+SAG%C3%9CES%2C+N%C3%A9stor.+Ensayo%3A+Jurisdicci%C3%B3n+constitucional+y+seguridad+jur%C3%ADdica.+Pensamiento+Constitucional+A%C3%B1o+IV+N%22+4&aqs=chrome..69i57.546j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF.

seguridad jurídica y de la certeza que de ella deriva -conformando, en consecuencia, el principio de confianza legítima del administrado en la procedencia de la actividad de la Administración-, en razón de las cuales se hace precisamente posible el logro de una convivencia social ordenada y pacífica en la que, además, se respete el ámbito igualitario de libertad que debe tener para su desarrollo todo ciudadano. Este sentido legalidad y seguridad jurídica se presentan como convergentes y se intersecan naturalmente, tanto en el plano de los principios generales, en el cual su superposición puede entenderse como perfecta, como en el plano de la concreción de tales principios en la normativa atributiva y conformadora de los poderes y facultades de la Administración y como también en el plano de la aplicación práctica de dicha específica normativa".[442]

Este principio está contenido en el artículo 9 de la Convención Americana dispone: "*Nadie puede ser condenado por acciones u omisiones que en el momento de cometerse no fueran delictivas según el derecho aplicable. Tampoco se puede imponer pena más grave que la aplicable en el momento de la comisión del delito. Si con posterioridad a la comisión del delito la ley dispone la imposición de una pena más leve, el delincuente se beneficiará de ello".*

Asimismo, está reconocido en la Constitución Política en su artículo 2º, inciso 24, literal d), con el siguiente tenor: *"Nadie será procesado ni condenado por acto u omisión que al tiempo de cometerse no esté previamente calificado en la ley, de manera expresa e inequívoca, como infracción punible; ni sancionado con pena no prevista en la ley (subrayado nuestro)"*

Según el Tribunal Constitucional (STC. Exp. N.° 00156-2012-PHC/TC[443] del 08 de agosto de 2012): "'*Este principio constituye una auténtica garantía constitucional de los derechos fundamentales y un criterio rector en el ejercicio del poder sancionatorio del Estado democrático: nullum crimen, nulla poena sine previa lege. De similar forma en la sentencia del Caso García Asto y Ramírez Rojas vs. Perú, de fecha 25 de noviembre de 2005, la Corte Interamericana subrayó que "en un Estado de Derecho,*

[442]Agustín Luna Serrano, Ob. Cit. pp. 119-120.
[443]Tribunal constitucional, Recuperada el 03 de marzo de 2020 de: https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2012/00156-2012-HC.html

el principio de legalidad preside la actuación de todos los órganos del Estado, en sus respectivas competencias, particularmente cuando viene al caso el ejercicio de su poder punitivo'.

(...) en la STC 00010-2002-AI/TC el Tribunal Constitucional estableció que el principio de legalidad exige no solo que por ley se establezcan los delitos, sino también que las conductas prohibidas estén claramente delimitadas por la ley, prohibiéndose tanto la aplicación por analogía, como también el uso de cláusulas generales e indeterminadas en la tipificación de las prohibiciones.

Del mismo modo, la Corte Interamericana ha señalado que '[l]a calificación de un hecho como ilícito y la fijación de sus efectos jurídicos deben ser preexistentes a la conducta del sujeto al que se considera infractor, ya que antes de que una conducta sea tipificada como delito la misma no reviste aún el carácter de ilícita para efectos penales' (Caso García Asto y Ramírez Rojas vs. Perú).

(...)

El principio de legalidad impone tres exigencias: la existencia de una ley (lex scripta), que la ley sea anterior al hecho sancionado (lex previa), y que la ley describa un supuesto de hecho estrictamente determinado (lex certa).

En la sentencia del Caso Baena Ricardo y otros vs. Panamá, la Corte Interamericana destacó que 'en aras de la seguridad jurídica es indispensable que la norma punitiva, sea penal o administrativa, exista y resulte conocida, o pueda serlo, antes de que ocurran la acción o la omisión que la contravienen y que se pretende sancionar'".

Ignorancia del Derecho:

PÉREZ LUÑO,[444] señala que: *"(...) El sentido de la ignorancia del Derecho en la sociedad democrática no es otro que el de garantizar los principios de validez y eficacia del Derecho. Esa garantía requiere la sujeción general de los poderes públicos y de todos los ciudadanos al ordenamiento jurídico y, consiguientemente, la igualdad de todos los ciudadanos antes la ley. La función de la ignorancia del Derecho en el Estado de Derecho es la de asegurar que la validez y la eficacia general de las normas no se hallarán supeditadas a pretextos de su desconocimiento por parte de los destinatarios obligados por ellas. Pero al propio tiempo, el Estado social y*

[444] Antonio Enrique Pérez Luño, Op. Cit, p.30

democrático, en cuanto entraña no sólo un orden de garantías formales sino un sistema de valores materiales, no puede permanecer insensible a las circunstancias subjetivas que inciden en el cumplimiento del Derecho".

La ley escrita

Para URBANO SALERNO[445], *"Una clara manifestación de la seguridad jurídica es la ley escrita, debidamente dada a publicidad para conocimiento de todo el pueblo. La ley formalmente sancionada, siempre ha sido objeto de respeto y obediencia, máxime en los regímenes democráticos donde se expresa la voluntad popular".*

Verdades oficiales

El ordenamiento jurídico establece verdades oficiales a través de las cuales se garantiza la seguridad jurídica, otorgando certeza de legalidad, validez y eficacia a los actos realizados por los particulares, por el contrario, actuar en contra de tales verdades oficiales genera sanciones para los infractores.

Así, como nos dice LUNA SERRANO: *"mediante el recurso a las 'verdades oficiales"- el ordenamiento no se propone ciertamente proclamar una verdad sino más bien procurar, con formulación, una utilidad consistente en facilitar la vida en comunidad, cuanto que lo afirmado en ellas pueda ser socialmente aceptado por ser plausible que su contenido pueda corresponderse con la realidad o sea conveniente asumirlo como tal. En este sentido, en el establecimiento de las verdades oficiales, no se trata tanto, habitual y necesariamente, de acudir a meras invenciones o puros sucedáneos de la verdad cuanto de intentar con ellas-para que efectivamente provoquen seguridad jurídica y certeza de la juridicidad- dar lugar a entidades que sean 'cuanto más probablemente verdaderas posibles', de modo que, por las mismas razones de utilidad aludidas y como se explica luego, sean constituidas también -salvo en algunos casos, como el de las verdades ficticias, que constituyen certezas irreversibles- como -verdades reversibles , a través, en su caso, de la oportuna verificación. (...) en el derecho encontramos certezas que se constituyen sobre verdades que efectivamente lo son pero también, necesariamente, certezas que se*

[445]Marcelo Urbano Salerno, *Calidad Institucional y Seguridad Jurídica: Pilares de la Constitución Civil*, Editorial Academia Nacional de Ciencias, (Buenos Aires: 2007), 457.

asientan, al no poderse amparar en verdades que se corresponden indudablemente con la realidad, sobre verdades que acaso únicamente lo son en cuanto verdades judiciales revestidas de autoridad, verdades presuntas, verdades presupuestas, verdades aparentes, verdades simuladas, verdades fiduciarias, verdades fingidas o incluso verdades eventual o seguramente falsas, pero que para el derecho podemos también decir que dan lugar a 'certezas públicas' basadas en 'verdades oficiales. En todos estos casos se asiste a supuestos que el derecho acoge como 'ciertos' por razones pragmáticas de utilidad o de conveniencia-de política legislativa, se podría decir más técnicamente-, y que acaso no son ciertos o que son seguramente inciertos, pero que son formalmente constituidos como verdades putativas y, como tales, creíbles como ciertas a los fines organizadores del ordenamiento, que las asume -siempre sobre el sustrato o denominador común de proporcionar seguridad jurídica- ya sea en función de atender a la equidad, como en el caso de verdades aparentes o de las verdades ficticias, ya en función de atender a Ia llamada economía procesal o de favorecer la tranquilidad social y aprovechar para ello la inferencia que proporcionan los datos la experiencia o la que sugiere la normalidad, como en el caso de las verdades presuntas, ya en función de dar cauce a los intereses lícitos de los consorciados, como en el caso de las verdades simuladas o de las verdades fiduciarias, o ya en función de justificar y no sólo dictar una regla positiva o una solución jurisprudencial, como en el caso de las verdades presupuestas. De la manera expuesta, resulta, pues, que, si las más de las veces la norma de derecho reconoce y consagra la realidad histórica o material, otras manipulan y modifica su sentido en función de la conveniencia social y otras, en fin, su preocupación por la conveniencia social le decide a. desconocer esta realidad hasta en su evidencia". [446]

La cosa juzgada:

La cosa juzgada es una verdad oficial garantizada por la seguridad jurídica. Sobre el particular, LUNA SERRANO afirma: "*la cosa juzgada es un vínculo que viene a significar la eficacia normativa del discernimiento judicial la sujeción al pronunciamiento de las partes implicadas en el proceso con el que aquel termina, del juez que lo dicta y de todo juez posterior, el impedimento y la inutilidad de cualquier discusión sobre la justicia o la injusticia de lo decidido en el proceso o la*

[446] Agustín Luna Serrano, Ob. Cit. pp. 187-193.

consideración de ser derecho el pronunciamiento con el que acaba el mismos. (…) cosa juzgada se manifestaría, de una parte y como efecto ad intra*, en conminar al juez tribunal que la ha dictado y que ya no la puede variar a 'estar en todo caso a lo dispuesto en ella' y, de otra y como trascendentes ad extra, en otros dos no menos importantes aspectos, negativo el primero y positivo el segundo, en el sentido de ser el negativo, preclusivo o excluyente -inspirado directamente en la vieja regla* non bis in idem*-, impeditivo de ser sometida a un nuevo juicio la pretensión resuelta por sentencia firme dictada en un proceso anterior –'cerrar el paso a una nueva acción' habló expresivamente una ya antigua resolución- y de ser el positivo o prejudicial determinante de la vinculación del juez de otro proceso ulterior a aceptar las declaraciones contenidas en la sentencia firme dictada en un proceso anterior 'en el sentido de no poderse decidir en otro proceso un tema o punto litigioso de manera distinta o contraria a como ya haya sido resuelto por sentencia firme en otro proceso precedente' y de tener en cuenta lo resuelto por ella cuando con el debatido en el nuevo proceso entre las mismas personas tenga aquél alguna conexión. De este modo la autoridad de Cosa juzgada de que se reviste la sentencia firme no quede exclusivamente referida a la* res controversa *que resuelve -a la que la sentencia confiere efecto conformativo no sólo en cuanto al pasado sino también respecto del futuro- sino que alcanza asimismo a las cuestiones sometidas ulteriormente al discernimiento judicial de las que aquella sea antecedente lógico o guarden con ella intimidad de dependencia o de relación. La cosa juzgada viene a ser así instrumento de fijada certidumbre o 'verdad' oficialmente aceptada en cuanto a lo resuelto en la sentencia firme y además garantía de la trascendente efectividad de la tutela jurisdiccional de las situaciones jurídicas a las que hace definitivas".*[447]

Al respecto, TRIBUNAL CONSTITUCIONAL (STC. Exp. 7073-2013-PA/TC[448] del 29 de mayo de 2018), nos refiere que reiteradamente ha señalado que *"'mediante el derecho a que se respete una resolución que ha adquirido la autoridad de cosa juzgada se garantiza el derecho de todo justiciable, en primer lugar, a que las resoluciones que hayan puesto fin al proceso judicial no puedan ser recurridas mediante medios impugnatorios, ya sea porque éstos han sido agotados o porque ha*

[447]Ibidem. pp. 208-211.

[448]Tribunal Constitucional, Recuperado el 04 de marzo de 2020. https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2018/07073-2013-AA.pdf

transcurrido el plazo para impugnarla; y, en segundo lugar, a que el contenido de las resoluciones que hayan adquirido tal condición, no pueda ser dejado sin efecto ni modificado, sea por actos de otros poderes públicos, de terceros o, incluso, de los mismos órganos jurisdiccionales que resolvieron el caso en el que se dictó' (STC 4587-2004-AA/TC, fundamento 38). Más precisamente, este Tribunal ha establecido que '(...) el respeto de la cosa juzgada (...) impide que lo resuelto pueda desconocerse por medio de una resolución posterior, aunque quienes lo hubieran dictado entendieran que la decisión inicial no se ajustaba a la legalidad aplicable, sino tampoco por cualquier otra autoridad judicial, aunque ésta fuera de una instancia superior, precisamente, porque habiendo adquirido el carácter de firme, cualquier clase de alteración importaría una afectación del núcleo esencial del derecho' (STC 0818-2000-AA/TC, fundamento 3)".

No bis in ídem:

Para PEREZ LUÑO[449], *"Se suele aducir como fundamento de esta categoría básica de seguridad jurídica el principio judicial no bis in ídem. Con dicha máxima que se quiere significar la necesidad de todo sistema jurídico de poner coto a la posibilidad de impugnación y revisión de las decisiones judiciales y de determinados actos administrativos. Sin ese límite se correría el riesgo de que la experiencia jurídica fuera una sucesión continua de procesos y de fallos contradictorios sobre un mismo asunto. El instituto de la firmeza jurídica, garantiza la estabilidad de las decisiones jurídicas. La cosa juzgada, que actúa como verdad jurídica, responde a diversas expectativas de seguridad jurídica: en primer lugar, a la confianza de los sujetos que exigen tener la certidumbre de que la decisión tiene existencia duradera; en segundo lugar a la exigencia de la comunidad jurídica de que, a partir de un determinado momento y por motivos de paz jurídica, se ponga fin a la duda y a la lucha por el Derecho que se buscasen todo asunto concreto".*

Este principio ha sido definido por Tribunal Constitucional (STC. Exp. 02704-2012-PHC/TC[450] del 24 de mayo de 2012) como aquel, *"que informa la potestad sancionadora del Estado, el cual impide –en su formulación material- que una*

[449]Pérez Luño, Ob. Cit. p.31

[450]Tribunal Constitucional, Recuperada el 04 de marzo de 2020 de: https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2013/02704-2012-HC.html

persona sea sancionada o castigada dos (o más veces) por una misma infracción cuando exista identidad de sujeto, hecho y fundamento. En su vertiente procesal, en cambio, tal principio comporta que nadie pueda ser juzgado dos veces por los mismos hechos, es decir, que un mismo hecho no pueda ser objeto de dos procesos distintos o, si se quiere, que se inicien dos procesos con el mismo objeto. Con ello se impide, por un lado, la dualidad de procedimientos, y por otro como el inicio de un nuevo proceso cuando concurra la referida triple identidad entre ambos procesos (Cfr. Expediente N.º 2050-2002-HC/TC, Carlos Ramos Colque, fundamento 19)".

Presunciones iuris et de iure

Para LUNA SERRANO[451], *"Las presunciones legales absolutas es otra verdad oficial. Estas presunciones "no admiten prueba en contrario, de modo que el hecho desconocido o presunto que las mismas afirman debe necesariamente tenerse por cierto, sin que pueda discutirse la pertinencia de la ilación que la propia norma establece entre el mismo y el hecho que se presume. En este caso, como claramente se aprecia, la presunción sustituye por completo· a la prueba, sale enteramente del campo procesal y se inserta de lleno en el ámbito sustantivo configurando el supuesto de hecho al que la norma que la contiene se refiere. En realidad las presunciones iuris et de iure o invencibles en las que la lógica cede en razón de exigencias de justicia metapositiva no son sino normas que deben aceptarse imperativamente".*

1.1.9.11. Finalidad de la seguridad jurídica:

NORBERT LÖSING nos indica que "*A la seguridad jurídica no se la considera solamente como una tarea estatal, sino que también es, en realidad, una razón para la formación del Estado. El fin de la seguridad del Estado moderno reside en la protección de los ciudadanos frente al poder privado, un fin éste por virtud del cual, dice Thomas Hobbes (citado por J. Isensee), han sido creados los hombres, a fin de cuentas: para que les asegure la existencia sobre la Tierra y les proporcione la paz"*[452]

[451] Agustín Luna Serrano, Ob. Cit. pp. 262
[452] Norbert Lösing, Op, Cit, 279.

Así mismo, MALLQUI LUZQUIÑOS[453] señala que: "*Tanto el sistema notarial como el registral tienen como finalidad la seguridad jurídica, y ella se basa necesariamente en la "predictibilidad de las conductas, en especial de los poderes públicos". En general, constituye el grado de certeza que nuestro ordenamiento jurídico ofrece para que los ciudadanos podamos contratar, negociar, para adquirir propiedades como para vender, etc. Reglas como la establecida en el artículo 2013 del Código Civil, respecto al principio de legitimación, y que sólo podría pensarse en sistemas jurídicos declarativos de derechos, o la regulada en el artículo 2014 sobre la fe pública registral, son supuestos de cierta garantía que presupone un estado de cosas que las normas respaldan en principio. Si estas reglas fueran ambiguas o no existieran, y ni siquiera podríamos deducirla de una interpretación sistemática, entonces quien compra un bien de una persona que tiene su derecho inscrito en Registros Públicos, no se sentiría seguro. Si pensamos un poco más, incluso la tipicidad de los delitos, la cosa juzgada, etc., y muchos presupuestos normativos constituyen la garantía para considerar que la seguridad jurídica se encuentra en todo el ordenamiento jurídico".*[454]

Desde nuestra visión, la búsqueda de la seguridad Jurídica es una de las finalidades universalmente admitidas de la publicidad registral. Así, entre las conclusiones del VII Congreso Internacional Registral realizado en Buenos Aires en 1989, encontramos la siguiente: *"la Seguridad Jurídica, valor esencial del Derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende la paz social y por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico sobre los mismos. Los registros jurídicos de bienes en los términos proclamados por los Congresos de Buenos Aires de 1972, de México de 1980 y de Roma 1982, sobre su organización y principios, contribuyen eficazmente a la disminución de conflictos judiciales".*[455]

---

[453] Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños, "Consideraciones Generales sobre la importancia del Derecho Notarial en el Perú" en *Revista de Investigación Jurídica N°9* Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. (Lima: 2015), 8. Recuperado el 05 de Diciembre del 2018 de: http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper08.pdf

[454]

[455] Jorge Luis Gonzales Loli, "Seguridad Jurídica y Registros Inmobiliarios: Un enfoque desde el análisis económico del derecho", en *Notarius. Revista del Colegio de Notarios de Lima, Año VII N°7* (Lima: 1997), 113.

GARCIA MANRIQUE,[456] en su tratado "El valor de la seguridad jurídica", en parte concluye que: *"La seguridad jurídica, o cualquiera de las ideas afines a ella (certeza del derecho, moral interna del derecho, rule of law, imperio de la ley, etc.), no tiene valor moral y, por tanto, no puede justificar un deber moral, siquiera prima facie, de obediencia al derecho. Si este deber existe, deberá basarse en un análisis de los fines sustantivos de cada sistema jurídico particular y de los medios específicos que utilice para alcanzarlos. Cuando el juicio de moralidad de los afines y de los medios específicos sea positivo, solo entonces será posible afirmar que la seguridad jurídica, en tanto media de la perfección o excelencia de un sistema jurídico, genera deberes morales para todos aquellos (legisladores, jueces, abogados) que desempeñan funciones jurídicas, y respecto de estas funciones".*

1.1.9.12. Elementos principales de la seguridad jurídica

Para que en un Estado de Derecho se dé la seguridad jurídica, se debe respetar la identidad de esta por lo que sus elementos principales, según CHICO Y ORTIZ se plasma en los siguientes puntos: "*A). El respeto a las instituciones (...) lo que puede ofrecer seguridad jurídica es el mantenimiento de la institución, el respeto de la misma, pues ataca estas, se rompe el equilibrio social que hace posible la convivencia y viene abajo el principio que debe perseguir el Derecho. (...) B) El principio de seguridad jurídica. Si el Derecho es el arte de lo justo (...), y la Justicia es un valor superior que debe ser logrado por todo Estado de Derecho, la seguridad jurídica supone la cristalización del principio haciendo justo todo lo que tienda a ser seguro, a ofrecer seguridad. (...) toda seguridad lleva consigo la estabilidad, la certeza, la irrectroactividad -y siendo un principio jurídico- puede configurarse como efecto, como necesidad, como finalidad, como concepto inseparable del Derecho y como una consecuencia lógica del orden jurídico. Atentar contra este principio llevaría consigo un caso jurídico, una arbitrariedad, un abuso de poder, una anarquía y un alejamiento de lo que debe ser un Estado de Derecho. (...) C). La valoración de los principios de justicia (...) En el principio de seguridad jurídica, (....), hay dos claras vertientes, la seguridad del derecho y la seguridad del tráfico jurídico. La primera representa la*

[456]Ricardo García Manrique. Op Cit. p 335

tutela jurisdiccional como uno de los derechos del hombre y del ciudadano (.). D) Los criterios de igualdad y libertad. (…) La seguridad jurídica, (….), supone la abolición de privilegios, marginaciones y desigualdades. La seguridad jurídica sería imposible lograrla partiendo de situaciones de situaciones de excepción. Igual sucede con la libertad, que junto con la seguridad son los dos ejes vitales del Derecho, (…), el cual en el momento actual es más que nunca un sistema de seguridad que garantiza la libertad del hombre".[457]

En el Estado de Derecho las notas características de la seguridad jurídica son como dice Mezquita del Cacho, citado por GARCÍA GARCÍA; *"1. La certeza o certidumbre o ausencia de duda, que permita una predictibilidad del interesado sobre las reglas de juego existentes. Certeza sobre las fuentes, publicidad normativa, tipicidad penal, Derechos Transitorios, derechos adquiridos. (…) 2. La confianza o ausencia de temor".*[458]

En esa línea, afirma LÓPEZ OLVERA, siguiendo a FERNÁNDEZ LAMELA, *"la seguridad jurídica supone la certeza, estabilidad y razonabilidad en las normas y actos que dicten las autoridades; es decir, la seguridad jurídica se opone a las modificaciones bruscas, ilegítimas o irrazonables. La situación de un sistema jurídico en el cual las normas o los actos gozan de estabilidad, considerada como certidumbre en que los eventuales cambios normativos serán razonables y previsibles, realizados por las autoridades legítimamente investidas de poder para ello, respetarán siempre los derechos de las personas, permitiendo a los actores del sistema estimar con un margen de alta probabilidad las consecuencias legales futuras de sus con ductas presentes, y resguardando en todo momento una esfera mínima de derechos, protegidos de toda arbitrariedad".*[459]

A nivel nacional, EDSÓN BERRÍOS de manera muy esquemática nos señala que los elementos de la seguridad jurídica son:

"2.1. La certeza jurídica.

---

[457]José María Chico y Ortiz, Ob. Cit. pp. 536-538.
[458]José Garcia Garcia, Ob. Cit. p. 379
[459]Miguel López Olvera, *"Los principios del Derecho Administrativo"*, p. 190-191. Recuperado el 05 de marzo de 2020 de: https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/4/1594/12.pdf .

Esta a su vez presenta cuatro manifestaciones centrales, como son: la certeza de orientación, la certeza de existencia, la previsibilidad jurídica y la certeza de firmeza del Derecho.

a) La certeza de orientación y certeza de existencia

La certeza de orientación consiste en el conocimiento del contenido de las normas jurídicas, es decir, que los ciudadanos puedan acceder a los contenidos de la regulación jurídica, permitiéndoseles conocer lo que está prohibido, impuesto o permitido y poseer un conocimiento claro de cuándo y cómo intervendrá el Estado en sus vidas.

A su vez, la certeza de existencia implica la concurrencia de todos aquellos indicios que permitan considerar que una norma posee existencia jurídica, es decir, que es válida.

Cabe precisar que si bien es cierto que la certeza de orientación no es posible sin una previa certeza de existencia de la norma, esta última no implica, necesariamente, el conocimiento del contenido.

b) La previsibilidad o predictibilidad jurídica

Es la cara dinámica de la certeza jurídica, en tanto que permite a los ciudadanos, a partir del conocimiento de las normas jurídicas, organizar su conducta presente y programar expectativas para su actuación jurídica futura.

Además, conviene resaltar que la previsibilidad de la respuesta jurídica es una de las exigencias de la seguridad jurídica que mayor trascendencia social presenta, en tanto que cuando impera la imprevisibilidad de lo jurídico, la sociedad puede caer en la anarquía.

c) La firmeza del Derecho

Esta supone que los derechos que se reconocen y las decisiones jurídicas que se adopten, al devenir en inapelables, tienen que subsistir sin que nadie las discuta ni perturbe y que una vez formuladas, deben ser mantenidas[4]*. Así, por ejemplo, este elemento se hace más visible en las decisiones judiciales adoptadas por los órganos jurisdiccionales.*

A partir de este elemento, el ciudadano podrá confiar en el Derecho, ordenando su vida y poniéndose bajo su protección.

2.2. La eficacia del Derecho

Entendiendo que la eficacia jurídica equivale al cumplimiento o seguimiento efectivo de las normas por sus destinatarios, debemos señalar que esta es, en sí misma, una exigencia de la seguridad jurídica que, de no ser satisfecha, dejaría sin sentido a la certeza jurídica.

En efecto, un Derecho que, si bien puede ser conocido, es desobedecido no genera certidumbre de orden, ni genera confianza en los ciudadanos para adecuar sus conductas a las normas jurídicas. (...) nuestro Tribunal Constitucional ha indicado que la arbitrariedad tiene un doble significado: a) En un sentido clásico y genérico, la arbitrariedad aparece como el reverso de la justicia y el derecho; b) En un sentido moderno y concreto, la arbitrariedad aparece como lo carente de fundamentación objetiva; como lo incongruente y contradictorio con la realidad que ha de servir de base a toda decisión. Es decir, como aquello desprendido o ajeno a toda razón de explicarlo. En consecuencia, lo arbitrario será todo aquello carente de vínculo natural con la realidad".[460]

1.1.9.13. Exigencias de la seguridad jurídica:

Para GARCIA MANRIQUE[461] indica que, *"La seguridad jurídica, así definida, implica determinadas exigencias, que conforman, (junto con otros caracteres que ahora no son relevantes) el concepto de derecho, a saber: el derecho debe ser "positivo", lo que para Radbruch equivale a que "se halle estatuido en leyes"; en segundo lugar, el derecho debe ser "preciso", es decir, tiene que estar "basado en hechos y que no se remita a los juicios de valor del juez en torno al caso concreto, mediante criterios generales como el de la "buena fe" o el de las "buenas costumbres"; en tercer lugar, los hechos en que debe basarse el derecho deben ser "practicables", ; en cuarto lugar, por último, el derecho debe ser "estable", esto es, "no debe hallarse expuesto a cambios demasiado frecuentes".*

En esa línea, LUNA SERRANO, afirma que uno de los requisitos esenciales de ley, es *"su generalidad, y abstracción y su promulgación* in actu*, y como sus perfecciones naturales, su claridad o ser* manifiesta quo que*, su estabilidad y su irretroactividad.*

[460]Edsón Berríos Llanco, Ob. Cit. pp. 57-58.
[461]Ricardo García Manrique, Ob. Cit. p. 154.

Algunos de los caracteres señalados de la ley, en el conjunto de los cuales, -y en particularidad en su generalidad y abstracción- se cifra la seguridad jurídica generadora de certeza.[462]

La existencia de un sistema jurídico es condición suficiente de la existencia de seguridad jurídica.

Según el planteamiento de GARCIA MANRIQUE[463], *"Decir que la existencia de un sistema jurídico es condición suficiente de la existencia de seguridad jurídica significa que la existencia de un sistema jurídico implica la existencia de seguridad jurídica, y que, si un sistema jurídico no genera seguridad jurídica, entonces no es un sistema jurídico; o, lo que es lo mismo, la generación de seguridad jurídica es una condición necesaria de la existencia de un sistema jurídico. Podemos establecer tal conexión a través de un silogismo hipotético, cuyas premisas serán: la primera que un sistema jurídico solo existe si es eficaz (la existencia de un sistema jurídico es condición suficiente de su eficacia), y la segunda, que un sistema jurídico solo es eficaz si genera seguridad (la eficacia de un sistema jurídico es condición suficiente de la existencia de la seguridad jurídica). La conclusión del silogismo hipotético es la tesis que queremos demostrar, esto es, que la existencia de un sistema jurídico es condición suficiente de la existencia de seguridad jurídica".*

1.1.9.14. Relación entre seguridad Jurídica y Derecho de propiedad:

Puede afirmarse que: *"...Para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho.*

[462] Agustín Luna Serrano, Op, Cit. P. 82.
[463] Ricardo García Manrique, Ob. Cit. p. 326.

Fundamento número 5 de la sentencia de fecha 15 de Mayo de 2003, páginas 244145 y 244146 del diario oficial El Peruano".[464]

De otra parte, mediante sentencia del Tribunal Constitucional, (EXP. N.O 00 16-2002-AIITC)[465], se indica que *"La economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa (...)". Empero, para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo".*

1.1.9.15. Intervención de los poderes públicos:

En relación, a este punto, Berríos Llanco manifiesta que *"En este caso, se trata de advertir en la relación Derecho-poder, las condiciones que debe reunir el poder para producir un sistema jurídico que pueda alcanzar los objetivos que pretende la seguridad jurídica, o de lo contrario, evitar aquellos aspectos del poder que puedan dañar la seguridad del ordenamiento. Ahora bien, esta seguridad afecta el origen y el ejercicio del poder. En cuanto al origen, nos referimos a la legitimidad de los operadores jurídicos (instituciones, funcionarios, órganos, etc.) para crear normas,*

---

[464]Portal Institucional Universidad San Martin de Porres. "La seguridad jurídica siempre ha existido, lo que pasa es que hoy está de moda. La que si no paso de moda, es la escritura pública", en: *Seminario de derecho Notarial.* Universidad San Martin de Porres, (Lima: 3 de abril de 2015). Recuperado el 24 de abril de 2019 de: http://www.usmp.edu.pe/derecho/11ciclo/civil/seminario_derecho_notarial/documentos_doctrina/Escritura_Publica_Seguridad_Juridica.pdf.

[465] EXP. N.O 00 16-2002-AIITC. Página web del Tribunal Constitucional, recuperado el 16 de junio de 2019 de: http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf

así como al establecimiento de criterios para la validez formal de estas. Un ejemplo de esta seguridad lo constituye el pronunciamiento de nuestro Tribunal Constitucional con relación a la vigencia de los decretos leyes, precisamente por razones de seguridad jurídica. En cuanto al ejercicio del poder, estamos hablando del imperio de la ley, es decir el Estado de Derecho, en el que se regula y se racionaliza el uso de la fuerza del poder (quién puede usarlo, con qué procedimientos, con qué contenidos, con qué limites) y se asegura, tranquiliza, da certeza y permite a todos saber a que atenerse. Un ejemplo de esta seguridad será el pronunciamiento que en su oportunidad dictó nuestro Tribunal Constitucional, al señalar que se vulnera la seguridad jurídica cuando no se cumple el principio de existencia de ley anterior que determine precisamente la falta que se sancionará (principio de legalidad en materia sancionatoria).[466]

Asimismo, el Tribunal Constitucional, sostiene que: "El principio de seguridad jurídica no sólo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, en tanto no se presenten los supuestos legales que les permitan incidir en la realidad jurídica de los ciudadanos, sino que exige de ellos la inmediata intervención ante las ilegales perturbaciones de las situaciones jurídicas, mediante la "predecible" reacción, sea para garantizar la permanencia del statu quo, porque así el Derecho lo tenía preestablecido, o, en su caso, para dar lugar a las debidas modificaciones, si tal fue el sentido de la previsión legal". STC Exp. N° 00016-2002-AI/TC, fundamento 3.

Contenido que garantiza la seguridad jurídica: El Tribunal Constitucional ha indicado que: "*la seguridad jurídica busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del Derecho y la legalidad".* STC Exp. N° 0001-2003-AI/TC, fundamento 3.

1.1.9.16. La seguridad jurídica como tarea del Poder Legislativo:

Para NORBERT LÖSING *"El Legislativo se ubica en el comienzo del procedimiento que crea la seguridad jurídica. Analiza problemas que pueden resolver conflictos y*

[466]Edsón Berríos Llanco, Ob. Cit. p. 67.

suministra una solución legislativa. Hasta aquí el caso ideal. El ciudadano puede, de conformidad con ello, ajustar su conducta de modo que evitará un conflicto o podrá confiar en que un determinado conflicto será resuelto de un determinado modo con un determinado resultado. Así es por lo menos en la teoría".[467]

G. HUSSERL, citado por AVILA indica que, *"en efecto, la actividad del poder legislativo está, por lo general, orientada al futuro, en la medida que las leyes recaen sobre los hechos que ocurrirán tras la publicación. El legislador así se ocupa del futuro, desea construir un "nuevo" derecho, orientado por lo que normalmente ocurre".*[468]

A decir, de LUNA SERRANO, siguiendo a Alpa, *"las posibles articulaciones de la certeza del derecho en el plano legislativo, jurisprudencia y doctrinal, en el ejercicio del poder (ya sea legislativo, judicial o ejecutivo) a desenvolverse en los límites de los cánones de la legalidad en la producción de los efectos del poder, en el ejercicio de los derechos fundamentales o en las relaciones que se establecen entre particulares".*[469]

1.1.9.17. Seguridad jurídica por el poder judicial:

Según LUNA SERRANO *"Al poder judicial se dirigen numerosos deberes para preservar la seguridad jurídica, entre ellos, el deber de motivación suficiente y racional de las decisiones judiciales, la prohibición de cambios jurisprudenciales retroactivos que afecten la confianza legítima, la obligación de utilizar mecanismos de moderación en la modificación de precedentes y así en adelante".*[470]

SAGÜES nos indica al respecto que, *"el papel del Poder Judicial (y en especial, de la jurisdicción constitucional) en la configuración de una situación de seguridad jurídica es decisivo, a través, fundamentalmente, de dos papeles:*

---

[467]Norbert Lösing, Op. Cit, p. 281,286.
[468]Humberto Ávila, Op. Cit, p. 133,134.
[469]Agustín Luna Serrano, Ob. Cit. p. 78.
[470]Humberto Ávila, Op. Cit, p. 135.

a) ***Roles represivos:*** *En ese quehacer toca a la judicatura constitucional operar como órgano revisor del desempeño constitucional de los poderes Ejecutivo y Legislativo, fundamentalmente a través del control, por los procesos constitucionales (amparo, hábeas corpus, acción declarativa de inconstitucionalidad, etc.), de la gestión de los mismos. Al respecto, como "guardián de la Constitución", le toca primero invalidar los decretos y leyes, así como otras conductas activas u omisivas del Parlamento y de la Presidencia, contrarios a la Constitución (...)*

b) ***Roles creativos*** *La seguridad jurídica impone aquí que la magistratura constitucional dirima los conflictos que puedan presentarse entre los particulares y el Estado, o entre los particulares entre sí, disipando las incoherencias, galimatías o confusiones que puedan contener las normas provenientes del Parlamento o del Poder Ejecutivo, y en su consecuencia, dando «a cada uno lo suyo», asignando potencias e impotencias (...)*

En resumen, en todo esto la judicatura constitucional cumple una misión de esclarecimiento jurídico, presupuesto básico para que se configure una situación de seguridad jurídica".[471]

Así, en palabras del filósofo del derecho turinés Norberto Bobbio, citado por Luna Serrano, *"la técnica jurídica de ningún modo puede, en su actividad interpretativa orientada a la aplicación de las normas, 'eludir el presupuesto fundamental sobre el que se sostiene todo el ordenamiento de las leyes', es decir, 'el principio de la certidumbre de las leyes o seguridad jurídica'. (51 y 52)"*[472]

Una de las propuestas específicas de la XIV Cumbre Judicial Iberoamericana[473] se refiere a la seguridad jurídica y la calidad de los jueces, indicando:

---

[471]Néstor P. Sagües, Op. Cit, p. 224-226.
[472] Agustín Luna Serrano, Ob. Cit. p. 46.
[473]Reglas mínimas sobre seguridad jurídica en el ámbito iberoamericano. Op Cit. p 7.

"*La seguridad jurídica no sólo resulta de la existencia de normas previamente establecidas y públicamente conocidas, sino que es esencial que exista certeza de que serán adecuadamente tenidas en cuenta por los jueces y tribunales que han de resolver los casos conflictivos. Por ello conviene insistir en que, si bien el fin último para el juez es hacer justicia, es claro que su decisión ha de ser determinada y justificada a partir del Derecho vigente, tal como prescribe el Código Modelo Iberoamericano de Ética Judicial (art.35)".*

1.1.9.18. Seguridad jurídica de la contratación:

Para MIRANDA ALZAMORA, *"la seguridad jurídica de la contratación "debe a menudo hacer frente a situaciones inequitativas resultantes del hecho de que, en sus relaciones jurídicas con personas naturales o jurídicas contraídas en uso de sus poderes de imperium, el Estado ostenta una situación de privilegio. Es este el caso de aquellos contratos vinculados al otorgamiento de concesiones para la utilización de recursos naturales, el desarrollo de infraestructura pública o la explotación de servicios públicos. El tema reviste particular relevancia en un contexto económico en el que los recursos internos, económicos o tecnológicos, son insuficientes para la realización de proyectos de desarrollo de gran envergadura, por lo que deben ser inversionistas extranjeros los que provean dichos recursos y contraten con el Estado, sometiéndose al mismo tiempo a su jurisdicción"*[474].

1.1.9.19. La seguridad jurídica preventiva que brinda el Registro de Predios:

El sistema de seguridad jurídica preventiva: A decir de PEREZ LOZANO, [475] *"Constituye un sistema cautelar que protege los derechos de los ciudadanos desde el momento de su nacimiento o generación y en el desarrollo judicial y extrajudicial de los mismos".*

---

[474]Luis Miranda Alzamora, *La seguridad jurídica en la contratación con el Estado: Contrato Ley,* Editorial Palestra, (Lima: 2012), 45.

[475]Néstor O. Pérez Lozano, *La función notarial generadora de derecho.* Fondo Editorial del Colegio de Notarios de Lima. (Lima: 2014), 71.

A decir de LUNA SERRANO *"La seguridad preventiva o cautelar de los interese privados busca otorgar autenticidad, confianza pública como garantía de la verdad y perpetuidad de los contratos y otros actos de los particulares. Esto es, la seguridad jurídica preventiva tiende a asegurar, tal como lo menciona Gastón Tobeñas, citado por Luna Serrano, "la firmeza, autenticidad, legalidad y publicidad de los hechos jurídicos y de los derechos que son su consecuencia"*[476].

También argumenta el precitado autor, que la seguridad preventiva. *"sirve también todo tipo de formalización fiel de la voluntad contractual o unilateralmente expresada por los particulares en un soporte duradero que pueda ser alegado ante los demás, pues (...) la forma tiene como objetivo garantizar 'la seguridad (certeza y firmeza) que es uno de los fines esenciales del derecho"*[477]

En relación, a la seguridad jurídica que brinda el Registro de Predios se le ha definido como "*la idea de certeza, de confianza en la defensa de la apariencia jurídica que otorga el registro y sobre todo, en la convicción de la existencia de un sistema jurídico formal y material que se encuentra no solo para determinar nuestros derechos confiados, sino para reparar la posibilidad de su afectación.*
Por supuesto que eso de la apariencia jurídica es lo que define la existencia de certeza de la seguridad que otorga el registro respecto de una situación o relación jurídica inscrita, aunque como todo en el derecho, son categorías puramente subjetivas, por lo que para que tengan validez es necesario su connotación y finalidad prácticas, es decir, que pueda substanciarse en la realidad".[478]

Si bien el Registro de Predios brinda seguridad jurídica al tráfico patrimonial con base a los principios registrales de publicidad, legitimación y fe pública que son en sustento del sistema registral, en el fondo el encargo de otorgarla es el Estado. En esa ese sentido, Sanabria Roja expresa: *"El encargado de dar seguridad jurídica es evidente*

---

[476] Agustín Luna Serrano, Ob. Cit. pp. 125.
[477] Ibidem; pp. 126.
[478] Irving Sanabria Rojas, "Seguridad jurídica y responsabilidad frente a la inscripción de un título fraudulento", en *Fuero Registral N° 13 año 2017. SUNARP*; (Lima: 2017), 168-169. Recuperadp el 26 de marzo de 2020 de: https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/revista-fuero-registral/2017/FUERO-REGISTRAL-032017.pdf

que el responsable de la seguridad jurídica que brindan los efectos de la publicidad, legitimidad y buena fe de los derechos inscritos es el propio Estado -materializado en sus funcionarios-, quien no solo es el garante del respeto y la certidumbre de los procedimientos que garantizan el acceso al registro; sino que debe responder por la posibilidad del perjuicio en casos de inscripciones fraudulentas. Si es el mismo Estado quien ha asumido el riesgo por la posibilidad de errores, defraudaciones u otras alteraciones de la práctica registral al haber optado por el modelo actual de transferencias y registro declarativo, debe también diseñar mecanismos de reparación frente a estas situaciones". [479]

Es por ello que se dice que GARAZATUA NUÑOVERO, refiere que el Registro tiene que adaptar la forma brindar seguridad jurídica adaptándose a las necesidades de la sociedad. Así, el referido autor dice que: *"la institución del Registro es reconocida como un instrumento específico de la seguridad jurídica, en tanto está orientado a atender de manera objetiva las necesidades de certeza y previsibilidad en el tráfico patrimonial, características éstas que son propias de una economía de mercado. De esta forma, el Registro se ha convertido, cada vez más, en un medio jurídicamente idóneo de organización de la sociedad civil moderna.*

Sin embargo, los alcances de la seguridad jurídica a través del Registro, deben ser entendidos y apreciados necesariamente en la evolución del contexto histórico, toda vez que, aun cuando la esencia de previsibilidad y certidumbre es la misma, las condiciones y necesidades históricas de su implementación en el Perú a fines del siglo XIX, definitivamente no son iguales que las necesidades y características de la seguridad jurídica que exige el mundo contemporáneo.

En efecto, dicho rol instrumental del Registro al servicio de la seguridad jurídica, se ha acentuado de manera indiscutible en las últimas décadas, en las que el mundo ha sufrido cambios radicales, alterándose abruptamente las relaciones sociales y económicas, en gran parte impulsadas por el avance enorme de la tecnología y el crecimiento exponencial de los mecanismos de contratación, rompiéndose, irreversiblemente, los esquemas tradicionales del tráfico patrimonial, con la

[479] Ibidem, p. 175.

consiguiente necesidad de adecuación de los ordenamientos jurídicos al nuevo modelo de convivencia humana".[480]

Sobre el particular, el TRIBUNAL REGISTRAL (RESOLUCIÓN N° 13-2005-SUNARP-TR-A[481] del 27 de enero de 2005) también se ha pronunciado señalando: *"La finalidad del Derecho Registral es otorgar seguridad jurídica, pero esta debe ser entendida en un aspecto dinámico, es decir, en las relaciones jurídicas establecidas en base al registro, facilitando el tráfico patrimonial y haciendo del mercado uno eficiente, y es en ese sentido que deben interpretarse las normas registrales, es decir aplicando no solamente los métodos de interpretación clásicos, sino también analizando económicamente la norma y sus efectos en las relaciones económicas"*

Para GONZALES BARRON[482], Citando a LACRUZ BERFDEJO y SANCHO REBUULLIDA, *"Es muy común la afirmación referida a que el registro es un instituto destinado a otorgar seguridad jurídica a los derechos, ya sea para defender la adquisición realizada, o para consolida las trasmisiones por realizarse. La Cruz y Sancho señalan que la finalidad primaria del registro es la protección del tráfico y la agilización de las transacciones inmobiliarias, al suplir con una consulta las difíciles indignaciones sobre la utilidad de los bienes"*.

En relación, al Registro de la Propiedad Inmueble, GARCÍA GARCÍA, nos comenta que se necesitaba de una *"Institución cuyos efectos si bien no fueran tan intensos como la sentencia judicial (cosa juzgada) tuviera efectos más extensos que la misma (erga onmes) para conseguir plena seguridad jurídica inmobiliaria. Por ello, el legislador ha creado desde hace mucho tiempo la Institución del Registro de la Propiedad y la figura del Registrador de la Propiedad, para que realice un control de la legalidad de los documentos que permitan aplicar las presunciones de exactitud que den tranquilidad a los ciudadanos, sin perjuicio de que en vía contenciosa se pueda acudir*

---

[480]Juan José Garazatua Nuñovero, "La seguridad jurídica en el sistema registral", en *Fuero Registral N° 7 año 2011. SUNARP*. (Lima: 2011), 170-171. Recuperado el 25 de marzo de 2020 de: https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/revista-fuero-registral/2011/FRegistral7-jun2011.pdf

[481]Tribunal Registral, Recuperada 25 de marzo de 2020 de https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

[482]Gunther Gonzáles Barròn, *"Los Derechos Reales y su inscripción registral"*, Editorial Gaceta Jurídica, (Lima: 201), 378.

a los Tribunales de Justicia, pero entre tanto, los propios asientos registrales quedan bajo la salvaguardia de los propios Tribunales. (...) En tal sentido, la calificación registral es un instrumento fundamental del legislador para ofrecer seguridad jurídica a los ciudadanos como Institución".[483]

Así se ha afirmado que el registro es una *"pieza básica del sistema de seguridad jurídica preventiva, el registro --que es una oficina pública a cuyo frente se encuentra un funcionario altamente cualificado por sus conocimientos jurídicos- tiene la virtud añadida de dotar, por una parte, a quienes aparecen como titulares de los derechos reales inscritos, de ciertas ventajas que se resumen en la idea de oponibilidad y proporcionarles, de otra, la posibilidad de disponer de unos favorables mecanismos de efectividad defensiva de los que carecen los titulares de derechos reales que no los inscriben. (...) La seguridad jurídica que el registro proporciona en relación al derecho inscrito o al tráfico jurídico que se refiere al mismo no siempre se asienta en un contenido registral dotado de exactitud, hasta el punto de que, como en tantas otras veces puede darse también aquí una discrepancia entre la 'verdad oficial' que predica el registro y que proporciona de inmediato la certeza que se- deriva de la seguridad y la verdad que se asienta en la realidad extrarregistral".*[484]

De todo lo expuesto, puede fácilmente concluirse que la finalidad de la institución registral en general y, específicamente, el Registro de Propiedad Inmueble o de Predios, cumple una función de seguridad jurídica preventiva, generando certeza y predictibilidad del derecho publicado, con oponibilidad "erga omnes" , tanto para quien tiene inscrito su derecho (seguridad estática) como para los terceros que adquieren esos derechos y los registran bajo la garantía de su exactitud e integridad (seguridad dinámica)

[483]José García García, Ob. Cit. pp. 382-283.
[484]Agustín Luna Serrano, Ob. Cit. pp. 135-141.

1.1.9.20. Casos emblemáticos del Tribunal Constitucional peruano sobre la seguridad jurídica en relación a la función notarial y registral

El Tribunal Constitucional en las sentencias citadas en este subcapítulo ha desarrollado los conceptos y contenido de la seguridad jurídica señalando que es un principio que transita todo sistema jurídico y que en nuestra Constitución está positivizado en diversas disposiciones constitucionales. Estas sentencias constituyen casos emblemáticos respecto a la seguridad jurídica vinculada a la función notarial y registral, razón por la cual consideramos pertinente narrarlo a efectos de comprender los criterios fijados por el Tribunal.

1.1.9.20.1. El formulario registral y la seguridad jurídica

En el caso de la STC. Exp. 0016-2002-AI/TC[485], se discutió la constitucionalidad del artículo 7 de la Ley Nº 27755 (Ley que creó el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos).

Así, el Colegio de Notarios de Junín demandó la inconstitucionalidad del mencionado artículo 7 por considerar que al disponerse que la inscripción de los inmuebles cuyo valor no sea mayor de 20 Unidades Impositivas Tributarias (UIT) se pueda hacer través de formulario registral legalizado por Notario, implicaba una inconstitucional modificación del ordenamiento jurídico del país basado en el derecho escrito y codificado lo supone una afectación del principio de seguridad jurídica, pues el formulario registral no presta las mismas garantías de una escritura pública.

Por su parte, el apoderado del Congreso de la República en defensa de la norma impugnada señaló que la utilización del formulario registral fomenta el ejercicio pleno del derecho de propiedad y cumple con el deber de facilitar el acceso del mayor número posible de ciudadanos al registro de propiedad inmobiliaria, buscando promover la igualdad de condiciones en el acceso al registro. Afirmó que, con la introducción del formulario registral legalizado por Notario Público, el camino al registro resultaría menos complicado, pues aminora los costos de inscripción, razón por la cual se

[485]Tribunal Constitucional. Recuperada: 02 de marzo de 2020 de: https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf

fortalece el principio de seguridad jurídica, al permitirse que más personas gocen de un título de propiedad inscrito en los registros públicos.

Es en ese contexto que el Tribunal Constitucional consideró que el principio de seguridad jurídica *"se convierte en un requisito indispensable para el desarrollo de los pueblos, en tanto permite crear la certidumbre institucional que dota a los individuos de la iniciativa suficiente para, a partir de la titularidad del derecho de propiedad, dar lugar a la generación de riqueza"*, por lo que para el pleno desarrollo de tal derecho en los términos que nuestra Constitución, *"no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo".* (Fundamento 5).

Es decir, para el ejercer plenamente el desarrollo del derecho de propiedad se requiere además de conocer a su titular que este pueda hacer oponible su derecho ante terceros lo cual puede conseguirse facilitando el acceso al registro.

Ahora bien, al someter al test de proporcionalidad a la norma impugnada el Tribunal estimó que si bien la inscripción en el registro del derecho de propiedad dota de seguridad jurídica al ejercicio del mismo, también es *"importante que la legislación cree las condiciones suficientes para que la seguridad jurídica esté del mismo modo presente en el procedimiento previo a la inscripción, sobre todo si se considera que de lo que se trata es que el contenido de la inscripción sea fiel reflejo de la realidad"*. (Fundamento 6) es por eso la reducción de costos que supone el formulario registral respecto de la escritura pública supera el test de proporcionalidad debido a que se facilita el acceso a más personas al Registro.

En cuanto a la legitimidad del fin perseguido por la norma impugnada el Tribunal reconoció que *"la intención del legislador en promover la utilización del formulario registral para que los propietarios de escasos recursos puedan tener una vía menos costosa para inscribir su derecho es constitucionalmente legítimo, pues "se pretende dotar al derecho de propiedad de las garantías suficientes para su pleno desarrollo, a través del registro del mismo"*. (Fundamento 7).

Respecto a la idoneidad del medio utilizado para alcanzar el fin buscado**,** el Tribunal estimó que es razonable ya que *"la reducción de los costos de transacción en la búsqueda de inscribir el derecho de propiedad, genera que un mayor número de personas puedan acceder a dicha inscripción, razón por la cual se entiende que la medida adoptada es idónea para alcanzar el objetivo que se busca"*. (Fundamento 8).

Al analizar la necesidad de la medida y que no pueda existir otra la que pueda sacrificar en menor grado el principio constitucional de la seguridad jurídica el colegiado constitucional estimó que:

"Si bien la alternativa de uso de los formularios registrales reduce los alcances de la protección que dispensa la seguridad jurídica, ésta no se ve desvirtuada desde que se exige que el formulario registral sea 'legalizado por Notario Público'. La previsión de esta legalización notarial permite sostener las siguientes consideraciones: 1) Antes de que el formulario registral sea sometido a la calificación del registrador, será imprescindible la intervención del Notario, la misma que, más allá de que no se trate de la celebración de una escritura pública, producirá fe de la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie (artículo 26° de la Ley N.° 26002). 2) Una adecuada interpretación de la Ley N.° 26002, nos indica que, tratándose de una legalización, ésta ingresa en lo que en la referida ley se denominan certificaciones, las que, a su vez, son instrumentos públicos extra protocolares susceptibles de protocolizarse a pedido de parte (artículo 96º de la Ley N.º 26002). 3) En tal sentido, siendo un instrumento público notarial, la legalización del formulario registral dará fe de la realización del acto, hecho o circunstancia, de la identidad de las personas u objetos y de la suscripción del documento, confiriéndole fecha cierta (artículo 97 de la Ley Nº 26002). Es de observarse entonces que, conforme a estos lineamientos, si bien el formulario registral legalizado por Notario no goza de la

solemnidad de una escritura pública, se ha optado por una medida que no termina por desvirtuar la seguridad jurídica, sino que, respetándola dentro de términos todavía razonables, presenta una opción legislativa proporcional frente al fin legítimo que se pretende alcanzar, esto es, que un mayor número de ciudadanos tenga la posibilidad de consolidar su derecho de propiedad a través de su inscripción registral". (Fundamento 9).

Finalmente, el Tribunal Constitucional sostuvo que el artículo 7 de la ley impugnada establecía un trato diferenciado a las personas de escasos recursos económicos, lo cual no contravenía el principio de igual debido a que en reiterada jurisprudencia, el Estado está en la obligación de tomar las medidas pertinentes a fin de reponer las condiciones de igualdad de oportunidades a las que la Constitución aspira. Así el trato desigual *"no es contrario a la Norma Fundamental, pues está amparado en la razonabilidad; estamos ante el supuesto de 'tratar distinto a los que son distintos', con la finalidad de reponer la condición de igualdad que en los hechos no se presenta"*. (Fundamento 11).

En ese sentido, es que el Tribunal Constitucional sostuvo que quienes no tienen acceso a inscribir su propiedad en el Registro de Predios por cuestiones netamente económicas se encuentran en una situación de desventaja respecto a quien tiene inscrito su derecho, ya que estos pueden acceder a diversos beneficios por lo que es razonable que la norma impugnada haya generado el trato desigual con el propósito de equiparar las oportunidades de las personas de escasos recursos.

En efecto, el Tribunal consideró que:
"Es evidente que aquellos individuos que cuentan con un título de propiedad registrado poseen una especial ventaja frente a aquéllos que no cuentan con la inscripción. Tal ventaja se traduce, especialmente, en facultades de índole económica. Los que ostentan un título inscrito cuentan con un derecho de propiedad oponible erga omnes, razón por la cual será más difícil despojarlos injustamente de su propiedad, con el desmedro económico que ello acarrearía, y tienen mayores posibilidades de convertirse en sujetos de crédito, por mencionar sólo algunas de las referidas ventajas. Existiendo, pues, marcadas distancias entre un título registrado y uno que no lo está, y, por ende, entre los que ostentan un derecho de propiedad con las

prerrogativas que la Constitución aspira y aquéllos que no, y considerando que parte importante de las razones por las que se suscitan tales distancias se debe a que no todos tienen el poder adquisitivo para acceder al registro, entonces es deber del Estado instaurar las condiciones para despejar los obstáculos que generan tal desigualdad de oportunidades. Tal ha sido el propósito de la disposición cuestionada. En tal sentido, el legislador ha partido de una presunción meridianamente objetiva: mientras mayor sea el precio del inmueble que se busca inscribir, se presume que mayor es el poder adquisitivo de la persona titular del mismo, y viceversa, mientras menor sea el precio, menor será la capacidad adquisitiva de quien se desea inscribir". (Fundamento 11).

En suma, por lo argumentos reseñados es que el Tribunal Constitucional declaró infundada la demanda interpuesta contra el formulario registral creado por el artículo 7 de la Ley N° 27755.

Cabe agregar que dicha sentencia no fue la única que se emitió respecto a dicha norma, puesto que posteriormente se expidió la STC. de los Expediente acumulados N° 0001/0003-2003-AI/TC[486], en la que también se abordó el tema de la seguridad respecto a constitucionalidad del artículo 7 de la Ley N° 27755 por el formulario. En dichos expedientes la demanda fue interpuesta por los Colegios de Notarios de Lima, Callao y Arequipa.

Si bien en dicha sentencia el Tribunal Constitucional se refirió a los argumentos señalados en la STC. Exp. 0016-2002-TC/TC, lo relevante del fallo emitido en los expedientes acumulados fue que el Alto Tribunal al declarar infundada la demanda exhortó al Poder Ejecutivo para que, en salvaguarda del principio de seguridad jurídica que debe informar el Sistema Registral Nacional, reglamente el uso del formulario registral legalizado por notario, previsto en el segundo párrafo del artículo 7° de la Ley N.° 27755, conforme a los siguientes lineamientos:

[486]Tribunal Constitucional, Recuperada el 02 de marzo de 2020. https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00001-2003-AI%2000003-2003-AI.html

a) El notario debe dar fe respecto de los actos jurídicos, hechos o circunstancias que presencie, para lo cual debe exigir que el formulario sea llenado y suscrito ante él, corroborando la libre voluntad y capacidad de las personas en la celebración del acto y su conocimiento de los alcances del mismo;
b) Debe constatar la identidad de los contratantes, de ser el caso, cotejando los Documentos Nacionales de Identidad con la información pública de red del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC);
c) Verificar la validez de las firmas contenidas en el formulario;
d) Verificar que los datos relativos al inmueble estén clara y correctamente expresados;
e) Conferir fecha cierta al formulario, y
f) Conservar copia del documento original, a efectos de descartar cualquier irregularidad que pudiera presentarse, manteniendo la estabilidad jurídica.

El Tribunal reconoció que en dicha sentencia que es imprescindible la intervención del notario antes de que el formulario pueda acceder al registro dota de fe pública y seguridad jurídica a los actos y negocios jurídicos que ante él se celebren. La especial valía que nuestro ordenamiento jurídico concede a los medios documentales que gozan de la fe pública del notario, exige a su vez de este una intachable conducta moral. Asimismo, señaló que es la institución del formulario registral no es novedosa en nuestro sistema jurídico puesto que el artículo 4 del Decreto Legislativo N.° 495, ya contempla su utilización, y, no obstante la antigüedad de su vigencia, el formulario registral no ha sido generador de las diversas inestabilidades jurídicas esto debido a que su incorporación ha sido acompañada de las previsiones suficientes orientadas a asegurar que el contenido esencial de la seguridad jurídica no se vea afectado. Además, hizo mención que el formulario registral legalizado por notario no puede ser considerado como una simple legalización de firmas, pero tampoco debe ser asimilado a la escritura pública, pues, si así fuera, el propósito de conseguir que los sectores de menor capacidad económica puedan acceder al registro, se vería desvirtuado. Se trata de un nuevo instrumento público notarial, y por ello, más allá de la denominación que se le pueda dar, por lo que debe aplicarse las obligaciones generales que la Ley del Notariado (antes Ley N.° 26002, actualmente Decreto Legislativo N° 1049) impone al notario, cuando se trata de tales instrumentos. (Fundamento 4).

Así, tales argumentos permitieron al Tribunal desestimar lo alegado por los demandantes que el segundo párrafo del artículo 7 de la ley impugnada vulnera el derecho a la igualdad, al generar una situación de discriminación entre títulos inscritos confiables (los que se originan en una escritura pública) y no confiables (los que se originan en el formulario registral), pues en opinión de los miembros del Tribunal mientras el uso del formulario registral legalizado por notario se ajuste a los criterios establecidos será un título dotado de confiabilidad, máxime si el documento original se mantiene conservado en el archivo registral de la circunscripción correspondiente.

En esa línea es que el artículo del Reglamento de la Ley N° 2755 aprobado por Decreto Supremo N° 023-2003-JUS, señaló que el Notario, al legalizar los formularios registrales a que alude el segundo párrafo del artículo 7° de la Ley Nº 27755, debe:

a) Dar fe de los actos jurídicos, hechos o circunstancias que presencie, exigiendo que el formulario sea llenado y suscrito ante él, corroborando la libre voluntad y capacidad de las personas en la celebración del acto y su conocimiento de los alcances del mismo;
b) Constatar la identidad de los contratantes y del Verificador, cuando éste deba suscribir el formulario, de ser el caso, cotejando los Documentos Nacionales de Identidad con la información pública de red del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC);
c) Verificar la validez de las firmas puestas en el formulario;
d) Verificar que los datos relativos al inmueble estén clara y correctamente expresados.

El decreto supremo en referencia en cumplimiento de los lineamientos fijados por el Tribunal Constitucional estableció que el formulario registral legalizado, deberá ser extendido en tres ejemplares, uno de los cuales deberá ser conservado por el notario en su protocolo notarial; los dos ejemplares restantes serán presentados al Registro, lo que haría suponer que se estaba regulando un nuevo documento protocolar debido a que el notario deberá conservar un ejemplar del formulario en su protocolo notarial. No obstante ello, a más de diecisiete años de la aprobación de la mencionada reglamentación se aprecia que los mencionados formularios, aún con las exigencias especiales establecidas por el Tribunal Constitucional se encuentra en un evidente

desuso, siendo que la inmensa mayoría de transacciones inmobiliarias se siguen formalizando a través de escritura pública.

1.1.9.20.2. La fe pública registral en los casos de falsificación documentaria y suplantación de identidad y la seguridad jurídica

Recientemente el Tribunal Constitucional se ha pronunciado sobre la seguridad jurídica en los casos de la fe pública registral como consecuencia de la falsificación documentaria y suplantación de identidad.

En efecto, en la STC. Exp. 00018-2015-PI/TC[487], con motivo de analizar la constitucionalidad de determinadas disposiciones contenidas en la Ley 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4° y 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049, que regulan la figura del principio de fe pública registral en los casos de falsificación documentaria y suplantación de identidad complementó los conceptos, contenidos y extensión de la seguridad jurídica que brinda la inscripción del derecho de propiedad en el Registro de Predios.

En dicho caso los demandantes (cinco mil ciudadanos) alegaron que, en aplicación de las disposiciones impugnadas, el propietario original, siempre y en todos los casos, se encontraría en una situación de desprotección e indefensión y que los medios disponibles que ofrece la SUNARP no bastarían para proteger al propietario originario en los supuestos de falsificación de documentos y suplantación de identidad.

Los extremos de la Ley N° 30313 que fueron cuestionados por los demandantes a decir del Tribunal Constitucional estuvieron relacionados con los supuestos de cancelación del asiento registral por causa de falsificación documentaria y/o suplantación de

[487]Tribunal Constitucional, Recuperada el 08 de agosto de 2020. https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf

identidad, pues para los demandantes es inconstitucional que los efectos de la cancelación no alcancen ni afecten la posición jurídica del tercero de buena fe.

En esa línea según el Tribunal Constitucional los demandantes solicitaron que se declare inconstitucional:

i. ***El artículo 5 de la Ley 30313 en cuanto establece que los efectos de la cancelación registral dispuesta en supuestos de falsificación documentaria y/o suplantación de identidad no perjudican al tercero de buena fe. Es decir, se cuestiona en realidad el primer extremo del referido artículo antes citado; y,***
ii. ***El término "cancele" así como el sentido interpretativo en virtud del cual el vocablo "anule" comprende las causas de nulidad por la falsedad documentaria o suplantación de identidad, establecidos en la Primera posición Complementaria y Modificatoria de la Ley 30313, en el extremo que modifica el artículo 2014 del Código Civil.***

Según Becerra Sosaya, *"la ley citada acoge el conflicto entre el titular registral, a quien despojaron de su propiedad fraudulentamente (falsificación del título o suplantación) y el tercero que adquiere la propiedad de quien supuestamente adquirió el derecho. Ambos actores son víctimas, en la medida que, el primero, nunca manifestó su voluntad para transferir, y por su parte también el tercero sub adquirente, en tanto no hubiera tenido forma de saber que quien le transfería basaba su título en documentos apócrifos"*[488].

En base a tales petitorios el Tribunal Constitucional analizó la constitucionalidad de las de los derechos fundamentales y principios constitucionales invocados en la demanda siendo uno de ellos el derecho de propiedad.

[488]Marco Becerra Sosaya, "¿Por qué no debe aplicarse la fe pública registral cuando existen actos fraudulentos? A propósito de la sentencia del Tribunal Constitucional y el caso del tercero de buena fe", en *La Ley. El ángulo legal de la noticia*, (Lima: 2020), Recuperado: 12 de agosto de 2020 de: https://laley.pe/art/9960/por-que-no-debe-aplicarse-la-fe-publica-registral-cuando-existen-actos-fraudulentos-a-proposito-de-la-sentencia-del-tribunal-constitucional-y-el-caso-del-tercero-de-buena-fe

En relación, a este derecho los demandantes alegaron que, en aplicación de las disposiciones impugnadas, el propietario original, siempre y en todos los casos, se encontraría en situación de desprotección e indefensión y que los medios disponibles que ofrece la SUNARP no bastarían para proteger al propietario originario en tales supuestos de falsificación de documentos y suplantación de identidad.

Al respecto el Tribunal consideró que dicha alegación se encuentra relacionada directamente con la seguridad jurídica que, en principio, brinda la inscripción de la propiedad en los registros públicos.

En efecto, tal como hemos mencionado en la Sentencia 0016-2002-AI/TC el Tribunal reconoció que la inscripción registral del derecho de propiedad dota de seguridad jurídica al ejercicio de ese derecho (fundamento 6), por lo que el asiento de inscripción se presume como cierto. En tal sentido se brinda seguridad tanto al titular registral y a los terceros que confían en información que otorga el registro.

Es así, que, según el fundamento 5 de la STC. Exp. N° 0016-2002-AI/TC, para que se ejerza plenamente el derecho de propiedad conforme a la Constitución se requerirá oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros lo cual se logra permitiendo la inscripción del derecho en el Registro.

No obstante, debemos recordar que el Tribunal en el fundamento 6 de la STC. Exp. N° 0016-2002-AI/TC, señaló que es *"importante que la legislación cree las condiciones suficientes para que la seguridad jurídica esté del mismo modo presente en el procedimiento previo a la inscripción, sobre todo si se considera que de lo que se trata es que el contenido de la inscripción sea fiel reflejo de la realidad"*.

En esa línea es que el Tribunal ha considerado que el Estado debe *"crear que las garantías que permitan institucionalizar el derecho a la propiedad, de forma tal que se cuente con los mecanismos dispensables para combatir los actos ilícitos que atenten contra los derechos de los propietarios"*. (Fundamento 32).

Es por eso, que, según el tribunal, los casos de la corrupción en las actuaciones ilícitas que se materializan con la falsificación de documentos y con la suplantación de

identidades de los propietarios originarios hace que la inscripción en los registros públicos de un título de propiedad sea insuficiente si es que el propietario no mantiene una conducta diligente con relación al registro.

Así, a decir del Tribunal el ejercicio de derechos, como la propiedad, implica también el cumplimiento de deberes, por lo que le corresponde al propietario ser diligente en relación a su derecho inscrito registro de tal forma que, según el Tribunal, debe hacer uso de los mecanismos gratuitos que el Estado, a través de la SUNARP, ha puesto a su disposición para el resguardo de su propiedad, tales como el servicio de alerta registral, el cual comprende a su vez: i) la alerta de inscripción y ii) la alerta de publicidad.

Ahora bien, para el correcto funcionamiento del sistema registral, el Tribunal exige que los notarios, árbitros, jueces y registradores un adecuado ejercicio de sus funciones y deberes de especial diligencia, pero siempre será el propietario el principal interesado en la protección jurídica de su propiedad.

No obstante, el Tribunal no ignora que no todos los propietarios se encuentran en igualdad de condiciones para poder cumplir con los deberes de diligencia, por lo que evidentemente guarda relación con la situación socioeconómica, cultural y educativa de quien es propietario.

El Tribunal ha señalado que el deber de diligencia exigible a los propietarios, como regla general de actuación, debe ser reforzado con medidas implementadas desde el Estado, no solamente en aras de proteger a los titulares del derecho y a la propiedad como instituto y valor del ordenamiento jurídico, sino también, en cumplimiento del mandato constitucional de lucha contra la corrupción, sea ésta pública o privada, por lo que ha estimado que una de las medidas implementadas desde el Estado para hacer frente a la problemática de la falsificación de documentos y suplantación de identidad ante los registros públicos, a criterio del demandado, sería precisamente la Ley 30313, cuyo artículo 5 y Primera Disposición Complementaria y Modificatoria son objeto de control de constitucionalidad en el presente caso, en los extremos detallados *supra.*

En consecuencia, la figura de la buena fe del tercero, en tanto presunción *iuris,* constituye una opción del legislador que se encuentra dentro del marco de lo constitucionalmente posible y que responde al fin constitucional de favorecer la seguridad jurídica, en tanto principio implícito del ordenamiento estatuido por la Norma Fundamental, en el ámbito de la transferencia de bienes, todo ello a fin de fomentar las transacciones comerciales, por cuanto es deber del Estado estimular la creación de riqueza y garantizar la libertad de comercio e industria, según lo establecido en el artículo 59 de la Constitución.

Así, el Tribunal Constitucional señaló que:

"Si un propietario cumple con su deber de mantener actualizado el registro del bien inmueble que le pertenece y emplea los mecanismos que actualmente provee la SUNARP para acceder de manera gratuita al estado de las partidas registrales y a la información correspondiente; y si a ello se añade que la adquisición de la propiedad del tercero requiere, para configurarse, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, entonces, puede concluirse válidamente que la opción del legislador de haber establecido en el ordenamiento jurídico el principio de fe pública registral no vulnera la Constitución. (…)
Siendo ello así, en atención a todo lo previamente expuesto, este Tribunal considera que una interpretación armónica del derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica conlleva a sostener que en los casos en los que fehacientemente el propietario haya sido víctima de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de la observancia, claro está, de los propios requisitos exigidos por el artículo 2014 del Código Civil, en los términos en los que ha sido modificado por la Ley 30313, como por ejemplo, la escrupulosa revisión de los asientos registrales y de los títulos archivados.
Esto último constituye un elemento justificado por la naturaleza de las cosas, en los términos antes explicados, para que se configure la buena fe del tercero de acuerdo artículo 2014 del Código Civil, modificado según la ley antes indicada.
De esta forma, únicamente podrá considerarse configurada la buena fe del tercero, en estos supuestos, cuando la apariencia de titularidad sea tal que, razonablemente,

no sea posible para el común de las personas identificar la inexactitud del registro por causa de falsificación de documentos y suplantación de identidad.
A mayor abundamiento, cabe mencionar que en el ordenamiento jurídico peruano se han expedido normas con la finalidad de dotar de contenido a la diligencia y prudencia exigidas al tercero para la adquisición de bienes cuyo origen está relacionado con ciertas actividades ilícitas, como las que atentan contra la administración pública, las actividades vinculadas a la criminalidad organizada, entre varias otras". (Fundamentos 47, 52 a 55).

De lo expuesto, podemos advertir que, según la sentencia comentada, la seguridad jurídica que otorga el registro al derecho de propiedad implica obligaciones al titular registral como al Estado. Es así que en mérito a este reciente fallo del tribunal corresponderá a los titulares registrales valerse de los mecanismos o servicios registrales que de manera gratuita ofrece la SUNARP, tales como la alerta registral. Por su parte, al Estado le corresponderá brindar los mecanismos necesarios para garantizar la titularidad del derecho de propiedad, reduciendo de esta forma la comisión de actos fraudulentos e ilícitos.

En suma, estimamos que esta última sentencia del Tribunal Constitucional es complementaria a las sentencias emitidas respecto a la constitucionalidad del formulario registral a que se refiere el artículo 7 de la Ley N° 27755 (Exp. N° 0016-2002-AI/TC y 0001-2003/003-2003-AI/TC) pues desarrolla el contenido y extensión de la seguridad jurídica que brinda el registro al derecho de propiedad respecto a uno de los principios que sustenta nuestro sistema registral como lo es la fe pública registral la cual es constitucional ya que contribuye con la seguridad jurídica.

En razón a los argumentos señalados, el Tribunal Constitucional declaró infundado la demanda de inconstitucionalidad, pero estableció los siguientes lineamientos interpretativos respecto a las normas impugnadas:

"INTERPRETAR que los extremos cuestionados del artículo 5 y de la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley 30313 son constitucionales en tanto se considere que para la configuración de la buena fe del tercero se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente, según los fundamentos de esta

sentencia, desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de haber dado pleno cumplimiento a todos los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313.

INTERPRETAR que la aplicación en una decisión judicial del artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313, en caso el propietario original haya sido víctima de falsificación de documentos y suplantación de identidad y se encuentre en situaciones de especial vulnerabilidad que hayan dificultado el cumplimiento de su deber de diligencia, como puede ser la precariedad de su situación socioeconómica, educativa, cultural o cualquier otra desventaja objetiva de similar índole, requiere de una motivación cualificada. (Parte resolutiva 2 y 3).

1.1.9.21. El sistema de administración de inmuebles y la seguridad jurídica

El sistema de administración de inmuebles de un país está íntimamente relacionado a la seguridad jurídica, pues tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional la inscripción del derecho de propiedad en el registro le otorga a su titular una situación de ventaja con relación a quien no puede acceder al registro.

En ese sentido, es que la forma como se administra los inmuebles juega un papel importante en la seguridad, ya que mientras la información del Registro sea mayor entonces su ordenación, eficiencia y eficacia contribuirá con la seguridad jurídica.

A decir del Banco Mundial considera que: *"el proporcionar un sistema de administración de bienes inmuebles eficiente y de calidad es crítico para fortalecer la competitividad, porque estimula la inversión, la productividad y el crecimiento económico. Cuando falta seguridad jurídica, persisten las barreras burocráticas y los costos para acceder al sistema registral son prohibitivos para la población más vulnerable, se desestimula la inscripción de los bienes inmuebles y se abren espacios a la informalidad. Derechos de propiedad ciertos y seguros generan incentivos para invertir en lo propio y, además, facilitan el acceso al crédito, de manera que las personas pueden aprovechar al máximo los usos productivos de la tierra. También*

sirven como herramienta de salvaguardia y ahorro, brindando protección a las familias en tiempos difíciles.
Además, la eficiencia en las transacciones dinamiza el mercado inmobiliario y permite a los emprendedores comenzar a operar con rapidez en sus negocios. (…)
Un buen sistema de administración de bienes inmuebles no solo debe ser eficiente, sino que también debe proveer seguridad jurídica a los propietarios de ***predios y la plena identificación de las propiedades****. Es así como Doing Business evalúa la calidad del sistema de administración de bienes inmuebles en 5 dimensiones: fiabilidad de la infraestructura (0 a 8 puntos), transparencia de la información (0 a 6 puntos), cobertura geográfica (0 a 8 puntos), resolución de disputas sobre propiedades (0 a 8 puntos), e igualdad en el acceso a los derechos de propiedad (-2 a 0). Los resultados de cada dimensión se suman para obtener el puntaje total del índice, que va de 0 a 30 puntos, donde los valores más altos sugieren un sistema de mejor calidad".*[489]

Estamos totalmente de acuerdo con el Banco Mundial de que un buen sistema de administración de inmueble debe proveer seguridad jurídica tanto respecto a titulares registrales así como a la identificación de los inmuebles, esto es, conocer con exactitud al propietario, el área, los linderos y la medidas perimétricas del predio.

Al calificar el Banco Mundial la dimensión de cobertura geográfica y la resolución de disputas sobre propiedades se señala: *"En la dimensión de cobertura geográfica, el Perú no obtiene puntos porque la cobertura geográfica del registro y del catastro no es completa. En la dimensión de resolución de disputas sobre propiedades, se evalúa el marco jurídico del registro de la propiedad y la resolución de disputas. Aunque la inscripción de las propiedades en la SUNARP no es obligatoria, el Código Civil hace oponible la inscripción (1.5 puntos)"*[490].

Por lo expuesto, el Banco Mundial concluyó que mejorar la calidad del sistema de administración de bienes inmuebles y por ende la seguridad jurídica se requiere que se

[489]Banco Mundial. *Doing Business en el Perú 2020;* Ob, Cit, pp. 58, 65.
[490]Ibidem; p. 68.

aumente la cobertura geográfica del registro y del catastro. Así, el Banco Mundial sostiene:

"La ausencia de catastro también afecta al Registro de Predios y su capacidad de brindar seguridad jurídica sobre los títulos de propiedad. El desconocimiento de la realidad física de los predios genera varios problemas como la delimitación y plena localización, la duplicidad de registros, la inscripción de bienes inexistentes o la superposición de linderos. Según expertos consultados, la poca apropiación de una cultura registral en el país se refuerza por el carácter facultativo del sistema registral de inscripción de la propiedad inmueble.
Los esfuerzos por consolidar un catastro nacional en el Perú aún son insuficientes. Así como Perú, Colombia espera progresar hacia la consolidación del catastro nacional remediando problemas de coordinación y articulación interinstitucional y la falta de recursos financieros". [491]

1.1.10 La rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas como herramienta para obtener seguridad jurídica

Habiendo quedado claro que la seguridad jurídica es un principio que transita todo el sistema jurídico y que en nuestra Constitución está positivizado en diversas disposiciones constitucionales como el derecho de propiedad, dicho principio se convierte en relevante ya que permite tener certeza institucional sobre quién es el titular del derecho de propiedad efectos de darle oponibilidad frente a terceros y siendo que con la inscripción del derecho de propiedad en un registro público hace que este trascienda y se convierta en una garantía institucional para desarrollo de las comunidades. Esto es, como se mencionó, a efectos de ejercer plenamente el desarrollo del derecho de propiedad se requiere además de conocer a su titular que este pueda hacer oponible su derecho ante terceros lo cual puede conseguirse facilitando el acceso al registro.
Mientras menos barreras de entrada tenga un sistema registral, le corresponderán efectos más débiles y, por consiguiente, para lograr el mínimo de seguridad requerida, se adoptarán mecanismos complementarios (como el seguro). En cambio, en los

[491] Ibidem; p. 71.

sistemas registrales de efectos fuertes y, por consiguiente, con severas barreras de ingreso, la institución registral, por sí misma y sin necesidad de otros mecanismos complementarios, permitirá la seguridad del tráfico inmobiliario.

Ahora bien, el sistema registral peruano adopta un modelo causalista, donde el consentimiento es material. De igual modo, se asienta sobre el principio de especialidad (plasmado en el sistema de folio real) y sus corolarios: principios de tracto sucesivo (artículo 2015 del C.C.) y de prioridad excluyente o cierre (artículo 2017 del C.C.) No existe, entonces, posibilidad de publicidades contradictorias. La protección del tercero adquirente, tanto en la forma latina de inoponibilidad de lo no inscrito (artículo 2022 del C.C.), como en la forma germánica de la fe pública registral (artículo 2014 del C.C.), garantizan adecuadamente la seguridad del tráfico. En cuanto a la eficacia de los asientos registrales, esta encuentra su apoyo en las presunciones de publicidad (artículo 2012 del C.C.), legitimación y revisión solo en sede judicial (artículo 2013 del C.C.). En cuanto a las denominadas "barreras de acceso" para la incorporación del derecho al Registro, tiene dos requisitos esenciales: la exigencia de documentación auténtica o pública (artículo 2010 del C.C.) y una amplia calificación registral (artículo 2011 del C.C.), efectuada en forma autónoma por el registrador (artículo 3, inc. a) de la Ley N° 26366). Solo a través de estas exigencias puede garantizarse que los derechos incorporados al Registro sean merecedores de los efectos sustantivos que proporciona la inscripción.

Así, como la finalidad de los Registros Públicos es brindar seguridad jurídica a los actos y derechos inscritos la cual se logra en mérito a la aplicación de los principios registrales que sustentan cualquier sistema registral, los que permiten que los derechos se publiciten y por ende sean oponibles a terceros, corresponde que los actos accedan sean exactos y ello se logra cuando la realidad registral coincide con la realidad extrarregistral.

En efecto, el Registro de Predios no está exento a cumplir la función de función de seguridad jurídica preventiva, pues los actos inscritos en este registro generan certeza y predictibilidad del derecho publicado, con oponibilidad "erga omnes", tanto para quien tiene inscrito su derecho (seguridad estática) como para los terceros que adquieren esos derechos y los registran bajo la garantía de su exactitud e integridad (seguridad dinámica).

En efecto, el Registro de la Propiedad Inmueble como parte del sistema registral es una institución destinada a dar seguridad jurídica al tráfico de bienes inmuebles, dotando a la inscripción registral de certidumbre, en favor de las relaciones jurídicas de interés de los particulares y del mismo Estado.

Así, podríamos decir que el Registro de la Propiedad Inmueble tiene una misión jurídica y una misión social. La primera está dirigida a permitir que los inmuebles accedan al registro, asignándosele a cada bien, en base a la técnica registral del folio real en base al principio de especialidad, una partida registral independiente, en la que se inscribirán todos los actos y contratos que guarden relación con el bien. La misión social del registro facilita la publicidad de las inscripciones permitiendo el tráfico de los bienes otorgando seguridad a los titulares de derechos inscritos, así como a quienes desean adquirirlos, pues la inscripción da una apariencia de exactitud en la cual los terceros pueden confiar, siempre que estos actúen de buena fe.

Debemos recordar que la seguridad preventiva la otorga el Estado, brindado autenticidad y certeza pública a los actos dando garantía de la verdad y perpetuidad de los contratos y otros actos de los particulares. Es por eso que es el Estado mediante el Registro de Predios es el que brinda seguridad jurídica al tráfico patrimonial con base a los principios registrales de publicidad, legitimación y fe pública que son en sustento del sistema registral.

En tal sentido, somos conscientes que un buen Registro de Predios debe otorgar seguridad jurídica respecto a titulares registrales, así como a la identificación de los inmuebles, vale decir, que el sistema deber brindar exactitud sobre quién es el propietario, así como para el área, los linderos y la medidas perimétricas del predio, facilitando de esta forma el tráfico patrimonial y haciendo del mercado uno eficiente. En consecuencia, se advierte que si el Registro de Predios no puede brindar certeza respecto de las áreas, linderos y medidas perimétricas de los inmuebles en sí no está cumpliendo su función de brindar seguridad jurídica preventiva, situación que abordaremos a continuación.

1.1.10.1. La Seguridad Jurídica como principio afectado por la discrepancia entre los datos físicos registrados y la realidad del predio

Como ya se ha estudiado ampliamente uno de los principales problemas que afectan al Registro de Predios en el Perú, es la frecuente discrepancia presentada entre los datos físicos registrados y la realidad del predio, ello a raíz de múltiples deficiencias verificadas en la práctica. Entre ellas, podemos destacar las siguientes:

- Los títulos de propiedad contienen inexactitudes: Ausencia de linderos o cabida, utilización de medidas no oficiales, simples referencias a puntos o lugar no definidos, etc.
- Los títulos de propiedad son susceptibles de interpretación: La expresión literal de los linderos permite diversos significados o son oscuros, o existe discrepancia entre el título y el plano.
- El terreno es susceptible de interpretación: La superficie del terreno no es plana, está sujeta a desniveles.
- La realidad tabular del predio discrepa de la realidad física.
- El área publicitada del predio es mayor o menor o con linderos total o parcialmente diferentes.
- La incorporación de un predio al Registro carece de documentos gráficos o estos carecen de las exigencias mínimas para la precisa ubicación espacial de los predios, a lo que suma, también, la falta de georreferenciación o utilización de sistemas de georreferenciación anteriores al actualmente vigente en el Perú (WGS84).
- Aun cuando los títulos inscritos contenían los planos o la representación gráfica del predio elaborados por profesionales especializados, cabe siempre un error humano, el cual puede originarse por una deficiente o errónea apreciación de la realidad o en una plasmación inexacta del título.

La discrepancia entre los datos físicos registrados y la realidad tiene como origen una incorrecta técnica de inmatriculación de los predios en el Registro de Propiedad Inmueble, ya que ha efectuado sin adecuada identificación del inmueble, esto debido a las deficiencias de la base gráfica registral.

En efecto como ya hemos mencionado nuestra base gráfica registral se ha generado sin el sustento técnico pues los inmuebles están referenciados simplemente con datos descriptivos de los colindantes o elementos de la realidad del momento que a la fecha ya han variado. Estos defectos se han repetidos en la inscripción de las modificaciones de las características físicas de los predios inscritos, sin contar con una base geográfica, generando una delimitación normalmente imprecisa.

Diversas son las causas que originan la discrepancia entre la realidad física de los inmuebles y lo registrado, por ejemplo, el nacimiento del Registro de la Propiedad inmueble sin un catastro; las antiguas inmatriculaciones de inmuebles sin contar con memorias descriptivas ni planos; la falta del catastro de la totalidad de los inmuebles; la falta de coordinación entre las municipalidades y los registros públicos; los informes catastrales del registro con omisión del trabajo de campo; la doble inmatriculación de un mismo inmueble; las partidas registrales antiguas en las que los límites de las propiedades se consignan con referencias geográficas (un riachuelo, un cerro, etc.).

Es por ello que nuestra denominada “base gráfica registral” del Registro de la Propiedad Inmueble contiene datos que son literales que están sustentados en planos y los que sí cuentan con planos estos no fueron elaborados ni validados pro un Catastro. Esto es, que, ante la ausencia de un Catastro Predial, la base gráfica registral en sí es “mosaico” del territorio nacional, ya que contiene parte del territorio nacional constituido por los predios registrados, pero en función a la información que ha accedido a la inscripción registral y no a una verdadera base geográfica levantada de la realidad física de los predios.

Por eso es que podemos concluir que nuestra base gráfica registral no tiene sustento técnico ni un verdadero valor jurídico, constituyéndose en la principal causa de la existencia de inexactitudes registrales y por consiguiente de inseguridad jurídica, ya que ante falta de planos en los títulos archivados y una exacta georreferenciación de los perímetros y colindancias de los predios es que en la actualidad existen muchas superposiciones y duplicidades de partidas que afectan el derecho de propiedad de los titulares registrales. No debe olvidarse que por muchas décadas para la inmatriculación de un predio en el Registro de la Propiedad Inmueble se utilizaba el sistema la descripción perimetral no georreferenciada, por medio del cual se delimitaba el predio

solo con elementos topográficos de la realidad por eso también es usual encontrar predios que colindan con árboles, caminos, ríos, etc.

Es desde la creación del actual Registro de Predios (año 2004) es que para la inmatriculación de predios se exige el uso de la georreferenciación, es decir la delimitación a través de Coordenadas fijadas por el Sistema UTM (Universal Transversal de Mercator) como método de identificación del predio y referente para su inscripción.

Como ya se expuesto, el acceso de los predios al Registro sin contar con un Catastro que permita determinada si parte del predio está ya inmatriculado o no, o si el área integra otra de mayor extensión ha generado múltiples casos de duplicidades de partidas y superposiciones totales o parcial, lo que afecta claramente afecta la seguridad jurídica que debe otorgar el Registro de la Propiedad Inmueble, actualmente Registro de Predios.

Ante ello sin temor a equivocarnos podemos afirmar que las deficiencias que genera la inexactitud registral de los datos físicos del predio y las consecuencias desfavorables a la seguridad jurídica en la inversión inmobiliaria por no tener una idónea y definida base gráfica registral que concuerden con la realidad extrarregistral y ni con el catastro, generan diversos problemas tales como:

- Predios no existentes en la realidad.
- Predios con extensiones muy superiores o inferiores a la realidad.
- Predios sin indicación de superficie, linderos o medida perimétricos precisos.
- Predios con áreas y medidas expresadas en medidas antiguas, algunas ni siquiera claramente determinadas.
- Independizaciones, segregaciones y agregaciones imperfectas o imprecisas o sobre área mayor a la inscrita o situadas en otros predios.
- Inscripciones posteriores, como p. ej.: Declaratoria de Fábrica, con una descripción del predio distinta a la de la inmatriculación.
- Discrepancia entre los datos físicos del predio entre los que aparece en el Catastro Municipal, la realidad física y las inscripciones registrales.
- Falta de una vinculación realmente efectiva entre la información catastral y registral.
- Frecuentes superposiciones totales o parciales o duplicidades de partidas registrales, generando conflictos entre los titulares de derechos inscritos.

Así, nuestra denominada "base gráfica registral" del Registro de la Propiedad Inmueble está conformada por los datos literales y, en la menor parte de los casos, por los planos que obran en los títulos archivados que dieron mérito a la inmatriculación o modificación de los predios. Es decir, que ante la carencia de un Catastro Predial y su vinculación al Registro de Predios, se ha ido generando un "mosaico" del territorio nacional en el cual solo está representado los predios registrados a lo largo del tiempo, pero en función a la información que ha accedido a la inscripción registral y no a una verdadera base geográfica levantada de la realidad física de los predios.

En suma, nuestra base gráfica registral no tiene sustento técnico ni un verdadero valor jurídico, siendo esta la razón principal de la existencia de inexactitudes registrales, vale decir, de la falta de correspondencia de lo inscrito con la realidad. Así, la muy frecuente ausencia de planos en los títulos archivados y la generalizada carencia de georreferenciación de los perímetros y colindancias de los predios es la principal causa de la existencia de superposiciones y duplicidades de partidas.

Como ya se expuesto, al acceder los predios al Registro sin con un Catastro que permita conocer si determinada área de un predio, se encuentra inmatriculada o no, o si el área forma parte de otra de mayor extensión ha generado, en el pasado y aun actualmente, la genera ración de numerosas duplicidades de partidas y superposiciones totales o parcial, lo que afecta claramente afecta la seguridad jurídica que debe otorgar el Registro de la Propiedad Inmueble, actualmente Registro de Predios.

Lo expresado, origina graves limitaciones e incertidumbre para los inversionistas inmobiliarios que adquieren un predio conforme a los datos registrales. Ello puesto que, cuando inician los trámites municipales para llevar a cabo los proyectos inmobiliarios deben adecuar la descripción del predio a la que tienen los entes municipales a los que corresponde autorizar los diferentes actos urbanísticos vinculados con dicha clase de procedimientos (p.ej.: Cambio de Zonificación, Independización, Planeamiento Integral, Habilitación Urbana, Subdivisión, entre otros) para lo cual los procedimientos judiciales por su excesiva complejidad y extensa duración (por lo general, más de cuatro años, en promedio), no son alternativas viables para los tiempos de maduración y conclusión de los proyectos de inversión. Inclusive,

este tipo de problemas se presentar en proyectos de inversión pública, tanto para expropiaciones como liberación de interferencias, que han ameritado normas especiales generando regulaciones solo aplicables a los proyectos del Estado y asociaciones público privadas. También, el mismo Estado para los bienes de su propiedad, ha establecido mecanismos simplificados y extrajudiciales, que permiten una mayor celeridad en su saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas.

Relacionando todo ello con la afectación a la seguridad jurídica que debe brindar el Registro de Predios, la Seguridad Jurídica como principio cumple un rol normativo de manera general ya que sustenta y cubren todo el ordenamiento jurídico y suple cualquier omisión o insuficiencia de aquel, configurando situaciones y consecuencias jurídicas dentro de unos límites.

En ese sentido, es que la seguridad jurídica al ser transversal a todo nuestro ordenamiento jurídico es un principio pues es una fuente del Derecho y suple cualquier laguna normativa concreta.

Así lo han entendido la CORTE CONSTITUCIONAL DE COLOMBIA (SENTENCIA T-502/02[492] del 27 de junio de 2002), la cual también considera a la seguridad jurídica como un principio y que es una garantía de certeza. De igual forma le ha otorgado a la seguridad jurídica el rango de principio constitucional. Es así que en la STC Exp. Nº 0016-2002-AI/TC[493] ha señalado: *"El principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho (...) la seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo, desde luego, a la Norma Fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución".*

El propósito del principio de seguridad a decir el nuestro Alto Tribunal es que se asegure a los ciudadanos predictibilidad respecto a la actuación de los poderes públicos

[492]Corte Constitucional de la república de Colombia. Recuperado el 01 de marzo de 2020 de: https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/T-502-02.htm
[493]Tribunal Constitucional. Recuperada: 02 de marzo de 2020 de: https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf

y de todas las personas al desenvolverse dentro de lo establecido en el ordenamiento jurídico.

Es decir, este principio se sustenta en la razonabilidad lo que impide la arbitrariedad, puesto que garantiza a todos los ciudadanos que la actuaciones y situaciones se desarrollarán de manera razonable dentro lo establecido en el ordenamiento jurídico.

Este principio no es absoluto ya que pueden existir otros del sistema jurídico con los que debe compatibilizarse. Es por eso que puede ser restringido con aquellos decisiones judiciales o cambios normativos que pueden generar inseguridad jurídica.

Ahora bien, este principio tiene dos ámbitos de protección: la estática y la dinámica o de tráfico. La primera protege al titular de los derechos garantizándoles su inmutabilidad. Por su parte la seguridad jurídica dinámica o seguridad de tráfico, protege a los terceros que pretender adquirir un derecho.

En ámbito civil la seguridad jurídica estática protege a quien es titular de un derecho ya sea real o personal, por lo que su titular no podrá ser despojado o privado de su derecho sin su consentimiento. En cambio, la seguridad dinámica protege al adquirente del derecho real o personal, impidiendo que se adquisición se vea perjudicada por causas que no conocía o que no tenía el deber de conocer.

Así podemos afirmar que seguridad jurídica es la base todo nuestro sistema registral, evidenciándose de la manera más clara la aplicación de la seguridad estática y dinámica.

En efecto, en mérito a la seguridad estática es que se protege la intangibilidad de las inscripciones, salvo que se declare su inexactitud de los asientos registrales, por lo que legalmente se considera que las inscripciones son una verdad oficial, legitimando y protegiendo al titular registral produciendo efectos erga omnes.

Por su parte, la seguridad dinámica se ve reflejada en el registro cuando se protege a quien adquiere un derecho de quien en el registro aparecía como su titular, de tal forma que se privilegia al tercero registral, protegiendo su adquisición onerosa del derecho,

realizada de buena fe e inscrita en el registro. A tal punto que, aunque el título del transferente sea declarado nulo, anulable o ineficaz ello no le perjudica, privilegiando su derecho frente a al verdadero titular que no lo tiene inscrito, que, por lo tanto, no lo puede oponer frente al adquirente.

Sobre la seguridad dinámica o de tráfico del sistema registral, MENDOZA DEL MAESTRO, señala: "Tomando en cuenta dicho binomio, calificación-responsabilidad, se coadyuva materialmente a una mayor protección de la seguridad del tráfico (5) respecto a la denominada seguridad de derechos (6). Así pues, se han brindado herramientas normativas para sustentar dicha opción a partir de los efectos que se otorga a los asientos de inscripción, entre otros.
Así pues, entendemos que, si el registro busca dar información relevante a terceros a fin de que puedan efectuar sus transacciones económicas, lo que busca en sí, es tutelar la seguridad del tráfico dentro de los márgenes que cada ordenamiento particular disponga"494.

En las conclusiones del VIII Congreso Internacional de Derecho Registral, nos refieren ALIAGA HUARIPATA y MENDOZA DEL MAESTRO, respecto a la seguridad del tráfico se señaló que: "La seguridad jurídica, valor esencial del Derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y, por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico sobre los mismos. Los registros jurídicos de bienes, en los términos proclamados por los Congresos de Buenos Aires de 1972, de México de 1980 y de Roma de 1982, sobre su organización y principios, contribuyen eficazmente a la disminución de conflictos judiciales".495

De igual modo los mencionados autores refieren que, en la Declaración de Lima se ratificó esta opción por la preferencia de la seguridad del tráfico pues en ella se

494 Gilberto Mendoza del Maestro, "¿Reabriendo un debate? Argumentos que justifican la preferencia del asiento registral sobre el título archivado", en Actualidad Jurídica N° 177, Editorial Gaceta Jurídica, (Lima, 2008);

495 Luis Alberto Aliaga Huaripata y Gilberto Mendoza del Maestro, "Posibles modificaciones al libro de los Registros Públicos", en Actualidad Jurídica N° 200, Editorial Gaceta Jurídica, (Lima: 2010),

consideró que: “El Registro, como instrumento dinamizador del tráfico jurídico, debe otorgar máxima protección a los titulares registrales y a los terceros, lo cual implica que dicha protección comporta la necesaria declaración de que los derechos inscritos constituyen la verdad oficial de las titularidades publicadas y que lo no inscrito no afecta a los terceros (…) La protección plena no debe confundirse con una protección ilimitada, pues el sistema Registral no puede amparar la mala fe ni el dolo. Corresponde a cada sistema determinar cuáles son las soluciones aplicables”496.

En suma, por lo expuesto es claro que la seguridad jurídica es un principio que busca la protección de los derechos ciudadanos, siendo así el sustento de los Registros Públicos en los cuales se protege la seguridad estática y dinámica prefiriéndose según a la seguridad del tráfico, ya que los Registros al ser una institución dinamizadora de los derechos debe proteger a los titulares registrales y a los terceros.

Como advertimos tanto la seguridad estática y la seguridad dinámica solo se refieren a los derechos, razón por la cual en el Registro de Predios los efectos de la publicidad registral ni de la intangibilidad de los asientos registrales se extienden a los datos de hecho tales como el área, los linderos y las medidas perimétricas del predio. Esto en razón de la ausencia de un Catastro y de una completa base gráfica registral.

En efecto debemos tener presente que en la incorporación de los inmuebles en el Registro de Predios en la antigüedad no se exigía la presentación de planos georeferenciados sino simplemente datos referenciales como los nombres de los colindantes y los elementos de la realidad como los ríos, cerros, quebradas, etc. En el caso de aquellos predios que sí cuentan con planos, estos tienen el defecto de no haber sido validados por un Catastro originando que en la práctica la base gráfica registral del Registro de Predios sea un mosaico del territorio nacional, es por ello que la Ley N° 31309 ha declarado de interés público el desarrollo y complemento de la base gráfica registral.

Así al quedar claro los defectos de la base gráfica registral, esto impide que los efectos de los principios de publicidad y de legitimación registral se extiendan a los datos de

---

496 Ibidem,

hecho de los inmuebles impidiendo de que el Registro de Predios pueda otorgar completa seguridad dinámica o de tráfico, al no poder otorgar certeza respecto de las áreas, linderos y medidas perimétricas de los inmuebles.

Es por ello que es frecuente que presenten discrepancias entre los datos físicos registrados y la realidad del predio, las que generan inexactitud registral en los datos físicos del predio traen consigo múltiples problemáticas y consecuencias desfavorables a la seguridad jurídica,

1.1.10.2. La inseguridad jurídica por ausencia de un catastro que impide que se extienda los efectos de la legitimación registral a los datos de hecho

Como ya hemos referido la inexactitud registral es una situación nociva para la seguridad jurídica, ya que, sí que si los asientos registrales se presumen exactos y tienen garantía de ser intangibles cualquier falta de correspondencia entre la realidad registral y la extrarregistral afectará el tráfico jurídico, lo que se trata de evitar con los principios que sustentan nuestro sistema registral.

Estas inexactitudes generan deterioro en los efectos de seguridad jurídica que otorga el Registro de Predios sobre los derechos inscritos, pues dentro de la interpretación doctrinal mayoritaria la “legitimación registral” no se extiende a los datos físico del predios ni dicha clase de datos se encuentra amparado por la protección a los terceros que brinda el principio de fe pública registral.

Así se ha dicho que el principio de legitimación implica una presunción de existencia y exactitud del derecho inscrito y si consideramos que los datos de hechos del predio han incorporados al registro sin contar con un Catastro que los valide y peor aún algunos no cuentan con planos y los que cuentan no están georeferenciados para permitir que se determine con exactitud y veracidad tales datos tales razones hacen que sea inviable que se extiendan los efectos del principio de legitimación registral a los datos de hechos del predios, es decir, a al área, linderos y medidas perimétricas.

Lamentablemente en la actualidad esta situación no se ha modificado, pese a que sean producido notables avances, en virtud de los cuales, la ubicación y delimitación exacta y gráfica de un predio puede obtenerse con la utilización de tecnologías modernas e informatizadas tales como el uso de la georeferenciación, es decir la delimitación a través de Coordenadas fijadas por el Sistema UTM (Universal Transversal de Mercator) como método de identificación del predio y referente para su inscripción. Estas coordenadas, UTM sirven para ubicar espacialmente a los predios permitiendo identificar sus áreas, linderos y medidas perimétricas, de manera indubitable.

Y es que la sola existencia de la tecnología no resolverá los problemas originados por la incorporación al Registro, por más de 100 años, de predios carentes de una adecuada base geográfica vinculada a la realidad, con la que frecuentemente discrepa, Más aún, seguimos careciendo de un sistema de administración de tierras que incluya un verdadero e integral Catastro Urbano, lo que impide la muy necesaria coordinación entre la información física y jurídica de los predios. Esto se debe, entre otros muchas factores, a la abundancia de normas inconexas que parten de la utilización de un Catastro Predial Urbano que, en la práctica, es casi inexistente. Además, las diversas instituciones encargadas de efectuar el catastro, sin un real liderazgo ni metodología ni menos presupuesto, es lo que sin duda ha generado el fracaso del Catastro en el país. enmarcado en un entorno institucional legal difuso y la coexistencia en el país de varios modelos de gestión catastral. Ello, no ha mejorado con la creación del Sistema Nacional Integrado de Catastro, que no constituye una verdadera institución catastral nacional, sino un organismo que reúne a distintas instituciones relacionadas con el Catastro, principalmente para dictar normas técnicas y estándares uniformes, pero que no ha impulsado ni desarrollado el levantamiento catastral a cargo de las Municipalidades.

Prueba de ello, es que ante el muy limitado avance del Catastro Urbano, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) ha tenido que asumir la rectoría de dicho Catastro, conforme al Decreto Legislativo N° 1365. Y que, ante el deficiente desarrollo del citado Catastro, el Gobierno Central haya tenido que disponer la creación de un Proyecto de *"*Creación del servicio de catastro urbanos de distritos priorizados de las provincias de Lima, Lambayeque, Chiclayo y Piura", con

cofinanciamiento de endeudamiento con el Banco Mundial, sólo para lograr la implementación del Catastro en esas cuatro provincias.

Con lo explicado, si bien estamos convencidos que lo óptimo es lograr que todo el Perú se encuentre catastrado, somos conscientes que tal anhelo es una labor muy onerosa y que demandaría mucho tiempo ya que si el mencionado Proyecto, para obtener un Catastro total de 22 ciudades (municipalidades) tiene un plazo de cinco años y se invertirá US$ 80.90 millones, entonces es claro que a efectos de que el total del Perú esté Catastrado, incluyendo las 1872 municipalidades, ello, podría demorar mucho más de 30 años, tiempo que no puede esperar la colectividad para lograr mejorar el escaso nivel de seguridad jurídica que brinda el Registro de Predios debido a su incompleta y deficiente base gráfica registral.

En este contexto, sin perjuicio que es necesaria un urgente reforma de todo el sistema orientado a lograr la generación pronta y eficiente de un real Catastro Urbano Nacional, somos de la opinión que, en tanto ello no ocurra, debemos mejorar la eficiencia y aplicación de los mecanismos de notariales y registrales de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos, para lograr que en nuestra actual la base gráfica registral del Registro de Predios se disminuyan las deficiencias respecto a la identificación de los inmuebles y ella refleje las verdaderas características físicas de los predios inscritos. Para ello, además del presente análisis doctrinal, en el capítulo 2 de esta investigación efectuaremos un amplio análisis de sus limitaciones actuales, tanto desde el punto de vista normativo como de su aplicación jurisprudencial, orientándonos a superar sus deficiencias para que se constituyan en verdaderos instrumentos para obtener un más elevado nivel de seguridad jurídica registral inmobiliaria.

1.1.10.3. El saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos, para lograr que la base gráfica registral del Registro de Predios se disminuyan las deficiencias respecto a la identificación de los inmuebles

La propiedad carente de seguridad jurídica, especialmente la que la dota la inscripción en el registro público, no es suficiente para garantizar ese derecho frente a terceros, ni garantiza su adecuado aprovechamiento tanto individual como colectivo. Ello, es

fundamental en nuestra investigación, pues lo que se pretende es que esa seguridad jurídica no se limite al derecho publicado registralmente, sino que comprenda su base objetiva: el predio y sus características físicas. Sin ello, la seguridad jurídica registral no es eficiente ni suficiente; y, más bien, puede dar lugar a incertidumbre y conflictos

Así, para lograr tal objetivo se debe hacer uso del denominado "Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas" como asunto no contencioso de competencia notarial que fue incorporado como tal por el Artículo 13° de la Ley N° 27333, Ley Complementaria de la Ley N° 26662 – Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la regularización de edificaciones. En mérito a dicha regulación, los temas vinculados a la rectificación o delimitación de área y linderos, dejaron de ser temas de exclusiva tramitación judicial y pasaron a formar parte de los diversos asuntos en los que la competencia es alternativa ante el Notario o ante el Poder Judicial, esto con la finalidad de agilizar y reducir los tiempos de tramitación de este procedimiento, que, no obstante ser "abreviado" puede demorar más de cuatro o cinco años, por la excesiva lentitud de los procesos judiciales, lo que a su vez afecta la seguridad jurídica tal como lo ha señalado el Banco Mundial recientemente en su informe de Doing Bussines 2020. Igualmente, es necesario mejorar el denominado Saneamiento denominado de "mutuo acuerdo", también regulado por el Artículo 13° de la Ley N° 27333.

Estos procedimientos notariales, han sido complementados por los distintos procedimientos la aplicación de la jurisprudencia registral respecto al saneamiento inmobiliario relacionado con la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas, esto con el propósito de dar soluciones a distintos problemas operativos y de interpretación de las normas vigentes, planteándose la necesidad de normas reglamentarias que permitan unificar criterios y generar predictibilidad en las decisiones registrales.

En consecuencia, actualmente existen diversas alternativas para solucionar el problema de la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas. Hoy se puede optar por el saneamiento catastral para lo cual la principal limitación es lograr obtener el plano y hoja informativa catastral que contenga el CUC. Asimismo, se podrá optar por alternativas que ofrece la Ley 27333, esto es, el saneamiento de mutuo acuerdo

por escritura pública, saneamiento mediante procedimiento no contencioso de competencia notarial o el procedimiento judicial. También se podrá elegir las alternativas creadas por la jurisprudencia registral tales como son la rectificación por error de cálculo, la rectificación unilateral y la renuncia de área.

Cuadro 17

Fuente: Elaboración Propia

PROCEDIMIENTOS LEGALES
Saneamiento Catastral y Registral: Regulado por el artículo 62° del Reglamento (D.S. Nº 05-2006-JUS) de la Ley Nº 28294, Ley que crea el Sistema Nacional integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios. **Saneamiento De Bienes del Estado**: Regulado por el D.S. Nº 031-2001-EF y actualmente por el Decreto Legislativo Nº 1358, que modifica la Ley Nº 29151 así como su Reglamento aprobado por D.S, N° 008-2021-VIVIENDA. **Procedimiento Notarial por Mutuo acuerdo**: Artículo 13º de la Ley Nº 27333 **Procedimiento No Contencioso Notarial:** Artículo 13º de la Ley Nº 27333 **Procedimiento Judicial:** previsto en los artículos 504° y siguientes del Código Procesal Civil, toda rectificación que suponga superposición de áreas, linderos o cuando surja oposición de terceros.
PROCEDIMIENTOS JURISPRUDENCIALES
Error de cálculo: Precedente de Observancia Obligatoria del Décimo Noveno Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP **Rectificación Unilateral:** Precedente de Observancia Obligatoria del Centésimo Quincuagésimo Quinto Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP **Renuncia de área:** Precedente de Observancia Obligatoria del Centésimo Noveno Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP

Como mencionamos en su momento, el saneamiento catastral procede en caso de existir discrepancia entre la información gráfica contenida en el Registro con el plano catastral, conteniendo el Código Único Catastral (CUC), emitido por el ente generador de catastro, contemplado en el artículo 62 del Reglamento de la Ley 28294. El procedimiento de saneamiento catastral en mérito de la Ley N° 28294 y su reglamento busca adecuar lo registrado a la realidad física a través de la utilización del Código

Único Catastral (CUC) o, en caso de que el predio no cuente con base catastral digital, a través de un procedimiento de levantamiento catastral. Esta rectificación procede en caso de no afectarse derechos de terceros, en caso exista superposición que afecte a terceros, se realizarán publicaciones, se notifica a los colindantes y se les cita a una audiencia conciliatoria.

Cuadro 18

Fuente: Elaboración Propia

Saneamiento catastral	
Ventajas	**Desventajas**
Permite la adecuar lo registrado a través del plano con C.U.C. Se busca no afectar derechos de terceros. Se aplica a predios ubicados en zonas catastradas y zonas no catastradas en las que hay logrado obtener el otorgamiento del C.U.C. Se tramita en sede administrativa. No será impedimento para su procedencia el hecho que no obre datos del predio en los antecedentes registrales. La anotación preventiva se convierte en definitiva si no hay oposición.	Necesita la existencia de un catastro actualmente insipiente. Existen muy pocas zonas catastradas donde se pueda otorgar directamente planos con C.U.C. En las zonas no catastradas, que son la gran mayoría a nivel nacional, es sumamente difícil obtener la asignación de C.U.C. por la Secretaria Técnica del SNCP. Para su aplicación masiva, requiere una adecuada coordinación entre las municipalidades con el Catastro y de este con el Registro, el mismo que no se ha implementado. Es muy complejo en su tramitación, inclusive respecto a discrepancias poco significativas.

	La oposición puede generar el inicio de un proceso contencioso administrativo. Es un procedimiento poco utilizado y de escaso conocimiento por la colectividad.

En relación, al saneamiento por mutuo acuerdo mediante escritura pública, este saneamiento tiene como sustento el acuerdo o convenio entre el propietario del predio a rectificar y todos los propietarios de los predios colindantes.

Cuadro 19

Fuente: Elaboración Propia

Saneamiento por escritura pública de mutuo acuerdo	
Ventajas	**Desventajas**
No se requiere de CUC. No requiere verificación notarial del predio. Procede la rectificación pese a que el área de Catastro del Registro de Predios no puede determinar la existencia de superposición. Procede rectificar aunque existe superposición pero siempre que se rectifique los predios de los colindantes. Jurisprudencialmente puede aplicarse tanto a predios urbanos como rústicos	Requiere la intervención notarial del propietario del bien a rectificar y de todos los colindantes. Esta es la principal limitación. Si bien no debería requerir la presentación de plano catastral o visado municipalmente, la jurisprudencia registral no es clara sobre esa exigencia. Existe discrepancias en la jurisprudencia registral respecto a su procedencia en caso de superposición.

En nuestra opinión, en el caso de la rectificación por mutuo acuerdo no será necesario que se exija la presentación de planos ya que la Ley N° 27333 no lo exige, lo cual tiene sentido, puesto que estamos ante un mecanismo convencional en el que las partes deciden libre y voluntariamente aumentar o reducir sus áreas, linderos y medidas perimétricas definiéndolas de mutuo acuerdo.

La naturaleza convencional de este mecanismo de rectificación permite que se elimine la inexactitud registral pese a que existe superposición, para lo cual, es necesario rectificar las áreas de los predios afectados por ella.

En cuanto al Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas mediante Procedimiento Notarial no contencioso procede siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada. Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157.

Cuadro 20

Fuente: Elaboración Propia

Saneamiento por procedimiento notarial no contencioso	
Ventajas	**Desventajas**
No se requiere de CUC ni plano catastral. Se aplica a predios urbanos, predios con proyectos aprobados de habilitación urbana y predios ubicados en zonas urbanas consolidas. Para su inscripción no debe existir superposición. Sin embargo, jurisprudencialmente admite la rectificación pese a que el área de	No existe un procedimiento detallado de su realización, lo que genera diversas interpretaciones jurisprudenciales. La existencia de mínimas superposiciones o derivadas sólo de la imprecisa base gráfica registral impide su aplicación. Cualquier oposición de terceros, aún sin legitimación comprobada o sustento alguno, pone fin al procedimiento.

Catastro del Registro de Predios no puede determinar la existencia o inexistencia de superposición. .	Los informes y certificaciones catastrales previas al procedimiento no vinculan a futuras verificaciones catastrales en la calificación de su inscripción. El Registro no ofrece certificaciones registrales respecto a los predios colindantes ni a su titularidad. No es aplicable a predios rústicos.

El proceso judicial de rectificación de áreas o linderos procede en defecto o ante la oposición del procedimiento notarial a que se refiere la Ley N° 27333. El proceso judicial se tramita bajo el proceso abreviado regulado por el Título II del Libro de la Sección Quinta del Código Procesal Civil.

Cuadro 21

Fuente: Elaboración Propia

Saneamiento por proceso judicial	
Ventajas	**Desventajas**
Se aplica tanto predios urbanos como rústicos. Se obtiene una sentencia con autoridad de cosa juzgada. No requiere CUC.	Por la sobre carga procesal para obtener una sentencia firma con autoridad de cosa juzgada este proceso puede durar entre cuatro a seis años. El Poder Judicial carece de apoyo técnico catastral especializado para resolver estos casos. En muchos procesos no se toma como base, ni siquiera referencialmente, las

	inscripciones preexistentes ni la base gráfica registral. Luego de un largo proceso judicial puede darse el caso que el Registro deniegue la inscripción de la rectificación.

De otro lado, el error de cálculo como dijimos es una rectificación en mérito a documentos fehacientes debido a que en este no es la voluntad de la parte la que sustenta la rectificación sino es el plano catastral o visado, los cuales constituyen documentos fehacientes independientes ajenos a la voluntad de las partes. En efecto, esta rectificación no tiene como objetivo modificar, los linderos y medidas perimétricas o ubicación especial del predio sino simplemente corregir un error respecto al cálculo del área comprendida dentro de esos linderos, que se cometió al momento que se inmatriculó el predio en el Registro o en sus posteriores inscripciones de sus modificaciones físicas.

Cuadro 22

Fuente: Elaboración Propia

Rectificación por error de cálculo	
Ventajas	**Desventajas**
Es aplicable a predios urbanos y rurales. No se utilizan los procedimientos establecidos en el art. 13 de la Ley N° 27333. No requiere intervención ni notificación a los propietarios de los predios colindantes. El Área de Catastro del Registro Predios es la que determina que el polígono y los linderos del predio es el mismo pero su	No permite modificar los linderos y medidas perimétricas. No obstante que se verifica la correspondencia con la base gráfica registral, siempre es necesario contar con un plano catastral o visado municipalmente. Genera un cierto grado de inseguridad por la falta de notificación a los propietarios de los predios colindantes

área no corresponde, sin necesidad contar con un plano con CUC. Procede pese a que el Área de Catastro del Registro de Predios no pueda determinar que el área, linderos medidas perimétricas y ubicación espacial han sufrido variación alguna.	

El Saneamiento de un predio de manera unilateral procede siempre, a través de Escritura Pública otorgada por su titular y acompañada del plano catastral o visado municipalmente (documento fehaciente), se pretende rectificar tanto el área, linderos y medidas perimétricas, contando con el informe indubitable del Área de Catastro respecto a que dicha modificación física no genera afectación o superposición respecto a los predios colindantes.

Cuadro 23

Fuente: Elaboración Propia

Saneamiento Unilateral	
Ventajas	**Desventajas**
Es aplicable para predios urbanos y rurales. No se aplica los procedimientos establecidos en el art. 13 de la Ley N° 27333. No requiere intervención ni notificación a los propietarios de los predios colindantes. No requiere inspección física del predio No requiere la participación de todos copropietarios.	Requiere la presentación de plano catastral o visado municipalmente. No procede la rectificación si el área de catastro del Registro de Predios no puede emitir informe positivo para proceder a la rectificación unilateral, lo que se origina en defectos de la misma base gráfica registral Genera un cierto grado de inseguridad por la falta de notificación a los propietarios de los predios colindantes, más aún cuando pueden modificarse los linderos y medidas perimétricas y no sólo el área.

Permite modificar el área del predio (aumentándola o disminuyéndola), también, sus linderos y medidas perimétricas siempre que se determine que no afecta derechos de terceros. No procede en caso de que se determine superposición de áreas evitando el perjuicio de terceros.	

Ahora de una comparación entre la rectificación por error de cálculo y el saneamiento unilateral, podemos advertir que en ambos casos estamos ante un mecanismo jurisprudencial basado en el instrumento fehaciente municipal, pero la modificación en el saneamiento unilateral es de mayor alcance y entidad, pues puede comprender no sólo el área sino también los linderos y medidas perimétricas de los predios inscritos. Y es por ello, que no se admite la duda sobre la afectación al derecho de terceros, aunque ella se origine en la carencia o imprecisión de la misma base gráfica registral con que cuenta la SUNARP

Entonces, si tenemos en consideración que en ambos mecanismos de rectificación se basan en el instrumento fehaciente municipal, siendo el error de cálculo una modalidad limitada del saneamiento unilateral, consideramos que podrían unificarse y dotárseles de mayores seguridades, con la debida notificación a los propietarios de los predios colindantes hecha por el mismo Registro.

Tal como se ha explicado precedentemente,

Como hemos explicado anteriormente, si bien en un momento existió alguna confusión jurisprudencial entre el Saneamiento Unilateral y el Saneamiento de Mutuo Acuerdo con la sóla intervención de los propietarios “potencialmente afectados” a partir del Acuerdo Plenario CCXX del Tribunal Registral, que ya hemos analizado

precedentemente, existen marcadas diferencias ellos, que procedemos a resumir de manera esquemática:

Cuadro 24

Fuente: Elaboración Propia



Finalmente, existe el mecanismo jurisprudencia denominado "renuncia de área" que ha sido considera como otra forma de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas. Este parte del supuesto en que el predio materia de rectificación tiene un área menor que la inscrita registralmente y que, no obstante que ello no es recogido en el Código Civil como un mecanismo de extinción de la propiedad, es derecho del propietario renunciar a todo o parte de ella, consiguiendo la reducción del área inscrita, sin intervención de ningún colindante o tercero.

Cuadro 25

Fuente: Elaboración Propia

Rectificación por renuncia de área	
Ventajas	**Desventajas**
Es aplicable para predios urbanos y rurales. No se aplican los procedimientos establecidos en el art. 13 de la Ley N° 27333. No requiere intervención ni notificación a los propietarios de los predios colindantes. No requiere inspección del predio ni notificación a los colindantes. Permite modificar el área del predio disminuyéndola, pero el predio resultante y el área renunciada deben quedar dentro del polígono. No procede en caso de que se determine superposición de áreas evitando el perjuicio de terceros. Solo se debe presentar planos y memoria descriptiva visados por la municipalidad respecto del predio resultante tras la renuncia, no siendo necesaria la exigencia del CUC.	Esta rectificación es innecesaria pues su el mismo propósito se logra con la rectificación unilateral, con los mismos requisitos. En verdad, actualmente, es sólo una modalidad de la misma. Esta rectificación es de dudosa jerarquía legislativa frente a lo regulado por el Código Civil, pues no se sabe si el área renunciada sería adquirida por el Estado o que se estaría generando una "*res nullius*". No procede la rectificación si el área de catastro del Registro de Predios no puede emitir informe positivo tanto respecto la ubicación del área renuncia como respecto a superposiciones en el área remanente

Creemos, empero, que podría darse a este "renuncia de área" una nueva utilidad práctica, cuando ella implica un reconocimiento de la titularidad que efectúa un propietario de un predio inscrito respecto al de otro con el cual presenta superposición.

En resumen, si bien podemos advertir las ventajas que nos ofrecen tantos los procedimientos notariales como los registrales introducidas jurisprudencialmente, respecto al proceso judicial y el procedimiento de saneamiento catastral, también se aprecia que no tendrían la eficacia y eficiencia esperada, fundamentalmente debido a los problemas originados por el propio Registro Público, no atribuibles a los administrados ni resueltos por las normas vigentes, aunados a la diversidad de criterios interpretativos, aún en el mismo Tribunal Registral de la SUNARP. Todo ello amerita que en el capítulo siguiente verifiquemos nuestras hipótesis, en el sentido que el mejoramiento de su regulación y eficacia tendría un efecto positivo en la seguridad jurídica que debe brindar el Registro de Predios.

CAPÍTULO 2

2. CONSTRATACIÓN DE LAS HIPÓTESIS

2.1. Análisis e interpretación general del problema planteado

Es de tener en cuenta que con la inscripción del título se busca brindar seguridad jurídica frente a terceros. Para tal finalidad, en el Perú se cuenta con un procedimiento registral de doble instancia, en donde el Tribunal Registral es la última instancia administrativa. Respecto al tema que nos ocupa, el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos en vía notarial y registral, mediante la revisión los pronunciamientos del Tribunal Registral (resoluciones emitidas contra las denegatorias de inscripción y de publicidad registral formuladas por los Registradores), buscamos analizar temas trascendentales, como son los motivos o causas que conllevan o impiden la inscripción, permitiendo así determinar en la práctica las fortalezas o falencias de la actual regulación normativa, que, presuntamente, limitaría el acceso de las características físicas del predio, reduciendo la seguridad jurídica que debe brindar el Registro de Predios.

Conforme al artículo 23° de la Ley N° 26366, incorporado por la Ley N° 30065, el Tribunal Registral es el órgano que conoce en segunda y última instancia administrativa registral los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los registradores en primera instancia. El Tribunal Registral tiene competencia nacional y está conformado por salas descentralizadas e itinerantes, cuyo número y lugar de ubicación es determinado por el directorio de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp). Entre sus funciones, en armonía con el literal c) del artículo 25° de la misma Ley, se encuentra la de aprobar precedentes de observancia obligatoria en los plenos registrales que, para el efecto, se convoquen

Así mismo, el Reglamento de Organización y Funciones aprobado por D.S. N° 012-2013-JUS, 15.10.2013 en su Artículo 54° indica: **"(**...) El Tribunal Registral tiene competencia nacional y está conformado por la Presidencia del Tribunal y por cinco (05) Salas y, de ser el caso por Salas Transitorias, cuyo lugar de ubicación física es

determinado por el Consejo Directivo". Es de recordar que en la actualidad existen tres salas ubicadas en la ciudad de Lima, una en Trujillo y otra en Arequipa.

Para finalizar, el Artículo 55° del citado Reglamento se remite a indicar la conformación de cada una de estas salas al señalar que: "Las Salas del Tribunal Registral están integradas por tres Vocales, que acceden al cargo por concurso público de méritos, conforme a Ley, y son designados por el Superintendente Nacional. (….)."

Ahora bien, teniendo en cuenta lo antes mencionado, y antes de enfocarnos en recopilar y organizar una muestra correlacional que busque determinar si en los diversos mecanismos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas existiría una relación determinante para obtener seguridad jurídica, veremos cuál ha sido el comportamiento o flujo de inscripciones a nivel general en los Registros Públicos. Todo ello comprendido dentro de un periodo de cinco años, 2014 – 2018, teniendo como fuente la página web de la SUNARP: https://www.sunarp.gob.pe/estadisticas.asp

2.1.1 Información de Títulos presentados e inscritos en SUNARP por zonas Registrales 2014 – 2018

Cuadro 26

Fuente: Elaboración Propia

OFICINAS REGISTRALES	AÑO 2014	AÑO 2015	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018
Zona Registral N° I Sede Piura	115,092	109,930	99,027	90,469	102,179
Zona Registral N° II Sede Chiclayo	172,204	178,307	184,735	191,343	204,978
Zona Registral N° III Sede Moyobamba	93,381	99,076	84,181	81,915	83,293
Zona Registral N° IV Sede Iquitos	40,136	35,741	37,353	35,948	34,906
Zona Registral N° V Sede Trujillo	158,190	158,883	156,717	154,079	174,425
Zona Registral N° VI Sede Pucallpa	52,447	52,572	49,066	45,812	50,138
Zona Registral N° VII Sede Huaraz	67,290	76,513	69,144	70,409	67,377
Zona Registral N° VIII Sede Huancayo	153,356	158,865	151,312	145,521	161,245
Zona Registral N° IX Sede Lima	1,491,107	1,430,642	1,408,697	1,463,638	1,549,060

Zona Registral N° X Sede Cusco	131,072	119,237	126,371	135,639	145,096
Zona Registral N° XI Sede Ica	102,700	98,612	67,673	61,457	65,355
Zona Registral N° XII Sede Arequipa	225,692	226,509	220,598	227,505	237,808
Zona Registral N° XIII Sede Tacna	157,889	144,253	136,489	170,222	174,160
Zona Registral N° XIV Sede Ayacucho*	0	0	26,666	24,372	25,087
TOTAL	2,960,556	2,889,140	2,818,029	2,898,329	3,075,107

14,641,161 TOTAL

*La Zona Registral Nº XIV Sede Ayacucho entró en funciones en el mes de enero de 2016

Cuadro 27 Títulos Inscritos

Fuente: Elaboración Propia

OFICINAS REGISTRALES	AÑO 2014	AÑO 2015	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018
Zona Registral N° I Sede Piura	92,097	86,531	90,700	74,932	76,764
Zona Registral N° II Sede Chiclayo	166,847	167,645	170,701	173,252	182,022
Zona Registral N° III Sede Moyobamba	67,848	63,602	71,379	67,438	72,687
Zona Registral N° IV Sede Iquitos	36,116	32,229	32,952	31,331	31,307
Zona Registral N° V Sede Trujillo	120,428	120,655	121,223	115,901	127,132
Zona Registral N° VI Sede Pucallpa	47,877	46,706	45,601	30,950	33,422
Zona Registral N° VII Sede Huaraz	49,027	65,457	66,741	64,650	62,062
Zona Registral N° VIII Sede Huancayo	139,542	153,148	135,690	138,989	150,812

Zona Registral N° IX Sede Lima	1,351,033	1,303,985	1,293,569	1,340,448	1,402,753	
Zona Registral N° X Sede Cusco	92,942	102,699	101,560	110,899	119,213	
Zona Registral N° XI Sede Ica	74,560	79,735	59,478	53,130	56,791	
Zona Registral N° XII Sede Arequipa	147,025	145,659	144,789	147,688	165,353	
Zona Registral N° XIII Sede Tacna	110,707	104,202	116,676	115,323	115,492	
Zona Registral N° XIV Sede Ayacucho*	0	0	21,579	18,737	19,958	
TOTAL	2,496,049	2,472,253	2,472,638	2,483,668	2,615,768	12,540,376 TOTAL

De lo anterior procesamos la información con el siguiente dato estadístico:

Cuadro 28 Títulos presentados e inscritos – periodo 2014 -2018

Fuente: Elaboración Propia

TITULOS PRESENTADOS E INSCRITOS PERIODO 2014-2018			
TITULOS PRESENTADOS	14,641,161		
TITULOS INSCRITOS		12,540,376	
TITULOS NO INSCRITOS			2,100,785
PORCENTAJE	**100.00%**	**85.65%**	**14.35%**

Con lo que podemos apreciar, que en el Período 2014 a 2018, tomando en cuenta todos los título presentados ante la SUNARP, comprendiendo a todos los Registros Jurídicos a su cargo, el promedio general de inscripciones asciende a 85.65% mientras que los títulos que no alcanzan inscripción sólo es del 14.35%, lo que demuestra que el resultado predominante en los títulos presentados debería ser el de acceder a la inscripción, lo que, como veremos más adelante, no es la situación general en el caso del saneamiento notarial y registral de áreas, linderos y medidas perimétricas que es materia de la presente investigación.

Cuadro 29 Títulos inscritos en SUNARP correspondientes al Registro de propiedad inmueble por zonas Registrales 2014 – 2018

Fuente: Elaboración Propia

ZONAS REGISTRALES	2014	2015	2016	2017	2018	
ZONA REGISTRAL Nº I - SEDE PIURA	79,229	74,341	100,428	66,079	78,370	
ZONA REGISTRAL Nº II - SEDE CHICLAYO	86,455	90,590	98,892	99,317	114,012	
ZONA REGISTRAL Nº III - SEDE MOYOBAMBA	67,432	64,134	61,181	62,427	70,971	
ZONA REGISTRAL Nº IV - SEDE IQUITOS	25,313	19,996	32,062	28,025	24,785	
ZONA REGISTRAL Nº V - SEDE TRUJILLO	84,351	87,394	87,455	81,427	94,262	
ZONA REGISTRAL Nº VI - SEDE PUCALLPA	27,664	28,171	32,072	22,815	22,214	
ZONA REGISTRAL Nº VII - SEDE HUARAZ	43,075	48,405	40,274	33,491	35,841	
ZONA REGISTRAL Nº VIII - SEDE HUANCAYO	96,780	98,978	87,955	97,579	101,798	
ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA	587,993	564,465	590,342	582,760	602,448	
ZONA REGISTRAL Nº X - SEDE CUSCO	68,343	61,152	60,218	55,426	73,355	
ZONA REGISTRAL Nº XI - SEDE ICA	62,572	60,686	65,748	53,041	58,237	
ZONA REGISTRAL Nº XII - SEDE AREQUIPA	84,547	84,727	97,900	86,770	88,281	
ZONA REGISTRAL Nº XIII - SEDE TACNA	69,115	60,844	60,516	60,451	59,586	
ZONA REGISTRAL Nº XIV - SEDE AYACUCHO	25,309	28,928	28,895	24,401	21,927	
TOTAL	1,408,178	1,372,811	1,443,938	1,354,009	1,446,087	**7,025,023** TOTAL

Teniendo en cuenta la totalidad de inscripciones efectuadas durante los años 2014 a 2018 en todos los Registros que conforman a la SUNARP y de estas, las

correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble, presentamos el siguiente cuadro:

Cuadro 30. Inscripciones Registros Públicos 2014 – 2018

Fuente: Elaboración Propia

INSCRIPCIONES RR.PP 2014-2018		
P.INMUEBLE	7,025,023	56%
OTROS	5,515,353	44%
RR.PP	12,540,376	100 %

De lo analizado anteriormente, puede apreciarse que las inscripciones en el Registro de Propiedad Inmueble son las de mayor importancia numérica en la SUNARP, superando sólo este Registro la totalidad de las inscripciones de los otros 3 grandes Registros, es decir: Registro de Bienes Muebles, Registro de Personas Jurídicas y Registro de Personas Naturales

2.1.2. Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas tramitadas ante el Poder Judicial -Consulta a la Gerencia General del Poder Judicial

Mediante solicitud de Acceso a la Información Pública dirigida a la Secretaria General de la Gerencia General del Poder Judicial de fecha 23 de enero de 2020 ingresada mediante Solicitud 2020-S/N-2020 para fines de nuestra investigación, se le ha requerido los siguientes datos:

1. ***¿Cuántas demandas de rectificación de área y linderos (deslinde) han sido interpuestas ante el poder judicial durante cada uno de los años comprendidos entre el 2014 y 2018?***

2. ***De las anteriores, ¿Cuántas han sido fundadas? ¿Cuántas han sido infundadas? ¿Cuántas han sido materia de apelación? ¿Cuántas han sido inscritas en los Registros públicos?***

En respuesta a nuestro pedido información, mediante Memorando N° 000198-2020-SPAP-GI-GG-PJ de fecha 29 de enero de 2020, se nos ha hecho llegar el Informe Nº

43-2020-AABD-SPAP-GI-GG-PJ, en donde se indica que luego de la búsqueda en la base de datos de Expedientes del Sistema Integrado Judicial – SIJ, implementado en las sedes principales de cada Corte Superior de Justicia a nivel nacional, se generaron (02) reportes con los datos estadísticos que cuenta el Poder Judicial sobre los temas materia de consulta. (Ver Anexo 2).

De los referidos reportes, hemos resumido y procesado la siguiente información:

Cuadro 31. Cantidad de demandas presentadas de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas por departamentos 2014 -2018

Fuente: Sistema Integrado Judicial SIJ

	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL	TOTAL 100%
AMAZONAS	3	1	10	5	11	**30**	1.51%
ANCACH	11	13	19	19	16	**78**	3.92%
APURIMC	5	13	25	6	14	**63**	3.17%
AREQUIPA	8	26	12	21	18	**85**	4.27%
AYACUCHO	14	11	5	15	5	**50**	2.51%
CAJAMARCA	5	26	29	30	38	**128**	6.44%
CALLAO	0	0	4	0	0	**4**	0.20%
CAÑETE	2	1	2	1	4	**10**	0.50%
CUSCO	47	51	50	52	41	**241**	12.12 %
DEL SANTA	6	16	11	9	3	**45**	2.26%
HUANCAVELICA	5	4	1	3	2	**15**	0.75%
HUANUCO	49	55	22	26	14	**166**	8.35%
HUAURA	12	14	5	10	15	**56**	2.82%
ICA	16	38	19	21	22	**116**	5.83%
JUNIN	7	28	17	19	16	**87**	4.37%
LA LIBERTAD	14	35	22	24	19	**114**	5.73%
LAMBAYEQUE	34	33	27	23	39	**156**	7.84%
LIMA	23	9	13	6	10	**61**	3.07%
LIMA ESTE	18	8	6	11	7	**50**	2.51%
LIMA NORTE	11	11	7	8	10	**47**	2.36%
LIMA SUR	2	5	4	4	7	**22**	1.11%
LORETO	2	6	1	1	2	**12**	0.60%
MADRE DE DIOS	4	5	2	2	4	**17**	0.85%
MOQUEGUA	5	4	13	21	5	**48**	2.41%
PASCO	1	0	0	0	0	**1**	0.05%
PIURA	4	15	8	7	8	**42**	2.11%
PUNO	6	7	5	1	3	**22**	1.11%
SAN MARTIN	16	16	21	15	19	**87**	4.37%
SELVA CENTRAL	0	0	0	0	7	**7**	0.35%
SULLANA	8	9	0	2	3	**22**	1.11%

TACNA	14	24	18	22	8	**86**	4.32%
TUMBES	3	5	3	2	3	**16**	0.80%
UCAYALI	0	0	0	0	2	**2**	0.10%
VENTANILLA	0	1	1	1	0	**3**	0.15%
TOTAL	**355**	**490**	**382**	**387**	**375**	**1989**	

Resumiendo, por cada año, a nivel nacional, tenemos:

Cuadro 32. Cantidad de demandas presentadas de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas a nivel nacional 2014 -2018

Fuente: Elaboración Propia

2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
355	490	382	387	375	**1989**
18%	25%	19%	19%	19%	100%

De los mismos datos proporcionados por el Poder Judicial, comparando el número de demandas presentadas en relación al número que fueron declaradas fundadas, podemos obtener el porcentaje de estás que merecieron un pronunciamiento favorable por el Poder Judicial del 2014 a 2018:

Cuadro 33. Relación de demandas presentadas y fundadas de rectificación de area, linderos y medidas perimétricas - periodo 2014-2018

Fuente: Elaboración Propia

	PERIODO 2014-2018		
	DEMANDAS PRESENTADAS	**DEMANDAS FUNDADAS**	
AMAZONAS	30	5	17%
ANCACH	78	5	6%
APURIMC	63	6	10%
AREQUIPA	85	15	18%
AYACUCHO	50	6	12%
CAJAMARCA	128	16	13%
CALLAO	4	0	0%
CAÑETE	10	2	20%
CUSCO	241	50	21%
DEL SANTA	45	4	9%

HUANCAVELICA	15	8	53%
HUANUCO	166	22	13%
HUAURA	56	6	11%
ICA	116	21	18%
JUNIN	87	8	9%
LA LIBERTAD	114	17	15%
LAMBAYEQUE	156	16	10%
LIMA	61	13	21%
LIMA ESTE	50	3	6%
LIMA NORTE	47	2	4%
LIMA SUR	22	1	5%
LORETO	12	1	8%
MADRE DE DIOS	17	0	0%
MOQUEGUA	48	6	13%
PASCO	1	0	0%
PIURA	42	4	10%
PUNO	22	2	9%
SAN MARTIN	87	10	11%
SELVA CENTRAL	7	0	0%
SULLANA	22	0	0%
TACNA	86	6	7%
TUMBES	16	3	19%
UCAYALI	2	0	0%
VENTANILLA	3	0	0%
TOTAL	1989	258	13%

De los anteriores datos, tenemos como referencia que sólo se declararon fundadas el 13% de las demandas presentadas, las que corresponden a un total de 258. En el caso específico de las Cortes Superiores ubicadas en Lima (Lima, Lima Este, Lima Norte y Lima Sur), el porcentaje de demandas declaradas fundadas es ligeramente inferior al reportado a nivel nacional, en este caso el 11%:

Cuadro 34. Cantidad de demandas de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas – Lima 2014 - 2018

Fuente: Elaboración Propia

	LIMA 2014-2018		
	100% PRESENTADAS	FUNDADAS	
LIMA	61	13	21%
LIMA ESTE	50	3	6%
LIMA NORTE	47	2	4%
LIMA SUR	22	1	5%
TOTAL	**180**	**19**	11%

Lo establecido en los cuadros anteriores nos permite afirmar que, además de la gran demora existente en la tramitación de estos procesos judiciales de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, que pueden demorar con facilidad más de 4 años, el 87% no logran un pronunciamiento favorable por el Poder Judicial, siendo que sólo el 13% podría acceder a publicidad registral, siempre que logren adquirir condición de ejecutoriadas. Y recién de allí se podría iniciarse el proceso de calificación registral de las mismas, siempre sujetas a la decisión de los funcionarios competentes de la SUNARP. Es evidente, entonces, que no existe la posibilidad de lograr un generalizado saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos a través de medios judiciales se de manera rápida y eficiente, lo que limita el acceso al Registro de Predios de las verdaderas características físicas de los predios ni permite alcanzar la seguridad jurídica que éste debe garantizar.

2.1.3. Asignación de Código Único Catastral (C.U.C.) a nivel nacional como presupuesto para poder aplicar el Saneamiento Catastral y Registral - Consulta a la Secretaría Técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial

Como se ha indicado en el Capítulo 1 de esta investigación, otro de los medios de Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas está constituido por el Saneamiento Catastral y Registral, que necesariamente debe sustentarse en las características físicas del predio que constan en un Certificado Catastral que cuente con un Código Único Catastral (C.U.C.) emitido por la municipalidad competente, de

acuerdo con las características y requisitos establecidos por la Ley del Sistema Nacional de Catastro y su reglamento. E indicamos, también, que a pesar que la desde la reglamentación de la mencionada Ley ya han transcurrido más de 14 años, se aprecia que el avance en la asignación de Código Único Catastral había sido casi insignificante, existiendo a la fecha sólo 8 distritos a nivel nacional que han sido declarados zonas catastradas. Todo ello, determina que la posibilidad de contar con documentación técnica que permita el mencionado Saneamiento Catastral y Registral es escasa y, por tanto, no era un medio de saneamiento accesible a la mayor parte de predios inscritos.

Para corroborar específicamente lo que ya habíamos analizado desde el punto de vista teórico, solicitamos al Secretaria Técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP (actualmente a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI), a través de pedido de acceso a la información pública (Solicitud 2020004350) que nos absolviera, oficialmente, diversas preguntas respecto al avance actual del proceso de asignación de Código Único Catastral. La mencionada Secretaría Técnica, mediante Informe N º 13-2020 SNCP/ST de fecha 7 de febrero de 2020, (Anexo 2) dio respuesta a nuestra solicitud, absolviendo las siguientes preguntas en los siguientes términos:

a) ¿Cuantas municipalidades constituyen zonas catastradas en el Perú y pueden emitir C.U.C. (Código Único Catastral)?

Cuadro 35. Municipalidades que constituyen zonas catastradas en el Perú
Fuente: Elaboración Propia

DISTRITO	PROVINCIA	DEPARTAMENTO	
PICSI	CHICLAYO	LAMBAYEQUE	124-2011-SNCP/ST
MIRAFLORES	LIMA	LIMA	01-2012-SNCP/ST
SAN ISIDRO	LIMA	LIMA	02-2012-SNCP/ST
SAN JERONIMO SECTOR 2	CUSCO	CUSCO	001-2014-SNCP/ST
LOS OLIVOS	LIMA	LIMA	01-2014-SNCP/ST 02-2016-SNCP/ST
CASA GRANDE	ASCOPE	LA LIBERTAD	02-2016-SNCP/ST

CALCA	CUSCO	CUSCO	124-2011-SNCP/ST
CERCADO DE LIMA**[497]	LIMA	LIMA	D000001-2020-COFOPRI ST SNCP

De lo que se determina que, a dicha fecha, sólo 8 municipalidades a nivel nacional de las más de 1800 existentes, pueden emitir directamente Código Único Catastral, lo que implica que en más de 14 años de la vigencia de la normatividad que rige el Sistema Nacional de Catastro, no se ha alcanzado ni siquiera al 1% de la totalidad de municipios existentes en el Perú.

b) ¿Cuantos C.U.C. se han emitido a Nivel Nacional y por cada Distrito en zonas no catastradas?

Cuadro 36. C.U.C. emitidos a Nivel Nacional y por cada Distrito en zonas no catastradas

Fuente: Elaboración Propia

2007 a 2012	DISTRITO	PROVINCIA	DEPARTAMENTO	CANTIDAD
2007	VENTANILLA	CALLAO	CALLAO	1
2010	CUSCO	CUSCO	CUSCO	3
2012	PIURA	PIURA	PIURA	4
	ATE	LIMA	LIMA	4
	BARRANCO	LIMA	LIMA	3
	BREÑA	LIMA	LIMA	2
	CARABAYLLO	LIMA	LIMA	6
	COMAS	LIMA	LIMA	1
	PUENTE PIEDRA	LIMA	LIMA	1
	SAN JUAN DE MIRAFLORES	LIMA	LIMA	1
	LA MOLINA	LIMA	LIMA	1
	LIMA	LIMA	LIMA	5
	MAGDALENA	LIMA	LIMA	3
	PACHACAMAC	LIMA	LIMA	2

497 **A este listado que nos envió la Secretaria Técnica, hemos adicionado el 8vo distrito catastrado "Cercado de Lima", teniendo en cuenta que posteriormente a la respuesta, con fecha 23 de setiembre de 2020 se emitió la Resolución N° D000001-2020-COFOPRI-STSNCP que da la conformidad a la Declaración de Zona Catastrada del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, aprobada por Acuerdo de Consejo N° 486 de la Municipalidad Metropolitana de Lima

	PUEBLO LIBRE	LIMA	LIMA	1
	SAN MIGUEL	LIMA	LIMA	3
	SURCO	LIMA	LIMA	2
	SURQUILLO	LIMA	LIMA	2
	CHANCAY	HUARAL	LIMA	3
	LA PUNTA	CALLAO	CALLAO	2
	PIMENTEL	CHICLAYO	CHICLAYO	2
				52

2014	DISTRITO	PROVINCIA	DEPARTAMENTO	CANTIDAD
	SAN MARTIN DE PORRES	LIMA	LIMA	1
	ATE	LIMA	LIMA	2
	SURCO	LIMA	LIMA	3
	PUENTE PIEDRA	LIMA	LIMA	1
	PACHACAMAC	LIMA	LIMA	1
	LURIN	LIMA	LIMA	1
	BARRANCO	LIMA	LIMA	1
	QUILMANA	CAÑETE	LIMA	3
				13

2015	DISTRITO	PROVINCIA	DEPARTAMENTO	CANTIDAD
	CARABAYLLO	LIMA	LIMA	2
	BARRANCO	LIMA	LIMA	2
	LURIN	LIMA	LIMA	4
	RIMAC	LIMA	LIMA	2
	ASIA	LIMA	LIMA	2
				12

2016	DISTRITO	PROVINCIA	DEPARTAMENTO	CANTIDAD
	LOS OLIVOS	LIMA	LIMA	1
	PUELBO LIBRE	LIMA	LIMA	1
	VILLA EL SALVADOR	LIMA	LIMA	2
	ANTIOQUIA	HUAROCHIRI	LIMA	1
	COCACHACRA	HUAROCHIRI	LIMA	1
	CANOAS DE PUNTA SAL	CONTRALMIRANTE VILLAR	TUMBES	31
	TACNA	TACNA	TACNA	1
				38

2017	DISTRITO	PROVINCIA	DEPARTAMENTO	CANTIDAD
	NUEVO CAJAMARCA	RIOJA	SAN MARTIN	4
	LURIGANCHO	LIMA	LIMA	1
	CARABAYLLO	LIMA	LIMA	5
	CHILCA	LIMA	LIMA	2
	CHACLACAYO	LIMA	LIMA	2
	SURQUILLO	LIMA	LIMA	1
	PAIJAN	ASCOPE	LA LIBERTAD	10
	TRUJILLO		LA LIBERTAD	1
	LIRIGANCHO-CHOSICA	LIMA	LIMA	1
	BARRANCO	LIMA	LIMA	1
	SAN MARTIN DE PORRES	LIMA	LIMA	2
	PUEBLO LIBRE	LIMA	LIMA	1
	LIMA	LIMA	LIMA	1
	LA MOLINA	LIMA	LIMA	1
				33

2018	DISTRITO	PROVINCIA	DEPARTAMENTO	CANTIDAD
	LURIN	LIMA	LIMA	4
	CHILCA	LIMA	LIMA	3
	LA VICTORIA	LIMA	LIMA	1
	PUNTA NEGRA	LIMA	LIMA	2
	LA MOLINA	LIMA	LIMA	4
	PUCUSANA	LIMA	LIMA	1
	BARRANCO	LIMA	LIMA	1
	PACHACAMAC	LIMA	LIMA	2
	COMAS	LIMA	LIMA	1
	CARABAYLLO	LIMA	LIMA	2
	CALLAO	CALLAO	CALLAO	1
	SAN ANTONIO	CAÑETE	LIMA	2
	ASIA		LIMA	2
	LAGUNAS	SAN MARTIN	ALTO AMAZONAS	1
	CHICLAYO	LAMBYEQUE	LAMBYEQUE	3
	PARACAS	PISCO	ICA	1
	PAIJAI	ASCOPE	LA LIBERTAD	1
	CACHACHI	CAJABAMBA	CAJAMARCA	1
				33

C.U.C. ASIGNADOS 2019	21

Vale decir que fuera de los distritos que constituyen actualmente Zonas Catastradas, la asignación de CUC por la Secretaria Técnica del Sistema Nacional de Catastro es estadísticamente irrelevante, lo que demuestra lo escaso de dicha asignación, cuando es solicitada por particulares fuera de las Zonas ya declaradas como catastradas (8 distritos)

c) ¿Cuántos CUC se han asignado directamente por el Sistema Nacional de Catastro y cuántos por las municipalidades?

Cuadro 37.

Fuente: Elaboración Propia

RANGOS CUC ASIGNADOS POR LA SNCP 2010 AL 2018	707288 (*)	Directiva N° 01-2006-VIVIENDA	99.97 %
RANGOS CUC ASIGNADOS POR LA SNCP ZONA NO CATASTRADA	203 (**)	Art. 22 del DS N°005-2006-VIVIENDA	0.029 %
TOTAL:	**707491**		**100%**

(*) La Asignación de Rangos CUC está regulada por la Directiva N º 01-2006VIVIENDA.

(**) Se refiere a los CUC otorgados al amparo del artículo 22 del Decreto Supremo n º 005-2006-VIVIENDA aplicable para Zonas no catastradas.

En el mismo informe se nos indica que con relación a los CUC otorgados por las Municipalidades, está información debe de solicitarse directamente a las Municipalidades ubicadas en la Zona Catastrada es decir a Pichi, Miraflores, San Isidro, San Jerónimo sector 03, Sector 02, Los Olivos, sector 01, 02, 03, 05 y 13. Y se deja constancia que no se tiene conocimiento de CUC otorgados por otras Municipalidades directamente, sin embargo precisan que se encuentra en trámite la declaración de Zona Catastrada los siguientes distritos: Lima -Cercado, Chancay, La Victoria. Como ya se indicó, hasta la fecha que estamos revisando la presente investigación, de ellos sólo se ha agregado el distrito de Lima - Cercado.

Al respecto, cabe hacer notar que de esta respuesta se desprende que ni siquiera en las Municipalidades declaradas como Zonas Catastradas se ha comprendido la totalidad de predios existentes en las mismas, puesto que en las Municipalidades de San Jerónimo y Los Olivos, dicha declaración sólo comprende algunos sectores de su territorio. Con lo que se confirma el hecho que fuera de los distritos ya declarados Zonas Catastradas, hasta febrero del 2020 sólo se habían asignado 203 CUC, para todo el resto del país, lo que revela que dicho trámite no es accesible a la gran mayoría de la población nacional. Y consecuente con ello, deviene la imposibilidad de iniciar el procedimiento de saneamiento catastral y registral.

d.- ¿Existe en su TUPA (Texto Único de Procedimiento Administrativo) un procedimiento destinado a que si la Municipalidad que no otorga un CUC lo pueda solicitar ante la Secretaría Técnica de Catastro (¿Cuál sería dicho procedimiento?).

Respecto a esta pregunta se nos ha precisado que no existe en el TUPA de COFOPRI el procedimiento que se indica. Más bien, en el Informe se señala que lo que sí existe es un procedimiento que se sigue ante la ST de la SNCP que lo regula el artículo 22 del Decreto Supremo n º 005-2006-JUS Reglamento de la Ley 28294 sobre asignación de CUC en Zonas no catastradas. De acuerdo al mismo los Entes Generadores de Catastro (EGC) otorgan el CUC en Zonas no Catastradas, requiriéndose la intervención del verificador catastral inscrito en el índice de verificadores de la SUNARP, pudiendo solicitar el titular la asignación del CUC ante la Entidad Generadora de Catastro (Municipalidades) que tiene un plazo de 40 días hábiles de presentada la solicitud para asignar el CUC, luego de los cuales el titular catastral podrá solicitar su asignación a la SNCP. La actuación de la SNCP a través de la ST es a falta de intervención de las EGC. Y que la asignación del CUC corresponde a los EGC y el procedimiento está regulado en virtud de normativa especial por las diversas directivas publicadas en el portal web www.SNCP. gob.pe que son las normas que aplica la ST para evaluar la asignación del CUC entre las que tenemos las siguientes:

"1.- La Directiva N º 001-2006-SNCP/CNC que aprueba los 8 primeros dígitos del Código Único Catastral — CUC y regula el procedimiento para que a solicitud de las EGC La ST de la SNCP asigne Los Rangos CUC, dentro del procedimiento de Declaración de Zona Catastrada.

2.-Resolución N º 01-2010-SNCP/CNC se aprueba la Guía del Código Único Catastral — CUC norma complementaria a la Directiva n º 001-2006-SNCP/CNC, que establece los procedimientos técnicos de asignación, administración y uso del CUC en la gestión del catastro predial por parte de las Entidades Generadoras de Catastro, los verificadores catastrales y los Registradores Públicos de acuerdo a la normatividad vigente.

Esta norma regula la solicitud y asignación de los rangos CUC y entre otras cosas regula el procedimiento de asignación de Rangos CUC a las Entidades Generadoras de Catastro gráfico 1 de la página 13, el Proceso de asignación CUC en Zona Catastrada aplicable para las EGC, en el gráfico 2 de la página -14 y el proceso de asignación de CUC en Zona no Catastrada aplicable a verificador catastral.

3.-La Resolución n º 04-2010-SNCP/CNC del 03 de Diciembre de 2010 aprueba la modificación del acápite 2 del literal b) del rubro de Zonas no Catastradas del ítem IV, referido a la información contenida en los Predios Urbanos (Serie CU-005) y Predios Rurales (serie CR-IOO) de la Resolución n º 01-2010-SNCP/CNC y la modificación del numeral 4 del ítem IV denominado Requisitos para la inscripción del CUC.

Con relación a lo señalado se viene aplicando el procedimiento especial bajo la cobertura de la Ley del Sistema Nacional de Catastro de Predios, sin embargo estando en vigencia el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley 27444, Decreto Supremo N º 004-2019-JUS se debe considerar que las Municipalidades respectivas como Entes Generadores de Catastro en la medida que vayan adecuándose a las leyes del SNCP incorporen sus Textos Únicos de Procedimientos Administrativos, el procedimiento de asignación de CUC en zonas no catastradas."

e.- ¿Porque no aparece el procedimiento para asignar el CUC en el TUPA (Texto Único de Procedimiento Administrativo) ¿Cuál es el costo y requisitos del procedimiento? y ¿Cuál es el plazo de su atención hasta su otorgamiento?

Respuesta: "Como se ha mencionado anteriormente no aparece el CUC en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de COFOPRI porque no es un procedimiento de la entidad, sino que constituye procedimiento especial del Sistema Nacional Integral de Catastro de Predios, donde la competencia principal para iniciar el procedimiento lo tienen las Entidades Generadoras de Catastro EGC (entre las que tenemos las Municipalidades Provinciales y Distritales). SNCP, fue creado mediante

Ley N O 28294, promulgada el 20 de Julio del 2004, Ley que crea 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 — EGC en el territorio nacional.

Mediante Decreto Supremo N 0 005-2006-JUS de fecha 12 de febrero de 2006 modificada por el Decreto Supremo N O 005-2018- JUS se publica el Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios — Ley N 028294.

Que a través de Ley 29551, publicada el 4 de diciembre de 2012 Ley del presupuesto del sector Público del año fiscal 2013, se modifica la ley 28294, designando a COFOPRI como Secretaría Técnica. En enero del 2013 se designa el primer Secretario Técnico, funcionario de COFOPRI.

Las funciones de la Secretaría Técnica del SNCP las establece la Ley 28294 dependiendo funcionalmente del Concejo Nacional de Catastro de la SNCP, no estando comprendida La Secretaria Técnica dentro de los alcances del Reglamento de Organización y Funciones de COFOPRI aprobado por DS n º 025-2007-VIVIENDA como ente autónomo creado por el Decreto Legislativo n º 803 de Acceso a la Propiedad Formal.

De otro lado son los EGC los órganos competentes según ley 28294 para asignar el CUC en zona no catastrada, Cabe destacar que en materia de catastro urbano y rural las Municipalidades están facultadas para generar catastro en virtud de lo dispuesto por el artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades 27972, en ese sentido la Ley del SNCP lo que regula es la adecuación de las Municipalidades al procedimiento de Declaración de Zona Catastrada y al procedimiento de asignación de CUC en zonas no catastradas..

De acuerdo al artículo 22 del Decreto Supremo N º 005-2006-JUS el hecho que la Municipalidad no haya catastrado o declarado catastrada su ámbito de operaciones, en forma alguna limita su facultad para recepcionar la solicitud CUC y asignar el mismo dentro de los 40 días hábiles de presentada la misma y con arreglo a las disposiciones normativas del SNCP.

Transcurrido este plazo, por mandato legal es la ST la que asume esa facultad de asignar el CUC en Zona No Catastrada a solicitud del titular catastral y con intervención de verificador catastral, siendo gratuito a la fecha el procedimiento.

Respecto al procedimiento se inicia con la solicitud dirigida a la ST, donde se acredita que la Municipalidad no atendió el pedido dentro del plazo de 40 días hábiles en su defecto el documento otorgado por la EGC donde consta que no otorga el CUC por encontrarse en zona no Catastrada, la información técnica, como por ejemplo los planos, fichas catastrales, se presentan según los formatos que obran en la página www.snco.qob.pe, la información técnica en el sistema oficial VVGS 84 deberá adjuntarse el informe detallado del levantamiento catastral, la ficha catastral, la memoria y plano debidamente autorizados por el titular y verificador catastral quien asume la responsabilidad civil, penal y administrativa sobre la veracidad de la información, la constancia de adquisición de puntos de control geodésico, etc.

La solicitud será evaluada legal y técnicamente, dentro del plazo de 30 días, previa verificación de la información se procederá a otorgar el CUC o en su defecto a la observación técnica y legal si fuese el caso, la subsanación en el plazo de 10 días prorrogables a 10 días más. El procedimiento concluirá con la asignación del CUC o en su defecto con su denegatoria dejando a salvo el derecho del solicitante de volverlo a solicitar.

El Concejo Nacional de Catastro de la SNCP es la segunda instancia para pronunciarse cuando la ST en primera instancia deniega o asigna el CUC. No es necesaria la presentación de los planos visados por la Municipalidad ya que éste requisito lo solicitará el Registro de Predios para proceder a la inscripción del CUC, además se solicita la información que precisa la Resolución n º 01-2010SNCP/CNC que aprueba la Guía del Código Único Catastral — CUC norma complementaria a la Directiva n º 001-2006-SNCP/CNC, que establece los procedimientos técnicos de asignación, administración y uso del CUC,, en la gestión del catastro predial por parte de las Entidades Generadoras de Catastro, los verificadores catastrales y los Registradores Públicos y su modificatoria la Resolución nº 04-2010-SNCP/CNC del 03 de Diciembre de 2010 aprueba la modificación del acápite 2 del literal b) del rubro de Zonas no Catastradas del ítem IV, referido a la información contenida en los Predios Urbanos (Serie CU-005) y Predios Rurales (serie CR-IOO) de la Resolución n º 01-2010-SNCP/CNC y la

modificación del numeral 4 del ítem IV denominado Requisitos para la inscripción del CUC. En forma supletoria se aplican las normas que contempla el T UO de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo n º 004-2019-JUS"

f. ¿Cuál es la relación del Catastro Nacional Urbano con el Sistema Nacional de Catastro?

Respuesta: "" El Catastro Nacional Urbano a que hace referencia el artículo 3 del Decreto Legislativo 1365 establece disposiciones para el Desarrollo y consolidación del Catastro Urbano Nacional es definido como el instrumento de gestión urbana sostenible a nivel nacional que contiene la información cuantitativa y cualitativa de la infraestructura urbana, mobiliario urbano y espacios públicos dentro de los Centros Poblados Urbanos, incluyendo a los conglomerados urbanos, identificando las áreas expuestas a peligros o daños por una emergencia o desastre, es uno de los componentes más importantes del Sistema Nacional de Catastro y su vinculación al Registro de Predios creado por la Ley 28294 y tiene como principal órgano operativo a COFOPRI que se encuentra a cargo de la Secretaria Técnica del SNCP y es miembro integrante del SNCP.

De acuerdo a esta norma el ente rector en materia de Catastro Urbano Nacional es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y la COFOPRI encargada de gestionar, actualizar, y ejecutar el Catastro Urbano Nacional, para la generación, modernización, consolidación, conservación y actualización del Catastro Urbano Nacional.

Este Catastro (Decreto Leg 1365) es específico y está vinculado al diagnóstico de los centros poblados urbanos que componen el Sistema Nacional de Centros Poblados-SINCEP, relacionados al Sistema Nacional de Catastro regulado por la Ley 28294 , en la medida que es necesario que las Entidad Generadora de Catastro encargada del Catastro Urbano Nacional Organismo de Formalización de la Propiedad - COFOPRI se adecué en el proceso de generación de catastro a las disposiciones técnicas que establece la SNCP a través de las directivas y normas especiales que emite, o en su defecto las que emita el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

La Ley 1365 faculta al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a elaborar un catastro y vincularlo masivamente con la inscripción de CUC en el Registro a través

de un procedimiento llevado a cabo por COFOPRI. Las Municipalidades pueden o no tomar como referencia el Catastro levantado por COFOPRL El procedimiento de levantamiento catastral e inscripción en el Registro es simplificado considerando el numeral 4 de la Resolución 01-2010-SNCP/ST que aprueba la Directiva 11 ^{0}01-2006SNCP/CNC que regula la guía para la inscripción del CUC en el Registro de Predios inscritos a través de Programas de Titulación, el CUC de la matriz y de cada predio se inscribirá conjuntamente con el plano perimétrico y plano de trazado y lotización respectivamente, lo cual no se ejecuta a la fecha por falta de una norma que exonere el pago de las tasas administrativas, esto implica una serie de beneficios no solo a nivel de formalización de la propiedad en las zonas más alejadas del País, sino que además constituye la vinculación del CUC al Registro de Predios y el enlace a otras entidades públicas y privadas que puede tener fines catastrales tributarios como otros fines, y sobre todo el inventario de infraestructura faltante en estas zonas alejadas a fin de poder planificar la ejecución de obras de infraestructura en la zona. Está vinculado también a la elaboración del catastro de daños en casos de emergencia

Cabe destacar que el Catastro Urbano nacional también se viene implementando a través de la Ley 3071 1, donde COFOPRI actúa como organismo técnico de asesoramiento, vía Convenios con las Municipalidades, las mismas que son las (competentes para generar catastro de conformidad con la Ley 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, debiendo también este proceso adecuarse a la normativa de la SNCP sobre Declaración de Zonas Catastradas Ley 28294, y Decreto Supremo n ^{o} 005-2006-VIVIENDA.

En si se trata del catastro metropolitano que generará un proceso masivo con la caracterización de las zonas a trabajar el levantamiento geodésico en el sistema geodésico nacional en vigencia WGS 84, topográfico, catastral, así como su declaración como zona catastrada de conformidad con las normas del SNCP.

Cabe precisar que la facultad para generar urbano como rural catastro la tienen las Municipalidades en todo el país, sin embargo, en materia urbana se cuenta el apoyo técnico de COFOPRI (Ley 3071 1) y con la facultad directa para que COFOPRI ejecute levantamientos catastrales directamente en Centros Poblados Informales (D Leg 1365) en todos los casos el catastro y el registro deberán adecuarse a las normas del SNCP por ejemplo el uso del WGS 84 es obligatorio.””

Recapitulando la importante información que nos ha proporcionado la Secretaria Técnica del Sistema Integrado de Catastro Predial, podemos afirmar que se ha comprobado lo siguiente:

- El avance en la declaración de Municipios como Zonas Catastradas que pueden emitir directamente Certificados con CUC, susceptibles de permitir el Saneamiento Catastral y Registral de Predios alcanzaba sólo 7 Municipalidades a nivel nacional (actualmente 8 por incorporación posterior a ese informe), siendo que en algunas de ellas sólo alcanza parte de dichos distritos. Es decir que no se ha alcanzado ni siquiera el 1% de la Municipalidades a nivel nacional.
- Si bien existe un procedimiento para que, en caso que la Municipalidad competente no asigne el CUC, este pueda tramitarse ante la Secretaria Técnica del Sistema Nacional Integrado de Catastro Predial, dicho trámite, aplicable a los distritos que no constituyen zona catastrada sólo ha alcanzado 208 CUC, a nivel nacional, que resultan absolutamente irrelevantes respecto a los millones de predios existentes en esas Municipalidades.
- No obstante que existen normas legales, reglamentarias y directivas que regulan el procedimiento de asignación de CUC en Zonas No Catastradas, el procedimiento para lograr dicha asignación no se encuentra regulado en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de COFOPRI ni tampoco hemos podido encontrarlo en ninguna Municipalidad. Lo que determina que los administrados no se encuentras sujetos a plazos ni requisitos taxativos ni menos aplicación de silencios administrativos positivos o negativos. Todo lo que determina que el trámite individual para conseguir la asignación de CUC no está accesible a la gran mayoría de administrados, a nivel nacional.
- De otro lado, si bien a través del Decreto Legislativo 1365 se ha otorgado facultades al Ministerio de Vivienda y Construcción a través de COFOPRI, para coadyuvar en el proceso de elaboración de un Catastro Nacional Urbano, ello no ha significado, aún, avance alguno en el proceso de levantamiento catastral, que sigue a cargo de las Municipalidades.

Para el presente estudio, y teniendo en cuenta lo anteriormente anotado por la secretaria técnica del Sistema Nacional de Catastro, respecto a la posibilidad de la asignación del CUC directamente por parte de los distritos que no constituyen zona catastrada, hemos solicitado información a algunas municipalidades de la ciudad de Lima, con la finalidad de conocer si en cada una de estos se cuenta con dicho procedimiento, y de ser el caso, cuantos CUC han sido emitidos a la fecha. (Las respuestas brindadas por los distintos entes territoriales se encuentran detalladas en los Anexos 3, 4, 5, 6, 7 y 8), de las cuales hemos procesado y sintetizado en los siguientes cuadros comparativos por pregunta:

Cuadro 38. Procedimiento para designación del CUC en zonas no catastradas

Fuente: Elaboración Propia

1. Indicar si de acuerdo a la Resolución N'' 01-2010-SNCP/CNC que aprueba la guía del código único Catastral- CUC, como norma complementaria a la Directiva N' 001-2006.SNCP/CNC tienen en su municipalidad algún procedimiento para la designación del CUC	
BREÑA	Según el TUPA aprobado con Ordenanza N' 462-2016-MDB, existen solo 10 procesos administrativos en los cuales no hay un procedimiento que designe el Código Único Catastral (CUC).
LA MOLINA	Está pendiente la adecuación a la norma complementaria a la Directiva N° 001-2006-SNCP/CN, que corresponde a la asignación de CUCs a la totalidad de los predios del Distrito de la Molina.
LINCE	No tiene
PUEBLO LIBRE	No tiene
SAN BORJA	No tiene
SAN MIGUEL	La municipalidad distrital de San Miguel no asigna CUC por no estar considerada como zona catastrada.

2. En caso que exista el procedimiento. ¿Cual?	
BREÑA	No existe ningún procedimiento de asignación del código CUC
LA MOLINA	No existe ningún procedimiento de asignación del código CUC
LINCE	No existe ningún procedimiento de asignación del código CUC
PUEBLO LIBRE	No existe ningún procedimiento de asignación del código CUC
SAN BORJA	No existe ningún procedimiento de asignación del código CUC

SAN MIGUEL	La asignación de CUC para predios en el distrito se hace a través de COFOPRI y es elaborado por un verificador catastral particular, nosotros solo validamos la información y COFOPRI, asigna el CUC correspondiente.

3. ¿Dicho procedimiento se encuentra en el TUPA?	
BREÑA	No obra procedimiento a través del cual se otorgue el CUC
LA MOLINA	No obra procedimiento a través del cual se otorgue el CUC
LINCE	No obra procedimiento a través del cual se otorgue el CUC
PUEBLO LIBRE	No obra procedimiento a través del cual se otorgue el CUC
SAN BORJA	No obra procedimiento a través del cual se otorgue el CUC
SAN MIGUEL	No obra procedimiento a través del cual se otorgue el CUC

4. ¿Cuantos códigos CUC han sido asignados por la municipalidad?	
BREÑA	Hasta la fecha no ha efectuado la asignación de ningún Código CUC
LA MOLINA	Hasta la fecha no ha efectuado la asignación de ningún Código CUC
LINCE	Hasta la fecha no ha efectuado la asignación de ningún Código CUC
PUEBLO LIBRE	Hasta la fecha no ha efectuado la asignación de ningún Código CUC
SAN BORJA	Hasta la fecha no ha efectuado la asignación de ningún Código CUC
SAN MIGUEL	La municipalidad no ha asignado CUC, si desea saber cuántos CUC se han asignado en el distrito de San Miguel, debe trasladar su consulta a COFOPRI

Observaciones por parte de la municipalidad	
BREÑA	La Municipalidad Distrital de Breña ha firmado un Convenio con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento sobre 'CONVENIO DE COOPERACI0N INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO Y LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BREÑA PARA EL DESARROLLO E IMPLEMENTACION DEL CATASTRO URBANO NACIONAL Y FORTALECIMIENTO MUNICIPAL', en el cual COFOPRI será el encargado de ejecutar el Levantamiento Catastral y designar los Códigos Urbanos Nacionales (CUN) que serían los Códigos Únicos Catastrales
LA MOLINA	De la evaluación de los antecedentes y el sustento respectivo de la asignación de códigos CUCs a la totalidad de los predios del Distrito, mientras no cuente con la declaración de Distrito Catastrado por Secretaria Técnica del Sistema Nacional integrado de Información Catastral Predial – SNCP
LINCE	Según lo indicado en el TUPA en el punto IV. Contenido 3, asignación del Código Único Catastral - CUC en zonas no catastradas de la Resolución N°01- 2010-SNCP/CNC; corresponde a cada titular solicitar el CUC a través

	de un verificador catastral, cumpliendo con los requisitos establecidos en dicha norma.
PUEBLO LIBRE	No cuenta con CUC por no estar considerado el Distrito como zona catastrada
SAN BORJA	Únicamente se distribuyó para cada lote catastral, su respectivo CUC, considerando los Códigos Únicos Catastrales dispuestos por la SNCP en el año 2009.

Como se puede observar, en ninguna de las seis municipalidades constituidas como Zona no Catastrada de la ciudad de Lima y consultadas al azar, tiene establecido en su TUPA algún procedimiento para obtener la asignación del CUC, aun cuando existe una norma que lo posibilita (Resolución N°01- 2010-SNCP/CNC). De esta manera, verificamos que, en la misma ciudad de Lima, excepto en las Zonas Catastradas (San Isidro, Miraflores, Cercado de Lima y parte de los Olivos) no existe un verdadero procedimiento municipal para los que administrados puedan obtener el CUC, necesario para iniciar el Saneamiento Catastral y Registral.

2.1.4 Información sobre el Proyecto de Catastro Nacional Urbano – Consulta al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Habiéndose comprobado en el punto precedente el irrelevante avance en la declaración de Zonas Catastradas y asignación de CUC a nivel nacional, es conveniente analizar si dicha situación se superará en el corto plazo, como consecuencia de las nuevas responsabilidades dadas al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través de COFOPRI, para la consolidación de un Catastro Nacional Urbano (D. Legislativo N º 1365). Siendo necesario precisar, que tal como aparece en el Informe reseñado en el mismo punto precedente, no se ha sustituido la competencia de elaborar el Catastro Urbano por parte de las Municipalidades, sino que la intervención de COFOPRI será la de brindar un apoyo técnico a dichos gobiernos locales, respetando las competencias que le atribuye la Ley Orgánica de Municipalidades. Ello es ratificado en el recientemente aprobado Reglamento del Decreto Legislativo N° 1365, aprobado por Decreto Supremo N° 013-2020-VIVIENDA, publicado el 02 de octubre del 2020, en el cual se reconocer que la fuente primaria del Catastro Urbano Nacional (CUN) lo constituyen los Catastros Urbanos Locales a cargo de las Municipalidades

(Art. 3.1), siendo que la intervención COFOPRI para la generación de información catastral se efectuará a través convenios interinstitucionales con entidades públicas del Gobierno Nacional, Regional, Local y los Organismos Internacionales de Cooperación Técnica para la implementación de la Plataforma Catastral Urbana; generación, modernización, actualización, consolidación, conservación y mantenimiento de la información catastral urbana.

Por ello, habiendo tomado conocimiento que COFOPRI brindará dicho apoyo, fundamentalmente a través del denominado "Proyecto Catastro Nacional Urbano", con endeudamiento internacional aprobado el Directorio Ejecutivo del Banco Mundial en enero de 2020, se solicitó al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través de pedido de acceso a la información, que nos entregase copia del mencionado Proyecto. En respuesta a nuestro pedido, el citado Ministerio, a través de Carta N º 95-2020-VIVIENDA/SG-OAG-AIP, de fecha 06 de febrero de 2020, (Anexo 9 y 10) nos hizo llegar la información solicitada, que podemos resumir de la siguiente manera:

a) *El Proyecto Catastro Urbano Nacional es un Proyecto de Inversión Pública, que tiene por finalidad la creación del servicio urbano en distritos priorizados de las provincias de lima, Lambayeque, Chiclayo y Piura. Su objetivo es mejorar la cobertura del servicio de catastro urbano en los distritos priorizados*
b) *El Proyecto tiene un costo de inversión de S/ 266´740,726 (Doscientos sesenta y seis setecientos cuarenta mil setecientos veinte seis Soles), con un plazo de ejecución de 5 años y un ámbito de 22 municipalidades, generando información catastral a 1´751,860 unidades catastrales.*
c) *En relación a la sostenibilidad del Proyecto, se indica que las Municipalidades, como beneficiarias del proyecto, aumentarán su recaudación tributaria y mejorarán su capacidad de otorgar licencias y autorizaciones, en consecuencia, generarán recursos que permitirán mantener el sistema de catastro.*

Asimismo, se nos ha hecho conocer las Municipalidades seleccionadas y los componentes del Proyecto, de acuerdo con lo siguiente:

Cuadro 39. Municipalidades seleccionadas en el proyecto Catastro Urbano Nacional

Fuente: Elaboración Propia

MUNICIPALIDADES SELECCIONADAS EN EL PROYECTO	
CIUDAD	**DISTRITO**
CHICLAYO	CHICLAYO
	JOSE LEONARDO ORTIZ
	LA VICTORIA
	PIMENTEL
LAMBAYEQUE	LAMBAYEQUE
LIMA	LIMA
	BREÑA
	CHORRILLOS
	COMAS
	EL AGUSTINO
	INDEPENDENCIA
	LOS OLIVOS
	SAN JUAN DE MIRAFLORES
	SAN LUIS
	SAN MARTIN DE PORRES
	SAN MIGUEL
	SURQUILLO
	VILLA EL SALVADOR
PIURA	PIURA
	CASTILLA
	CATACOS
	28 DE OCTUBRE

Numero de predios que se pretenden catastrar por distrito: De acuerdo al Oficio N°2444- 2019-COFOPRI/DE, de fecha 03 de octubre de 2019, emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, a la Gerencia del Proyecto Nacional de Catastro Urbano y Apoyo Municipal - BANCO MUNDIAL, e dentro de los documentos de gestión del proyecto la “Estrategia de Adquisiciones Proyecto de Catastro y Apoyo Municipal”, diseñada para la creación y mejoramiento del servicio de catastro Urbano en distritos seleccionados de las provincias de Lima,

Lambayeque, Chiclayo y Piura, se indica que "…de acuerdo al diseño técnico del Proyecto, se ha estimado el levantamiento catastral de 1, 751,860 unidades catastrales, distribuidas en 22 distritos seleccionados, tal como se precisa a continuación:

Cuadro 40. Distritos priorizados para acciones de catastro

Fuente: Elaboración Propia

Ciudad	Distrito	Total unidades catastrales 2018
CHICLAYO	CHICLAYO	95,221
	JOSE LEONARDO ORTIZ	55,231
	LA VICTORIA	25,373
	PIMENTEL	11,446
LAMBAYEQUE	LAMBAYEQUE	18,761
LIMA METROPOLITANA	LIMA	139,158
	BREÑA	39,991
	CHORRILLOS	115,183
	COMAS	175,377
	EL AGUSTINO	67,244
	INDEPENDENCIA	76,107
	LOS OLIVOS	136,054
	SAN JUAN DE MIRAFLORES	129,088
	SAN LUIS	24,634
	SAN MARTIN DE PORRES	228,570
	SAN MIGUEL	60,668
	SURQUILLO	43,629
	VILLA EL SALVADOR	140,053
Piura	PIURA (1)	98,783
	CASTILLA	47,114
	CATACAOS	24,174
		1,751,860

Los componentes sobres los cuales se basa el proyecto son los siguientes:

Cuadro 41. Componentes del proyecto

Fuente: Elaboración Propia

COMPONENTE 1	Desarrollo de sistemas, servicios y capacidades en municipalidades seleccionadas para generar y mantener sus catastros actualizados

SUBCOMPONENTE 1.1.	Creación de un sistema de información catastral urbano con fines fiscales y gestión urbana
SUBCOMPONENTE 1.2.	Fortalecimiento de capacidades municipales

COMPONENTE 2	Fortalecimiento del marco institucional
	Intervención a través del Desarrollo e implementación del Sistema de Información Catastral Desarrollo de metodologías para levantamiento catastral y valoración predial masiva, Diseño funcional del sistema informático de administración catastral, Desarrollo de capacidades de entidades involucradas en materia de catastro urbano Diseño de mecanismos que promuevan el uso del catastro para gestión de riesgos de desastres. Diseño de mecanismos que promuevan el uso del catastro para gestión de riesgos de desastres

Del análisis de la información que nos ha brinda el MVCS podemos concluir lo siguiente:

- Aún con el financiamiento internacional otorgado por el Banco Mundial, que implica también una contrapartida del Gobierno Peruano, sólo se estaría efectuando el levantamiento catastral de 22 municipalidades en cuatro provincias del Perú, lo que, si bien es un esfuerzo importante, resulta de escasa significación en relación a las más de 1800 municipalidades existentes a nivel nacional. Es decir, que la brecha existente en materia catastral es de tal significación que, aún los esfuerzos centralizados y con financiamiento exclusivo, no parecen suficientes para mejorar, en breve plazo la situación actual.
- Los costos del levantamiento catastral a realizar, aún bajo el supuesto que el presupuesto inicial no se incremente, son elevados y su realización demanda plazos extensos. Considerando ello y teniendo en cuenta el escaso presupuesto que las demás municipalidades no priorizadas en el proyecto para acciones de levantamiento catastral, es evidente que el Perú no contará, durante mucho tiempo, con un Catastro Nacional Urbano que abarque siquiera la mayor parte de las Municipalidades existentes. Ello, determina también, la imposibilidad práctica de los administrados de contar con un Certificado Catastral con CUC asignado, que, reiteramos, es un requisito ineludible para poder iniciar el Saneamiento Catastral y Registral.
- Adicionalmente, dada la concepción del Proyecto, hemos verificado que el mismo no se orienta a lograr una base gráfica que permita rectificar inexactitudes registrales ni sanear las características físicas de los predios. Su finalidad básica es apoyar a las Municipalidades en contar con un catastro que les permita lograr una mayor recaudación tributaria, así como controlar mejor el otorgamiento de autorizaciones y licencias.

2.1.5. Estadísticas sobre Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial de Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas - Consulta al Colegio de Notarios de Lima.

A los efectos de poder realizar una evaluación de la relevancia numérica y eficiencia en los trámites de Saneamiento de Área, Lindero y Medidas Perimétricas tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, se solicitó la información estadística respectiva al Consejo del Notariado del Ministerio de Justicia, que supervisa y vigila la función notarial a nivel nacional, recibiendo por respuesta que el citado Consejo no cuenta con dicha información estadística de ámbito nacional, como se desprende del Oficio N ° 121-2020-JUS/CN/ST de fecha 30 de Enero del 2020 (Anexo 12).

Ante ello, efectuadas las averiguaciones pertinentes, tomamos conocimiento que el Colegio de Notarios de Lima, que corresponde a todos los despachos notariales ubicados en la provincia de Lima, sí cuenta con algunas estadísticas al respecto. Por ello, que mediante solicitud de acceso a la información pública de fecha 21 de enero de 2020, se requirió al citado Colegio de Notarios la información respecto a los asuntos no contenciosos de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas tramitados en la provincia de Lima entre los años 2014-2018, obteniendo respuesta a través del Informe N º 003-2020/CNL-SG, de fecha 11 de febrero de 2020, en el que se nos brinda la siguiente información:

Cuadro 42. Asuntos no contenciosos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas declarados e iniciados en la provincia de lima entre los años 2014-2018

Fuente: Elaboración Propia

2014		2015		2016		2017		2018	
N° Inst.	Iniciado	N° Inst.	Iniciado	N° Inst.	Iniciado	N° Inst.	Iniciado	N° Inst.	Iniciado
42	29	48	24	116	26	34	27	61	27

Obteniendo una totalidad de:

TOTAL 2014-2018	
N° Inst.	Iniciado
301	133

Cuadro 43. Oposiciones presentadas o informadas al colegio de notarios de lima respecto al asunto no contencioso de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en la provincia de lima entre los años 2014-2018

Fuente: Elaboración Propia

2014	2015	2016	2017	2018
1	2	2	0	3

Respecto a la información obtenida debemos puntualizar que cuando el cuadro se refiere a número de instrumentos notariales, alude a aquellos procedimientos en lo que,

por ausencia de oposición de terceros, el Notario ha declarado procedente el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, quedando expedito el trámite para lograr la presentación del instrumento ante el Registro. Si comparamos los 308 instrumentos notariales en relación a las demandas declaradas fundadas ante el Poder Judicial en el mismo período 2014-2018 en todos los distritos judiciales de Lima (ver punto 2.1.2 que antecede) que son sólo 19, puede apreciarse que el saneamiento como asunto no contencioso de competencia notarial ha logrado resultados favorables al saneamiento más de 15 veces más que lo que se ha logrado en el saneamiento en sede judicial, siendo casi irrelevantes las oposiciones, que llegan a 08 en el mismo período de tiempo. Si a ello se le suma que el plazo del trámite en Sede Notarial tiene una duración aproximada de 3 a 6 meses desde su inicio frente a no menos 4 años en Sede Judicial, se comprueba la afirmación que el trámite en Sede Notarial está más difundido, es más eficiente y rápido frente al saneamiento en Sede Judicial, por lo que el perfeccionamiento de la normatividad que lo rige para lograr su plena operatividad, sería altamente positivo.

2.1.6. Inscripciones extendidas entre los años 2014 a 2019 en la SUNARP, respecto a las distintas modalidades de saneamiento

También en atención a nuestro pedido de acceso a la información mencionado anteriormente, la Superintendencia Nacional de los Registros Público, a través Memorándum N º 175-2020-SUNARP/OGTI de 10 de Febrero del 2020, (Anexo 14), nos precisa que se cuenta sólo con información del número total de inscripciones sobre Saneamiento de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas divididas en 2 rubros, cuyos datos son los siguientes:

Cuadro 44. Títulos inscritos en SUNARP

Fuente: Elaboración Propia

TIPO DE ACTO	NÚMERO DE TÍTULOS INSCRITOS (2014-2019)
Saneamiento Catastral y Registral	4019 Títulos inscritos

Saneamiento/Rectificación de Áreas Linderos y Medidas Perimétricas	5783 títulos inscritos
Total	9802 títulos inscritos

Del análisis de dichas cifras podemos resaltar lo siguiente:

a) El Saneamiento Catastral y Registral, ha logrado un muy reducido número de inscripciones en un lapso de 6 años. Ello demuestra que no se trata de una solución, ni en el corto o mediano plazo, para lograr que los predios inscritos (que se calculan en más de 10 millones), puedan contar con área, linderos y medidas perimétricas sustentadas en una base catastral eficiente y exacta. A ello, debemos anotar, además, que, en las 4019 inscripciones reportadas por SUNARP, no se distingue si ellas se tratan sólo de anotaciones preventivas o inscripciones definitivas, que en caso del Saneamiento Catastral y Registral siempre debe existir la anotación preventiva como acto previo a la inscripción definitiva del CUC.
b) Respecto a las demás inscripciones que son 5,783 títulos registrados, no se hace una discriminación si se trata de saneamiento o rectificaciones provenientes de mecanismos registrales, notariales o judiciales. Sin embargo, como hemos verificado con los reporte judiciales de demandas declaradas fundadas entre los años 2014 a 2018, estás, a nivel nacional no llegaban a 258, lo que nos permite afirmar, válidamente, que la mayor parte de las 5,783 inscripciones provienen de mecanismos de saneamiento registral y notarial, lo que revela la importancia de potenciar estos medios de saneamiento, para, en cuanto no exista un verdadero Catastro a nivel nacional, poder avanzar en el objetivo de obtener seguridad jurídica respecto a la exactitud de los datos físicos de los predios registrados. Ello, y es lo que sostenemos en la presente investigación, se podría mejorar mucho más, si se perfecciones y superan los diferentes obstáculos que limitan la posibilidad de lograr la inscripción de dichos medios de saneamiento.

2.1.7. Eficacia de los métodos de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas notariales y registrales mediante el análisis de la Jurisprudencia Registral constituida por las Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral de la SUNARP en el periodo 2014-2018:

Para evaluar la eficacia de los métodos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas notariales y registrales desde el punto de vista de la eficacia funcional de los mismos, es decir la posibilidad de lograr la inscripción de la determinación o rectificación de las características físicas de los predios en los Registros Públicos, se ha efectuado el análisis cualitativo de las características, problemas en su aplicación así como ventajas y desventajas de ellos, los que aparecen indicados en cada uno de los procedimientos reseñados en el anteriormente. No nos hemos limitado al análisis doctrinal y de las formulaciones normativas, sino que también hemos verificado su aplicación en la práctica registral peruana, sobre la base de los precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP

Para corroborar las graves limitaciones en la eficacia de los métodos antes mencionados, hemos comprobado, cuantitativamente, que en la práctica registral, la mayor parte de estos procedimientos son materia de mayoritario rechazo por las instancias de calificación registral, tanto por el Registrador (primera instancia) como por el Tribunal Registral (segunda y última instancia), por causas no atribuibles directamente a los interesados, sino por deficiencias existentes en la propia información con que cuenta el Registro Público (a la que se denomina base gráfica registral).

Entre los años 2014 a 2018, que hemos elegido como nuestro periodo de estudio, el Tribunal Registral ha emitido 21.065 resoluciones, las cuales hemos clasificado por año y por sedes así:

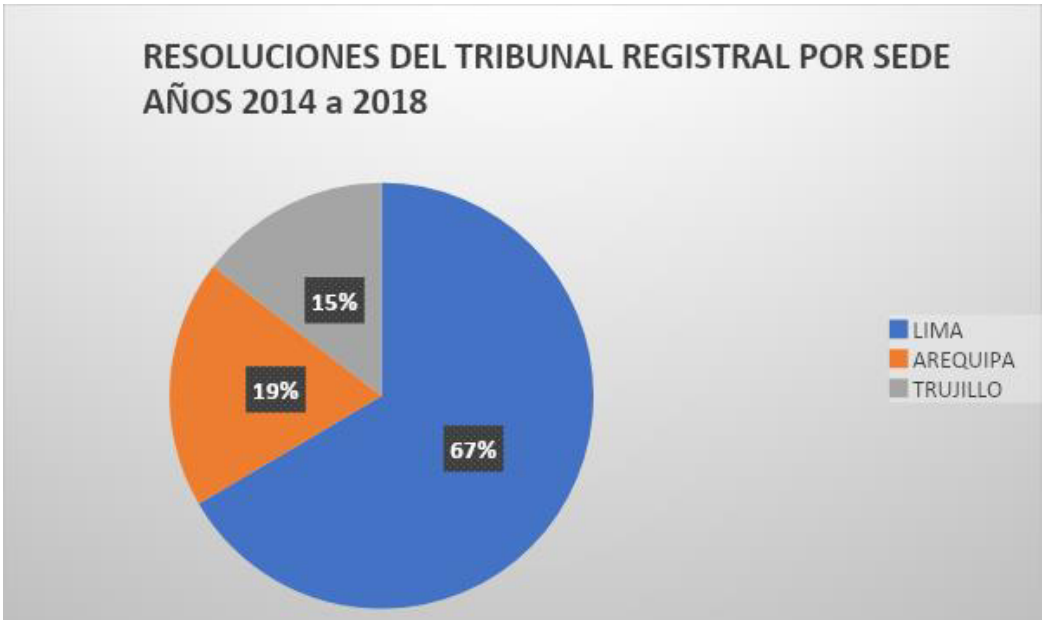
Cuadro 45. Resoluciones del Tribunal Registral entr4e los años 2014 - 2018

Fuente: Elaboración Propia. Búsqueda en la página web SUNARP https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp

SEDE/AÑO	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL POR SEDE
LIMA	2499	2726	2660	2972	3161	**14018**
AREQUIPA	666	874	777	788	862	**3967**
TRUJILLO	530	633	568	620	729	**3080**
TOTAL POR AÑO	**3695**	**4233**	**4005**	**4380**	**4752**	**21065**

Lo que nos permite visualizar que, en la Sede de Lima que cuenta con 3 de las 5 salas del Tribunal Registral, encontramos las 2/3 partes de los pronunciamientos de dicha instancia, tal y como lo visualizamos porcentualmente en el siguiente gráfico:

Figura 2:



Del presente reporte, obtenemos los siguientes datos organizados por cada uno de los cinco años objeto de estudio, manteniéndose en promedio similares proporciones entre Lima y las otras dos sedes:

Figura 3:

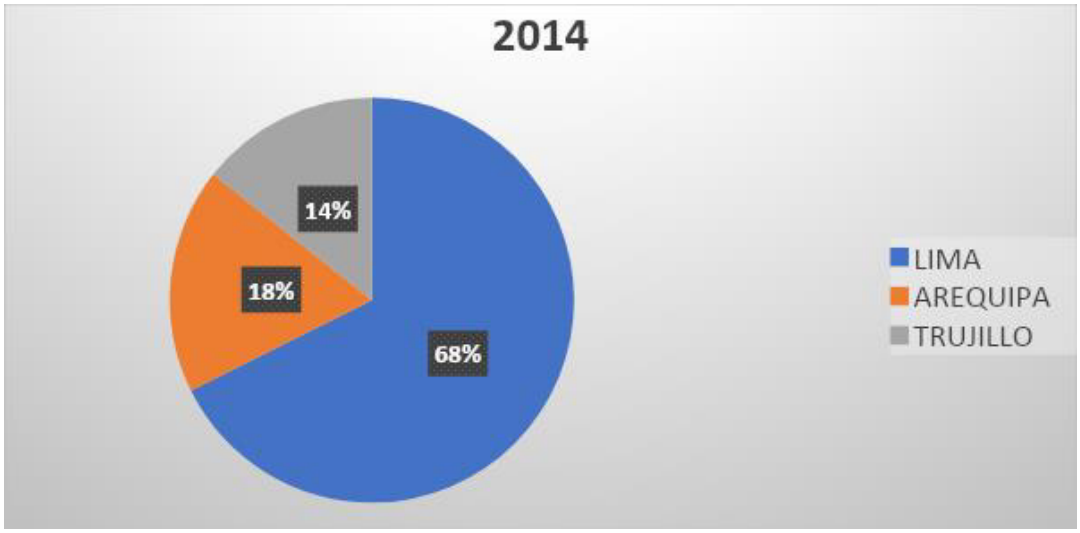


Figura 4:

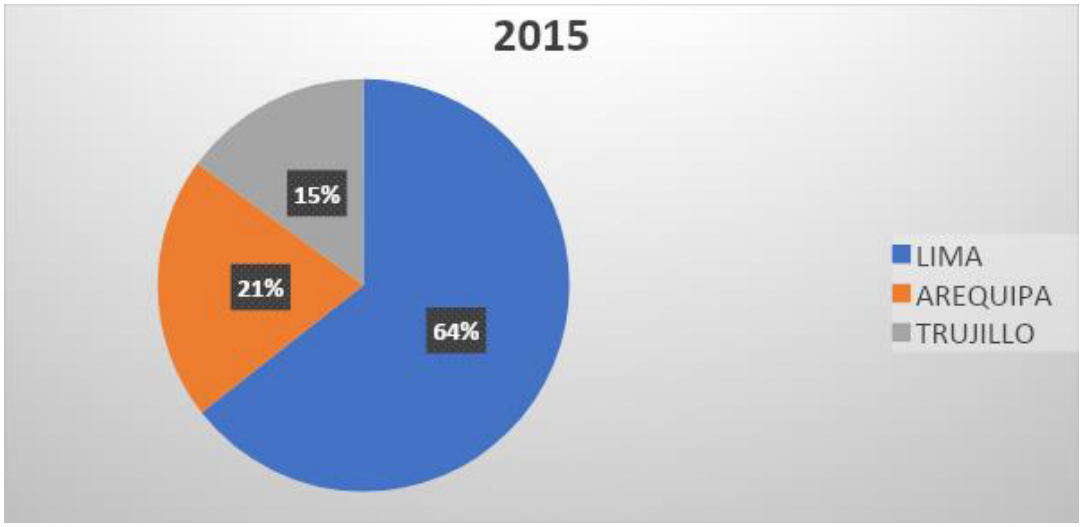


Figura 5:

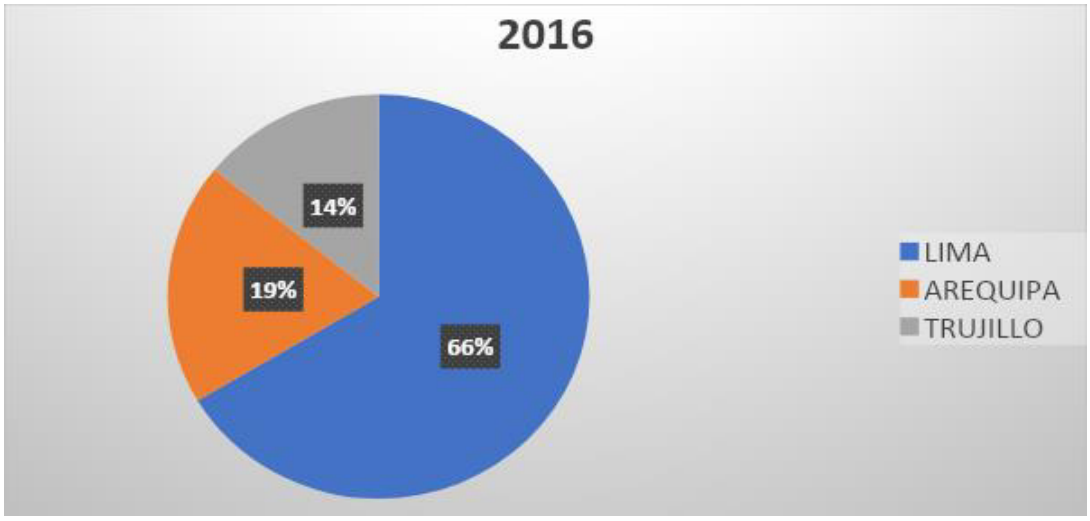


Figura 6:

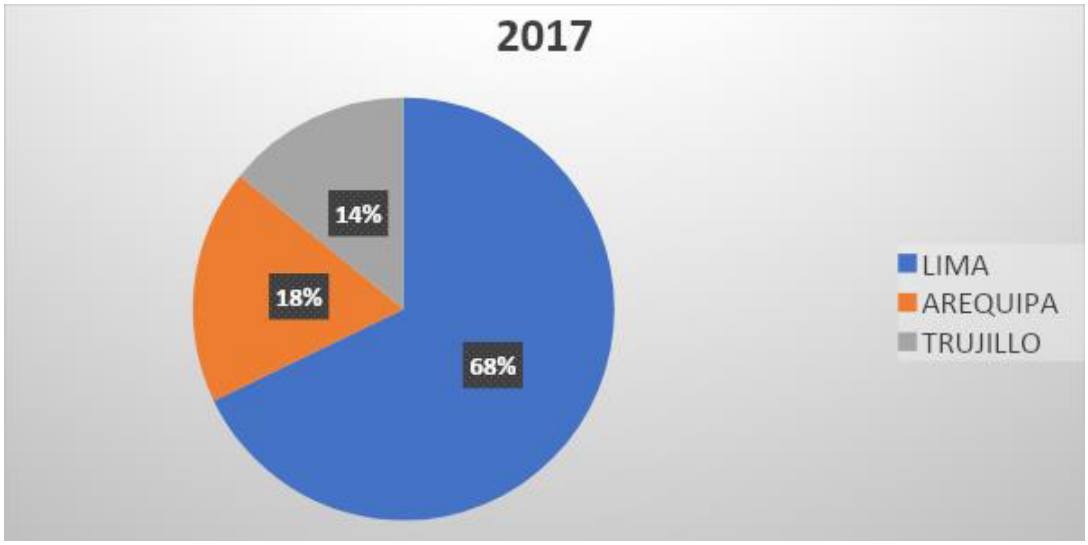
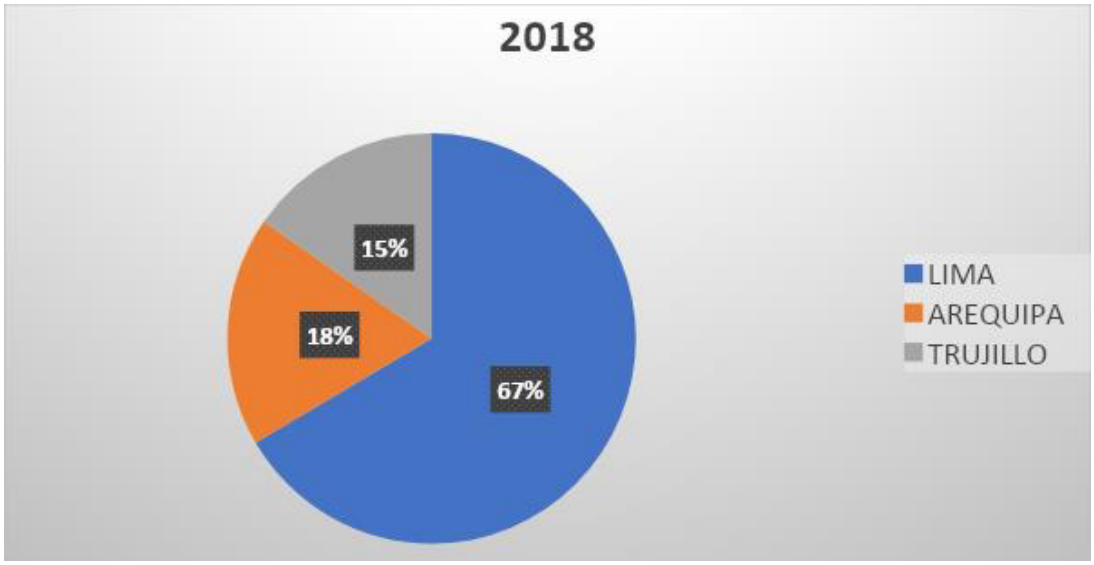


Figura 7:



2.1.7.1. Resoluciones del Tribunal Registral emitidas respecto a apelaciones provenientes del Registro de Propiedad Inmueble durante los años 2014 a 2018:

Ahora bien, de estas 21,065 resoluciones a las que hemos hecho referencia en el acápite anterior, observaremos cuantas de ellas corresponden a apelaciones provenientes del Registro de Propiedad Inmueble, clasificadas de igual manera por Sede:

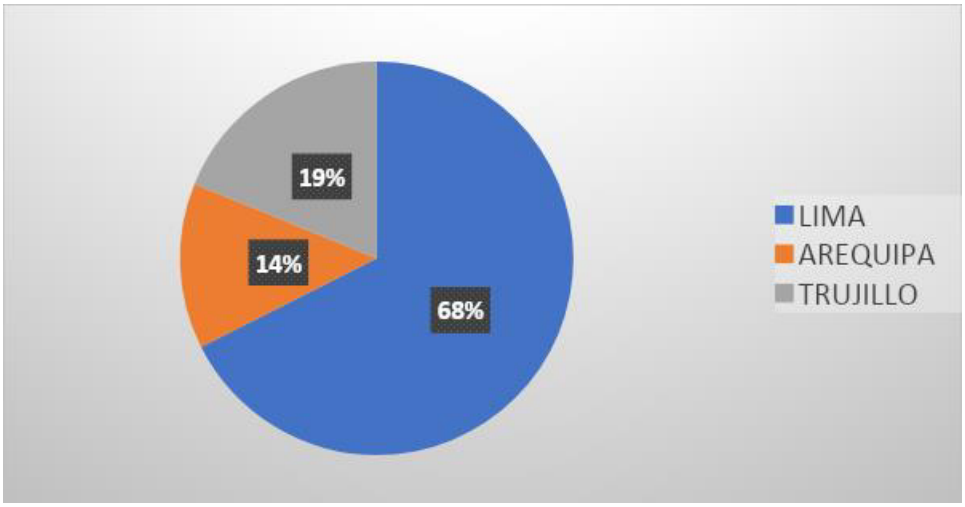
Cuadro 46. Resoluciones del Tribunal Registral referidas al Registro de Propiedad Inmueble periodo 2014 - 2018

Fuente: Elaboración Propia. Búsqueda en la página web SUNARP https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp

PERIODO 2014-2018	
LIMA	11377
AREQUIPA	2292
TRUJILLO	3174
TOTAL	**16843**

Porcentualmente, de acuerdo a cada una de las Sedes del Tribunal, tenemos:

Figura 8:



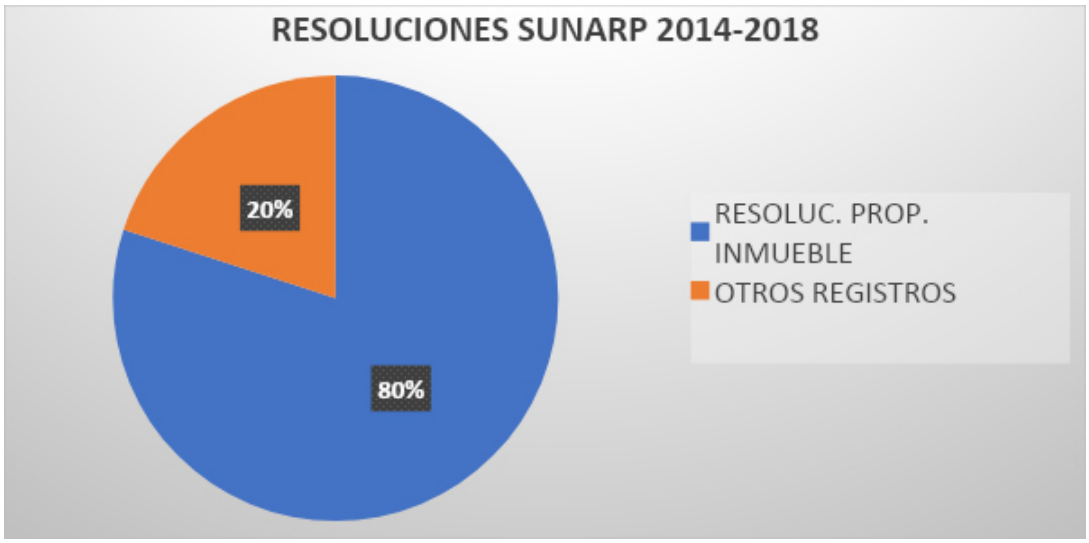
Las anteriores cifras nos llevan a corroborar este promedio de 2/3 partes correspondientes a la Sede de Lima tanto en la totalidad de resoluciones emitidas como aquellas referidas de manera exclusiva al Registro de Propiedad Inmueble.

Otro punto importante es que las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral referidas a apelaciones provenientes del Registro de Propiedad Inmueble son la gran mayoría de la totalidad de resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, siendo que, durante el periodo 2014 a 2018, de las 21.065 resoluciones, 16.846 correspondieron al

Registro de Propiedad Inmuebles y las restantes 4.219 a los demás. Lo que relacionaríamos de la siguiente forma:

RES. PROP. INMUEBLE	16846
RES. OTROS REGISTROS	4219
TOTAL RES. T.R.	**21065**

Figura 9:



Con estos datos podemos demostrar que es en el Registro de Propiedad Inmueble donde existen mayor número de apelaciones, es decir que existen mayores dificultades para que los usuarios, en primera instancia registral, puedan obtener la inscripción de los actos o contratos materia de su rogatoria.

2.1.7.2. Resoluciones del Tribunal Registrales sobre apelaciones a la denegatoria de inscripción de Saneamiento/ Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas por medios registrales y notariales en predios urbanos –Periodo 2014-2018:

Las Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral en los procedimientos de saneamiento en vía notarial y registral, analizaremos las 154 emitidas dentro de nuestro periodo de estudio 2014 a 2018, encontradas y recopiladas de forma directa en la página web https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp, para lo cual hemos adoptado los siguientes criterios de clasificación:

1. ***Resoluciones por clase de procedimiento y por sede***
2. ***Resoluciones por clase de procedimiento y por año***
3. ***Calificación del Registrador***
4. ***Resultado de la apelación***
5. ***Fundamento del Tribunal Registral***
6. ***Tipo de denegatoria de inscripción***
7. ***Cuantas se rectifican***

2.1.7.2.1. Resoluciones del Tribunal Registral por clase de procedimiento y por sede (2014-2018)

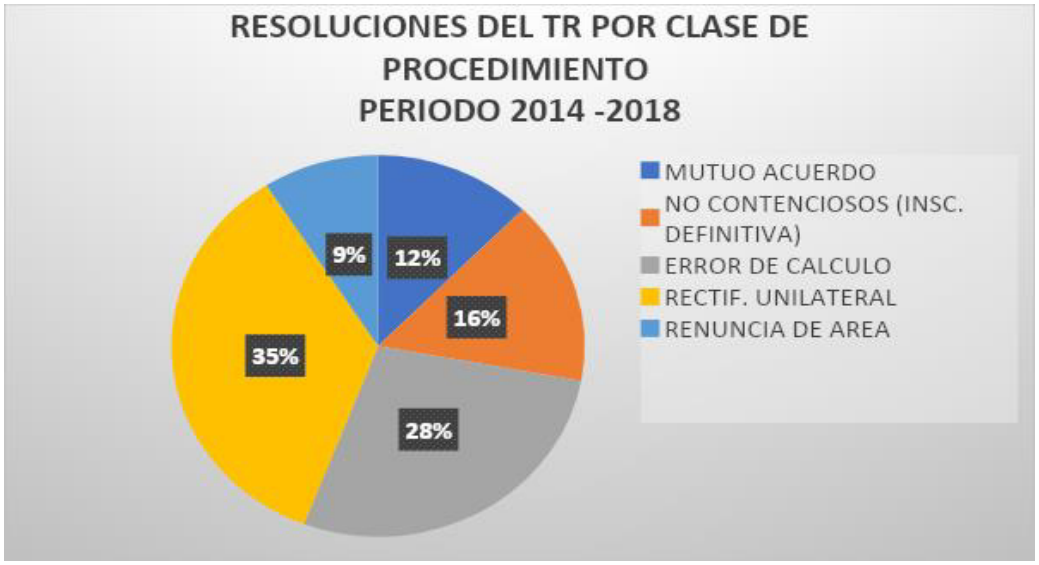
Cuadro 47. Resoluciones del Tribunal Registral por clase de procedimiento y sede

Fuente: Elaboración Propia. Búsqueda en la página web SUNARP https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp

		LIMA	AREQUIPA	TRUJILLO	TOTAL POR MODALIDAD
NOTARIAL	***MUTUO ACUERDO***	5	8	6	**19**
	NO CONTENCIOSOS (INSC. DEFINITIVA)	13	6	5	**24**
REGISTRAL	***ERROR DE CALCULO***	34	4	5	**43**
	RECTIF. UNILATERAL	46	3	5	**54**
	RENUNCIA DE AREA	8	0	6	**14**
	TOTAL POR SEDE	**106**	**21**	**27**	**154**

En el anterior cuadro, observamos la totalidad de Resoluciones recopiladas de la página web SUNARP: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp referidas a cada una de las cinco modalidades de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas tramitadas tanto en sede notarial como registral emitidas por cada una de las tres salas del Tribunal Registral durante el periodo 2014 a 2018, tal como se visualiza en el siguiente:

Figura 10:



Ahora, observemos la distribución, porcentual, de cada una de estas modalidades de saneamiento respecto a cada una de las Sedes del Tribunal Registral:

Figura 11:

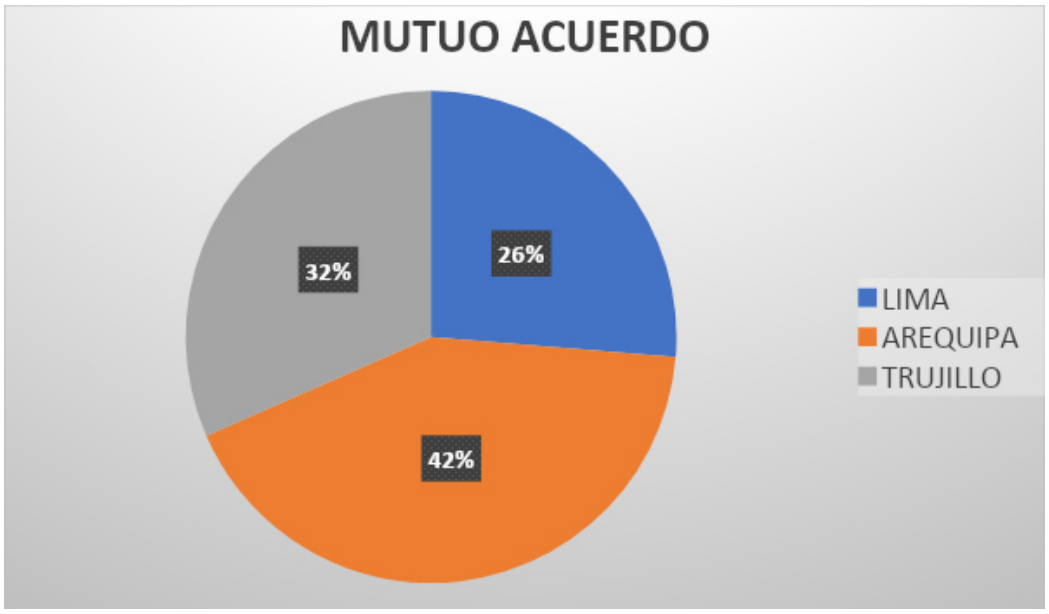


Figura 12:

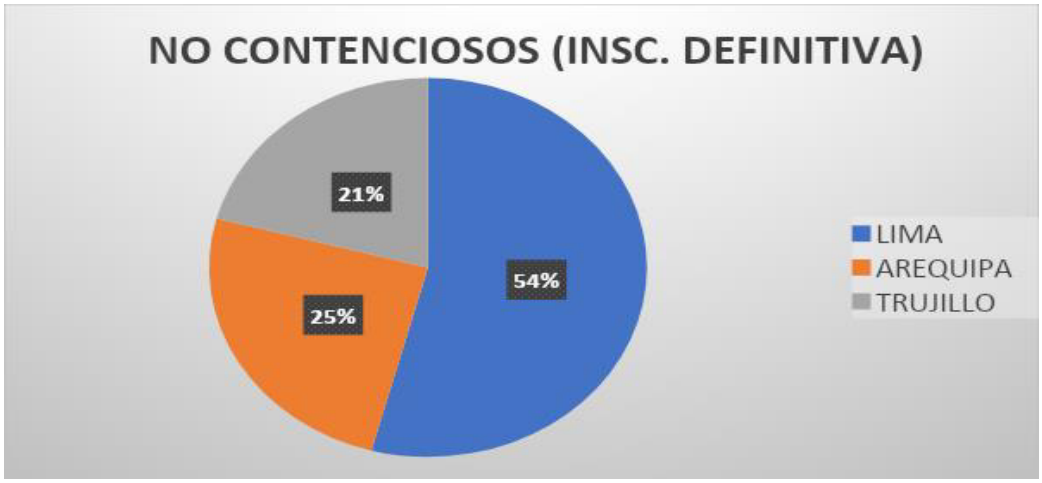


Figura 13:

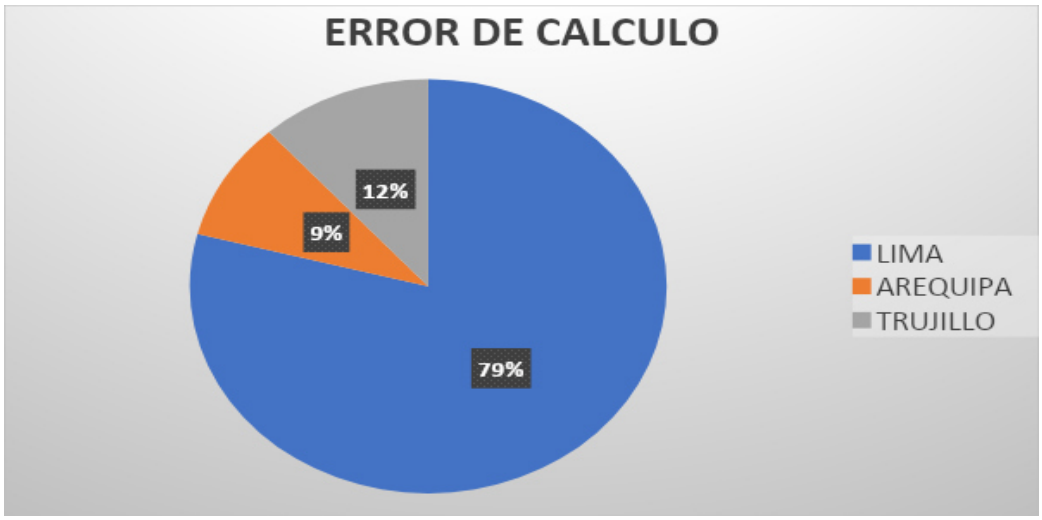


Figura 14:

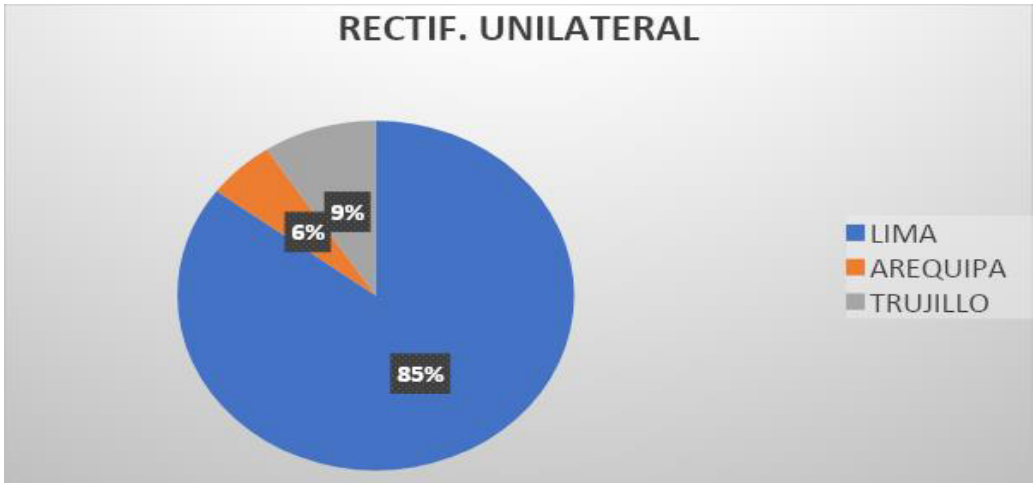
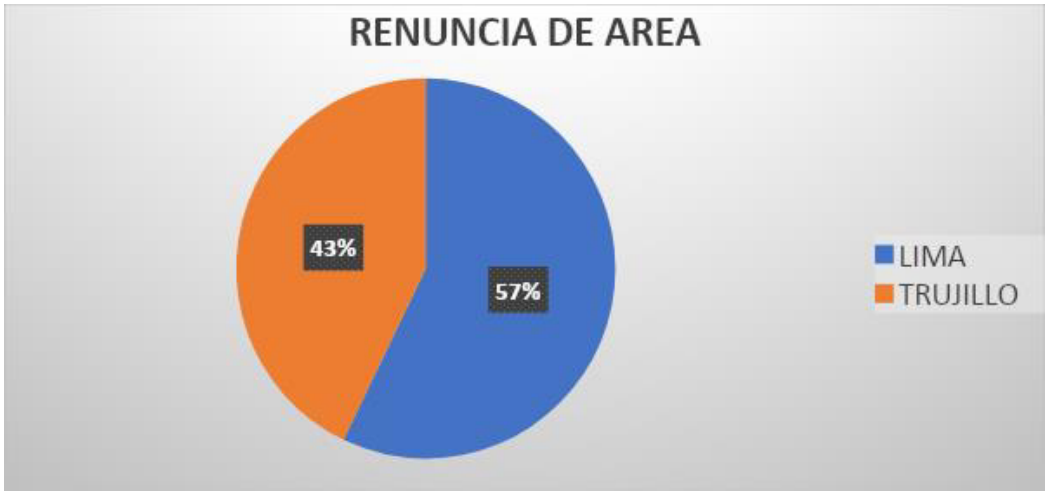


Figura 15:



Por otra parte, efectuando una clasificación de las Resoluciones emitidas de una manera más general, es decir comparando aquellas referidas a medios de saneamiento notarial (mutuo acuerdo y no contencioso) frente a aquellas que se relacionan con medios de saneamiento registral (rectificación unilateral, error de cálculo y renuncia de área), encontramos lo siguiente:

Cuadro 48. Resoluciones TR por tipo general y sede

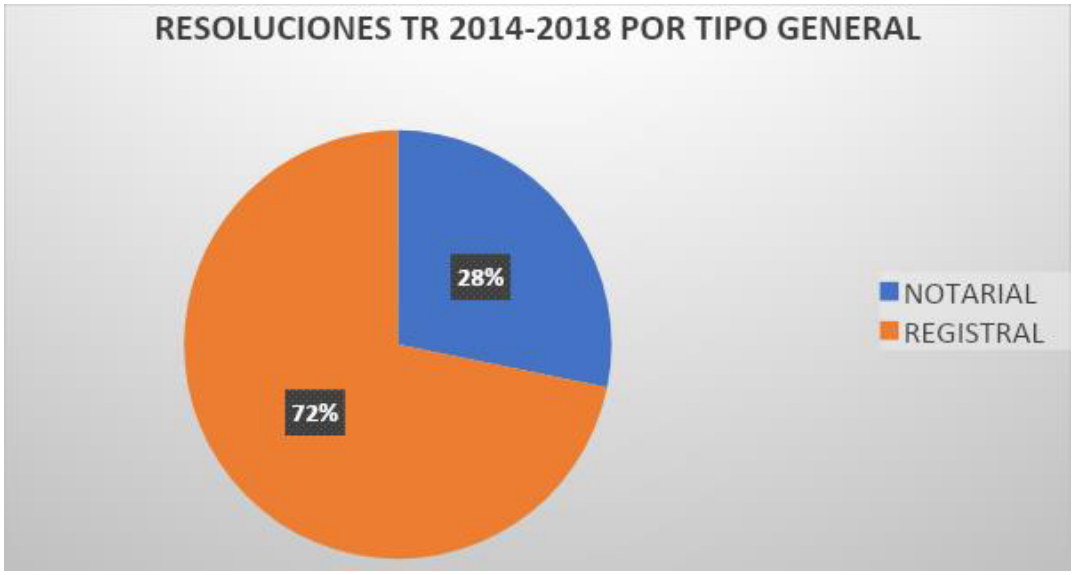
Fuente: Elaboración Propia. Búsqueda en la página web SUNARP https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp

	LIMA	AREQUIPA	TRUJILLO	TOTAL
NOTARIAL	18	14	11	**43**
REGISTRAL	88	7	16	**111**
TOTAL	**106**	**21**	**27**	**154**

Observamos que las apelaciones referidas al saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos por mecanismos registrales, concentran el mayor número de apelaciones ante el Tribunal Registral, excepto en Arequipa donde la vía más utilizada es la notarial regulada por el artículo 13° de la Ley No 27333.

Vistas las cifras en su totalidad, de una manera porcentual, tenemos:

Figura 16:



Ello, pone de manifiesto que los medios de saneamiento registral son los que generan mayor número de apelaciones ante el Tribunal Registral, lo cual es explicable pues carecen de una regulación normativa específica, siendo más bien mecanismos reconocidos por la Jurisprudencia Registral, que como hemos visto en el desarrollo de nuestro marco teórico, han ido variando y modificando sus criterios permanentemente, lo que genera mayor incertidumbre tanto en los Registradores como en los solicitantes de inscripción respecto a sus verdaderos alcances y requisitos. Con lo que se demuestra, también, que es necesario perfeccionar su regulación para lograr cumplir con sus verdaderos objetivos.

2.1.7.2.2. Resoluciones del Tribunal Registral por clase de procedimiento y por año:

***Cuadro 49.** Numero de resoluciones por procedimiento*

https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp

	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL POR PROCEDIMIENTO
MUTUO ACUERDO	3	7	3	4	2	**19**
NO CONTENCIOSO	2	3	7	9	3	**24**
ERROR DE CALCULO	9	5	5	11	13	**43**
RECT. UNILATERAL	7	9	6	12	20	**54**
RENUNCIA DE AREA	3	4	4	3	0	**14**
total	24	28	25	39	38	**154**

Observemos las cifras porcentuales por procedimiento año a año en nuestro periodo de estudio:

Figura 17:

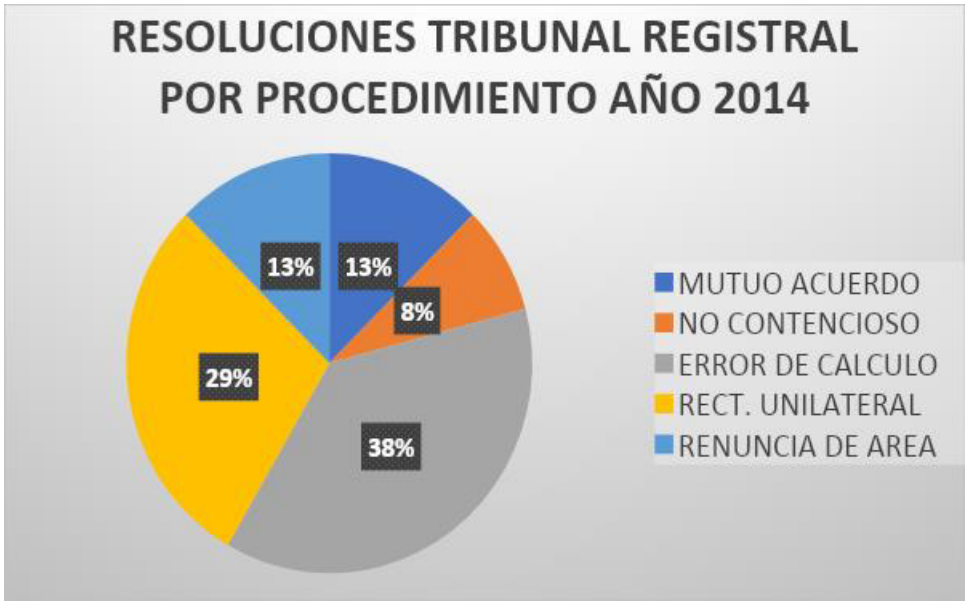


Figura 18:

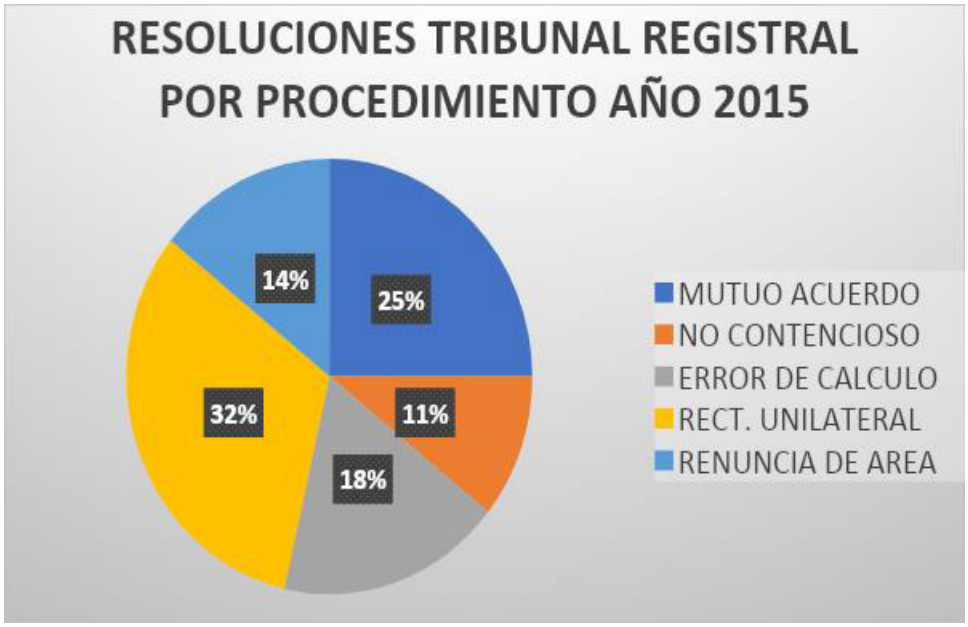


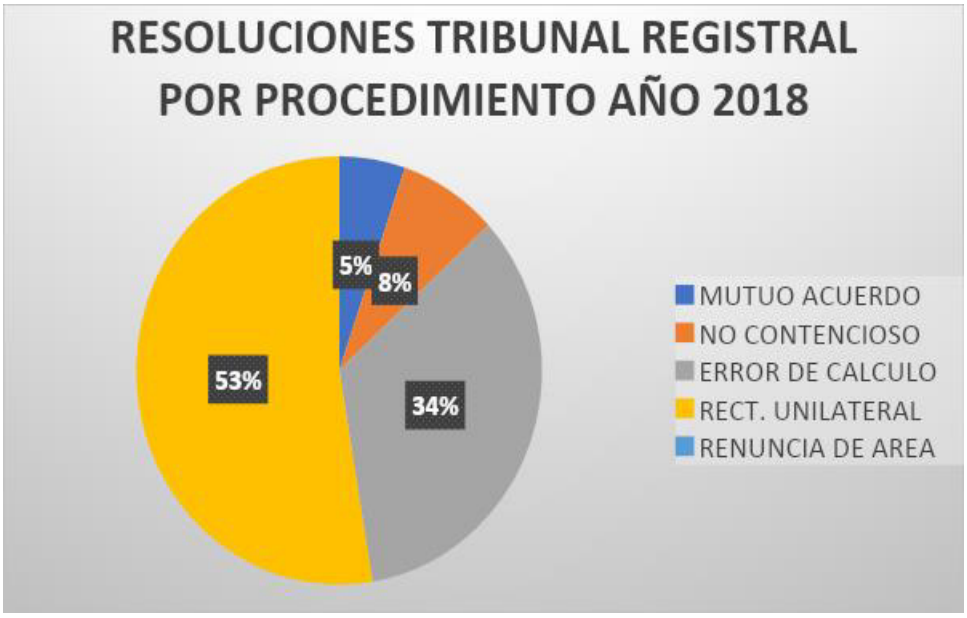
Figura 19:



Figura 20:



Figura 21:



Visto a manera general desde la óptica de la distinción entre saneamiento registral y notarial, se llega a lo siguiente:

Cuadro 50. Numero de resoluciones TR por procedimiento periodo 2014 - 2018

https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp

CUADRO 49.						
	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL POR PROCEDIMIENTO
NOTARIAL	5	10	10	13	5	**43**
REGISTRAL	19	18	15	26	33	**111**
total	24	28	25	39	38	**154**

Figura 22:

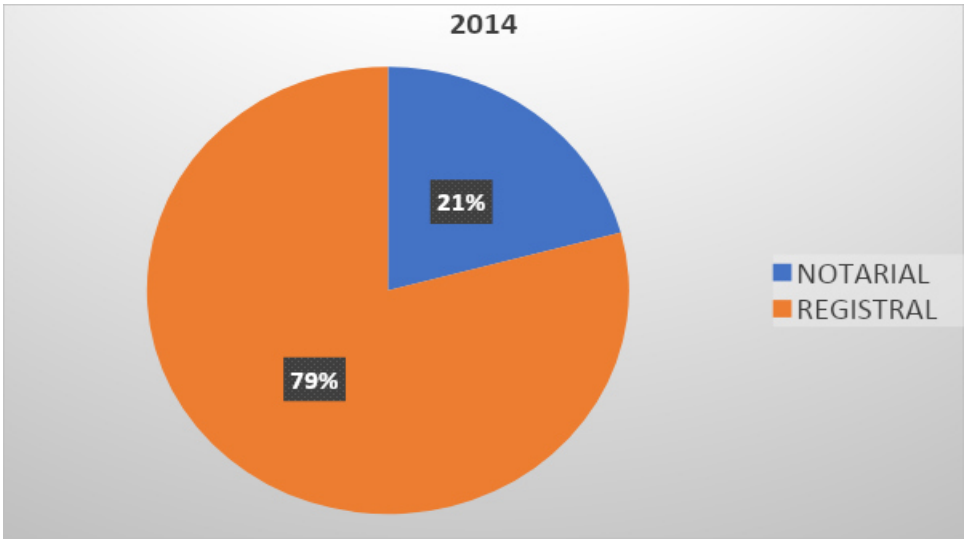


Figura 23:

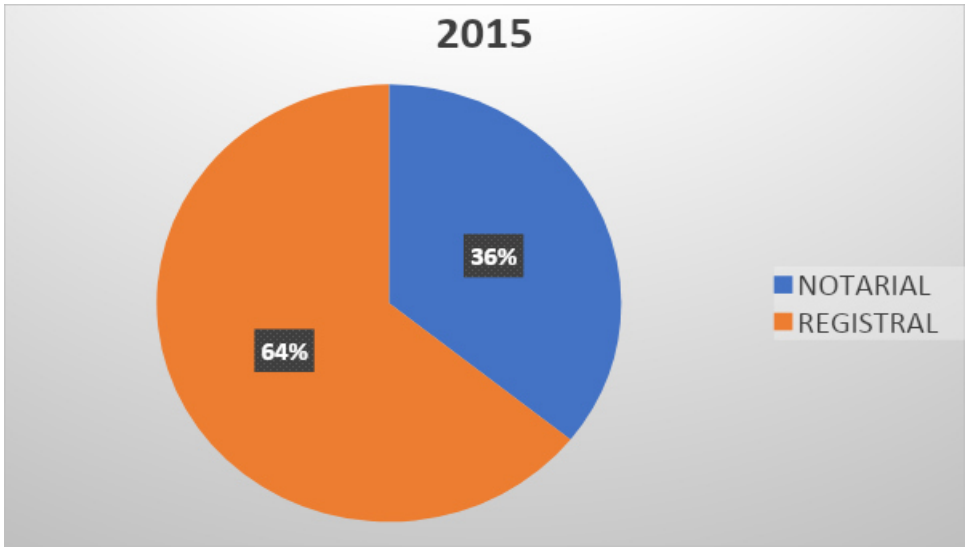


Figura 24:

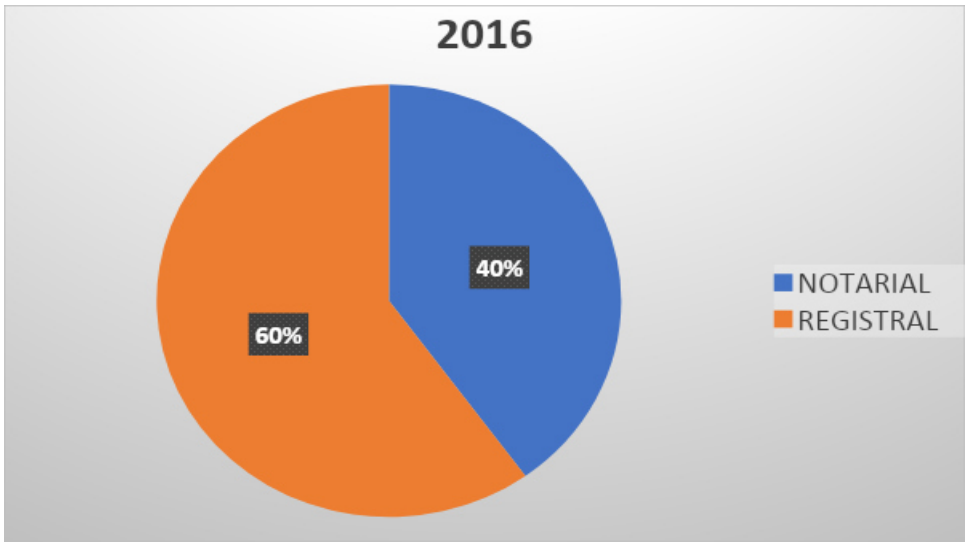


Figura 25:

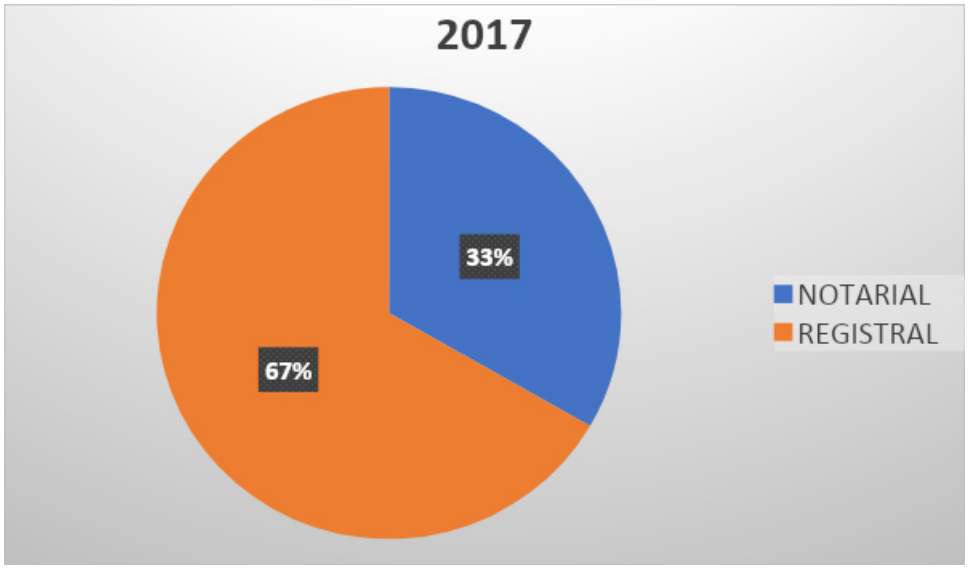
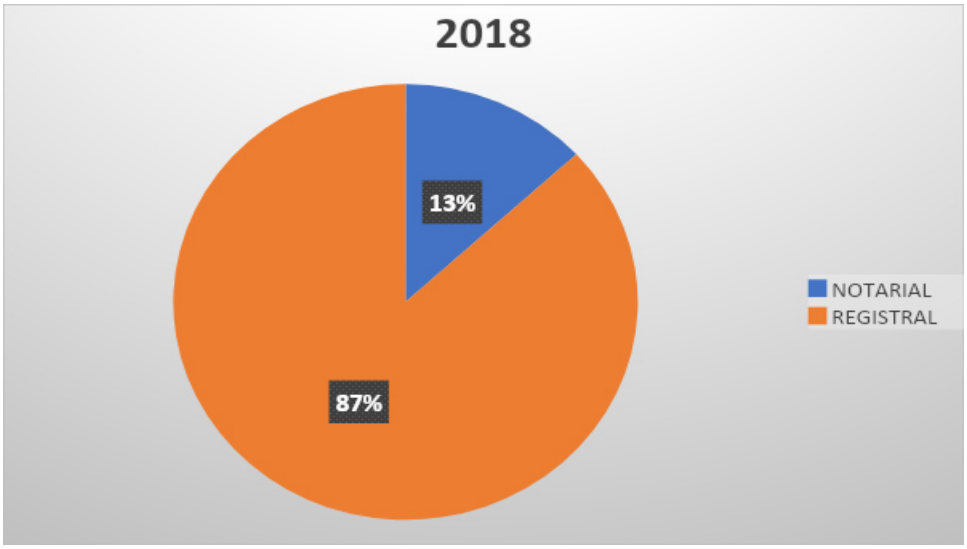


Figura 26:



Con esta información, se confirma que el número de apelaciones ha aumentado en los años 2017 y 2018, corroborándose, también, que los mecanismos de saneamiento registral de área, linderos y medidas perimétricas son los generan mayor número de apelaciones a su denegatoria de inscripción por un largo margen respecto a las que se originan en saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en vía notarial.

2.1.7.2.3. Calificación del registrador

Hemos verificado y clasificado las 154 Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral en el período de estudio (2014-2018) en función a la calificación de denegatoria de inscripción dada por el registrador público en primera instancia. Para ello, hemos formulado los siguientes cuadros y gráficos estadísticos:

Cuadro 51. Calificación del Registrador Publico

https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp

CUADRO N° 50				
		OBSERVA	**TACHA**	total
NOTARIAL	MUTUO ACUERDO	16	3	**19**
	NO CONTENCIOSOS (INSC. DEFINITIVA)	20	4	**24**
REGISTRAL	ERROR DE CALCULO	**27**	**16**	**43**
	RECTIF. UNILATERAL	34	20	**54**
	RENUNCIA DE AREA	11	3	**14**
	total	**108**	**46**	**154**

Figura 27:

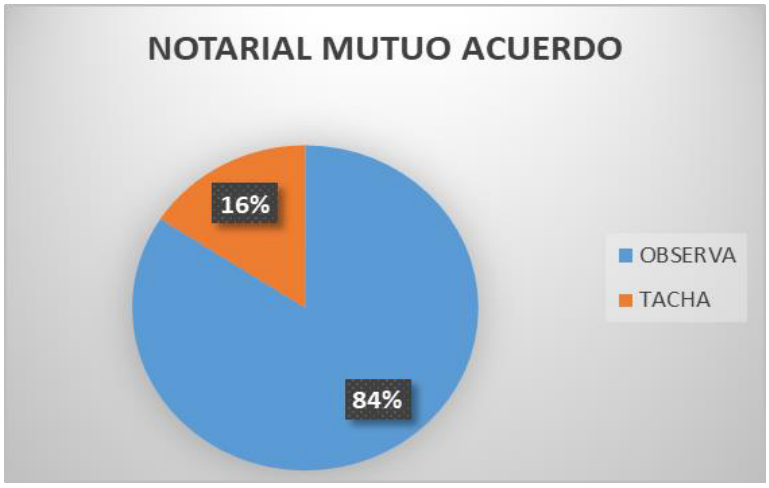


Figura 28:

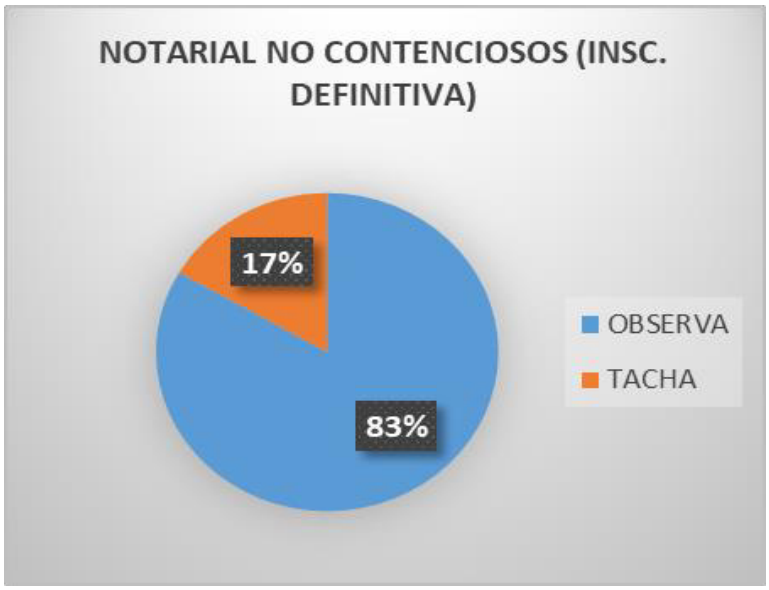


Figura 29:

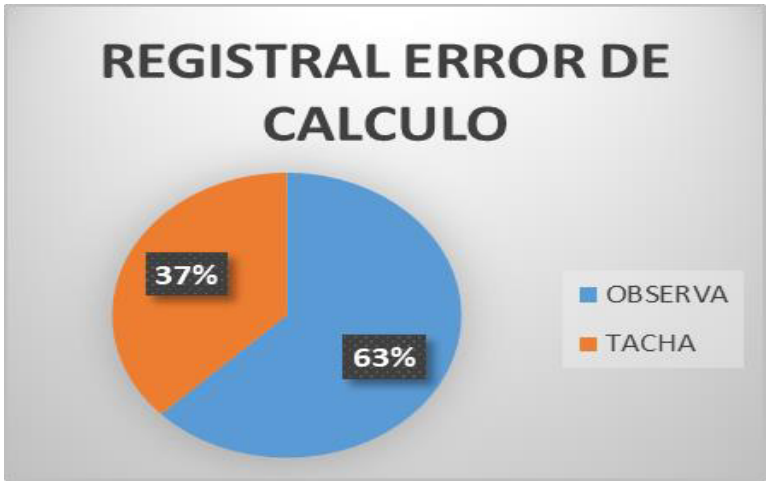


Figura 30:

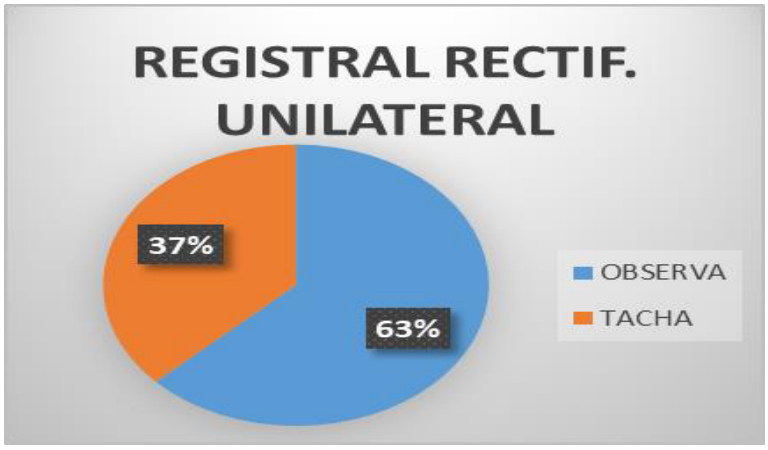
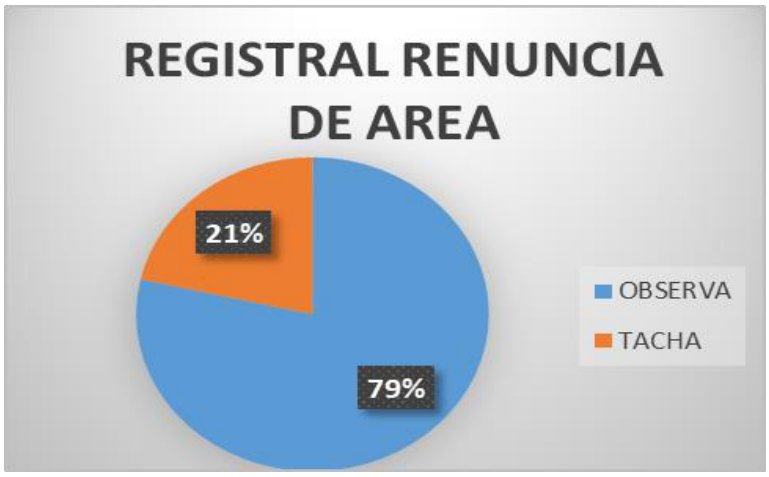


Figura 31:



Con lo anterior, podemos verificar que, aunque es mucha mayor la diferencia del porcentaje de denegatorias de inscripción que observan el título respecto a las que decide tachas sustantivas, en los procedimientos registrales de rectificación unilateral como el de error de cálculo las tachas sustantivas son las más significativas al representar un 37 %. Eso, obedece claramente a que en dichos supuestos, al tratarse de supuestos "excepcionales", admitidos progresivamente por la jurisprudencia registral, es evidente que los Registradores, cuando no encuentran que se adecúe exactamente a los precedentes aprobados, opten directamente por generar una denegatoria definitiva de inscripción (tacha sustantiva) y no dar posibilidad a subsanaciones a través de una observación.

2.1.7.2.4 Resoluciones del Tribunal Registral que disponen la inscripción del saneamiento dejando sin efecto o revocando la denegatoria de inscripción

Respecto al análisis de contenidos de las Resoluciones del Tribunal Registral, en cuanto a apelaciones por denegatorias de inscripción de actos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas por mecanismos registrales o notariales, hemos elaborado los siguientes cuadros:

Cuadro 52. Calificación del Tribunal Registral por clase de procedimiento

Fuente: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp

	NOTARIAL		REGISTRAL			
	MUTUO ACUERDO	NO CONTENCIOS	ERROR DE CALCULO	RETIF. UNILATERAL	RENUNCIA DE AREA	TOTAL
a) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA INSCRIPCIÓN	4	4	13	6	2	**29**
b) REVOCA PARCIALMENTE LA OBSERVACION Y NO DISPONE INSCRIBIR	7	8	9	19	4	**47**
c) CONFIRMA LA OBSERVACION	4	3	3	13	3	**26**
d) CONFIRMAR LA TACHA	0	0	9	10	2	**21**
e) REVOCA LA TACHA Y DECRETA SU OBSERVACION	3	2	4	4	0	**13**
f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	1	5	5	2	3	**16**
g) REVOCAR LA TACHA Y DISPONER SU INSCIRPCION	0	2	0	0	0	**2**
TOTAL	**19**	**24**	**43**	**54**	**14**	**154**

Veamos en gráficos porcentuales uno a uno por cada tipo de procedimiento:

Figura 32:

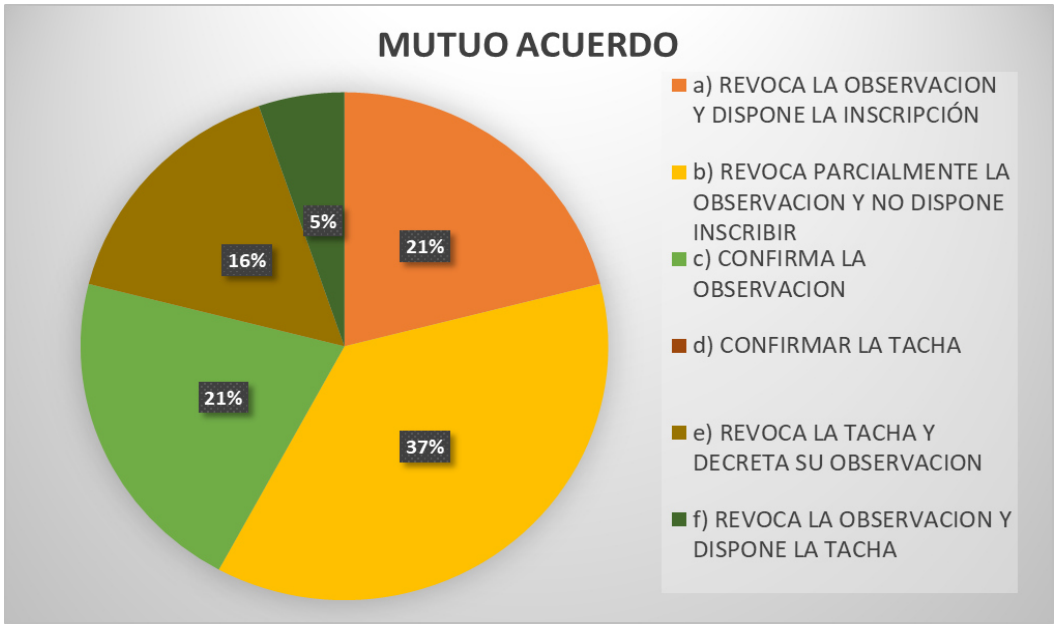


Figura 33:

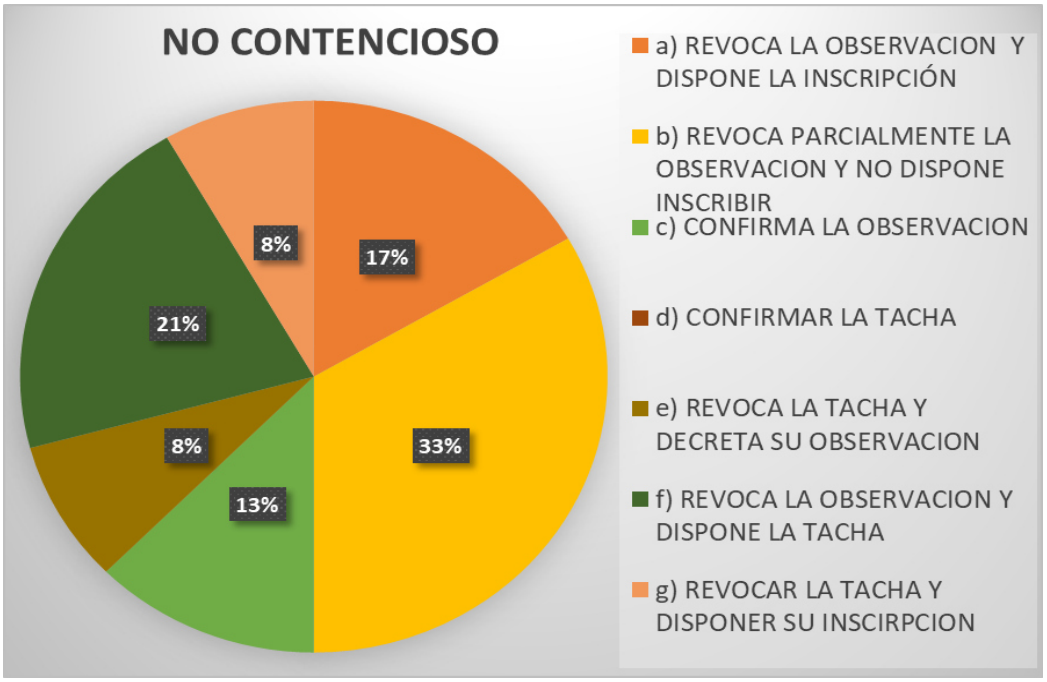


Figura 34:

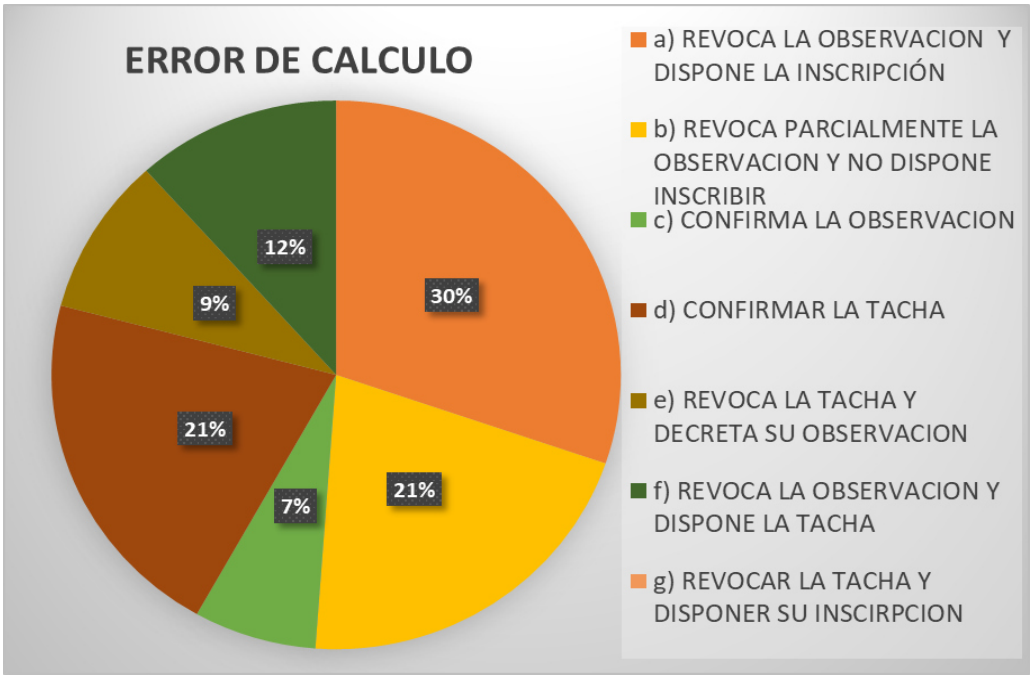


Figura 35:

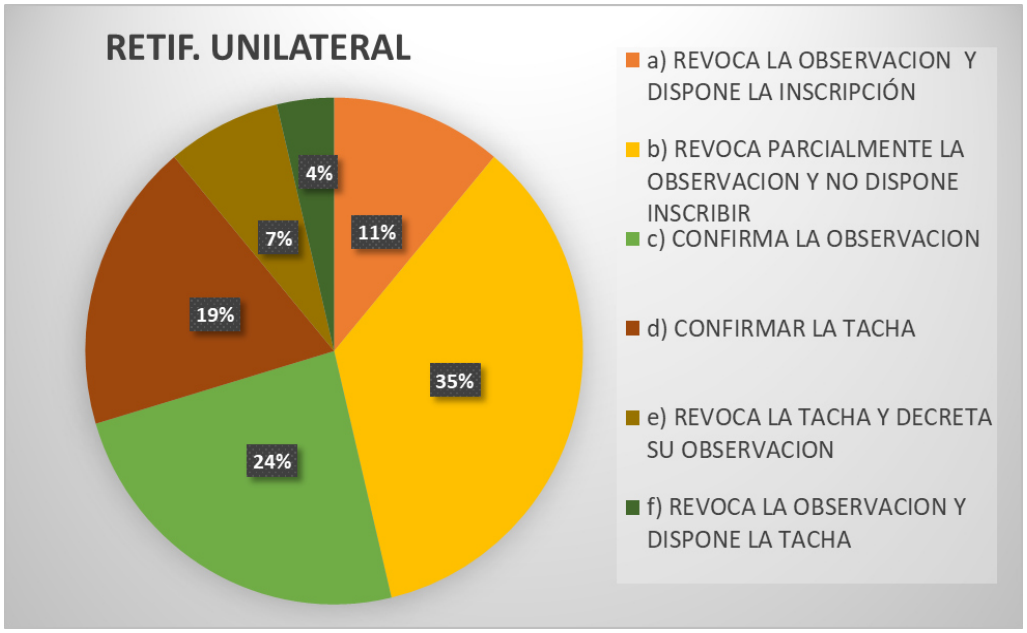
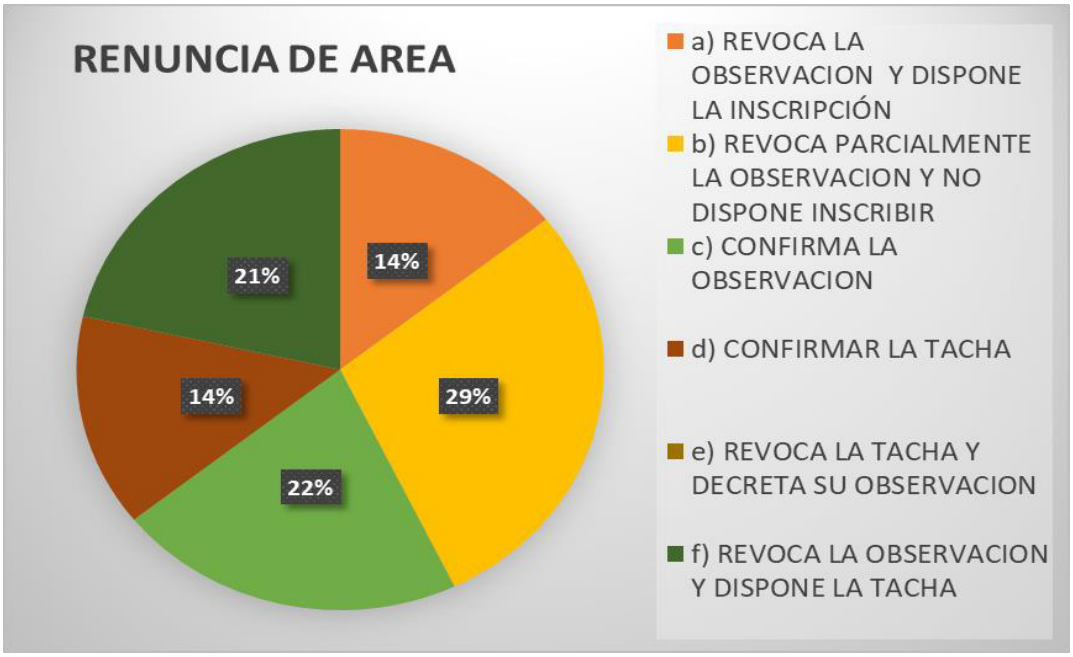


Figura 36:



Visto de manera general por vía de procedimiento:

Cuadro 53. Calificación del Tribunal Registral – vía Notarial y Registral

Fuente: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp

	NOTARIAL	**REGISTRAL**	TOTAL
a) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA INSCRIPCIÓN	8	21	**29**
b) REVOCA PARCIALMENTE LA OBSERVACION Y NO DISPONE INSCRIBIR	15	32	**47**
c) CONFIRMA LA OBSERVACION	7	19	**26**
d) CONFIRMAR LA TACHA	0	21	**21**
e) REVOCA LA TACHA Y DECRETA SU OBSERVACION	5	8	**13**
f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	6	10	**16**
g) REVOCAR LA TACHA Y DISPONEINSCIRPCION	2	0	**2**
	43	**111**	**154**

Figura 37:

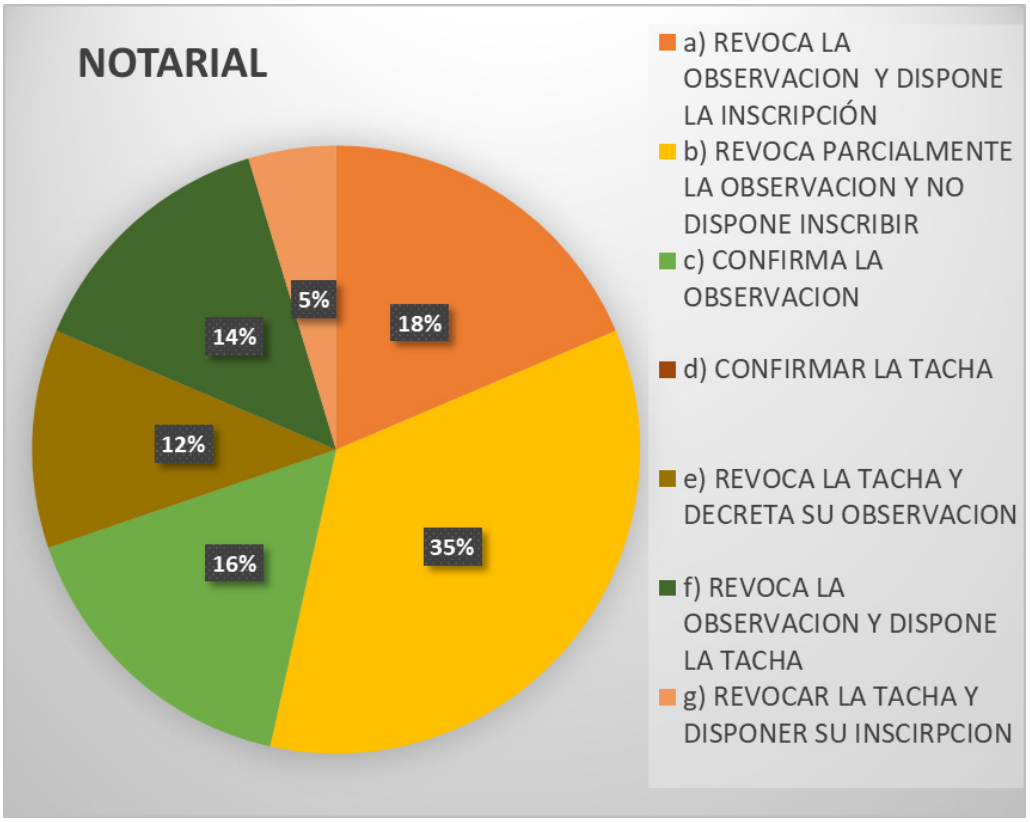
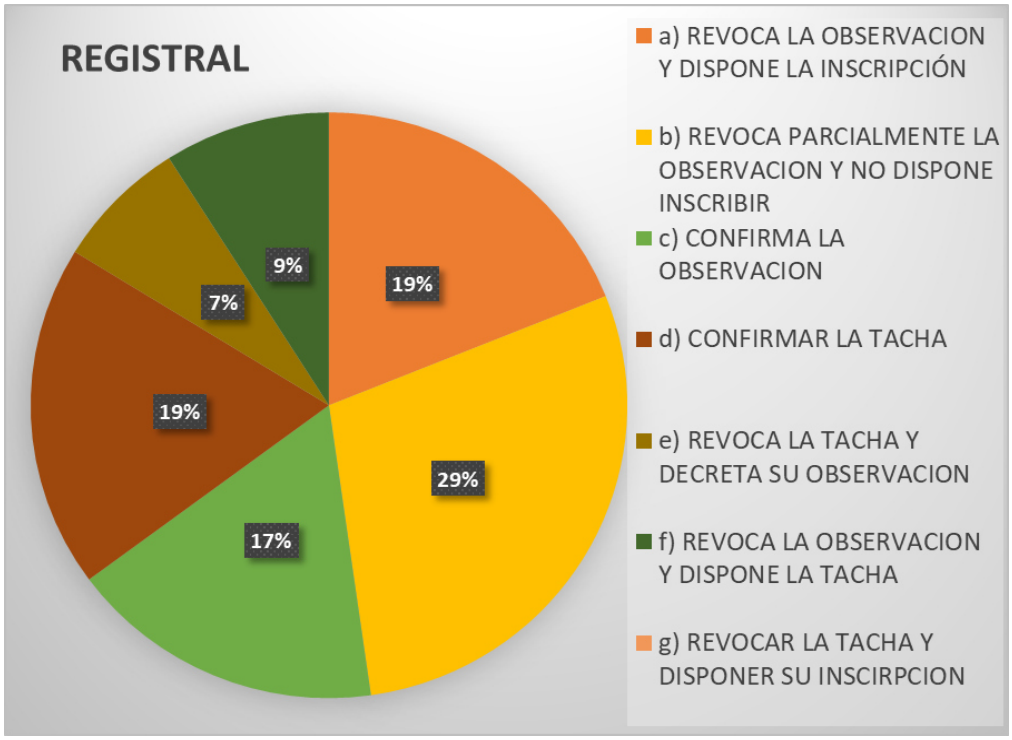


Figura 38:



De lo analizado en las cifras y gráficos precedentes, podemos concluir que del 100% de recursos de apelación formulados ante el Tribunal Registral en el período de estudio, sólo el 24% de casos de saneamiento por medios notariales y el 19% de casos de saneamiento por medios registrales, logran que el citado Tribunal disponga su inscripción. Ello demuestra claras limitaciones para el acceso a la publicidad registral de estas clases de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas.

2.1.7.2.5. Tipo de denegatoria de inscripción:

Para este análisis, tendremos en cuenta los defectos más frecuentes que generaron la denegatoria de inscripción de 123 de las 154 Resoluciones del Tribunal Registral materia de estudio, se obtiene lo siguiente:

Cuadro 54. Tipos de denegatoria de inscripción por clase de procedimiento

Fuente: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp

	NOTARIAL		REGISTRAL			
	MUTUO ACUERDO	NO CONTENCIOSOS	ERROR DE CALCULO	RETIF. UNILATERAL	RENUNCIA DE AREA	total
1. Formalidad del documento, falta de autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde, insuficiencia de facultades del representante	1	6	10	7	4	**28**
2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales o existencia de medidas cautelares	13	0	1	6	2	**22**
3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro impreciso o ausencia de información en asientos de inscripción	0	3	15	28	5	**51**
4. Existencia de superposición con predios colindantes	1	6	1	4	1	**13**

5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	2	3	4	7	3	**19**
6. Falta de Visación Municipal	2	0	1	4	0	**7**
7. Otros (titularidad del predio, falta independización)	0	2	1	0	0	**3**
Total	**19**	**20**	**33**	**56**	**15**	

Figura 39:

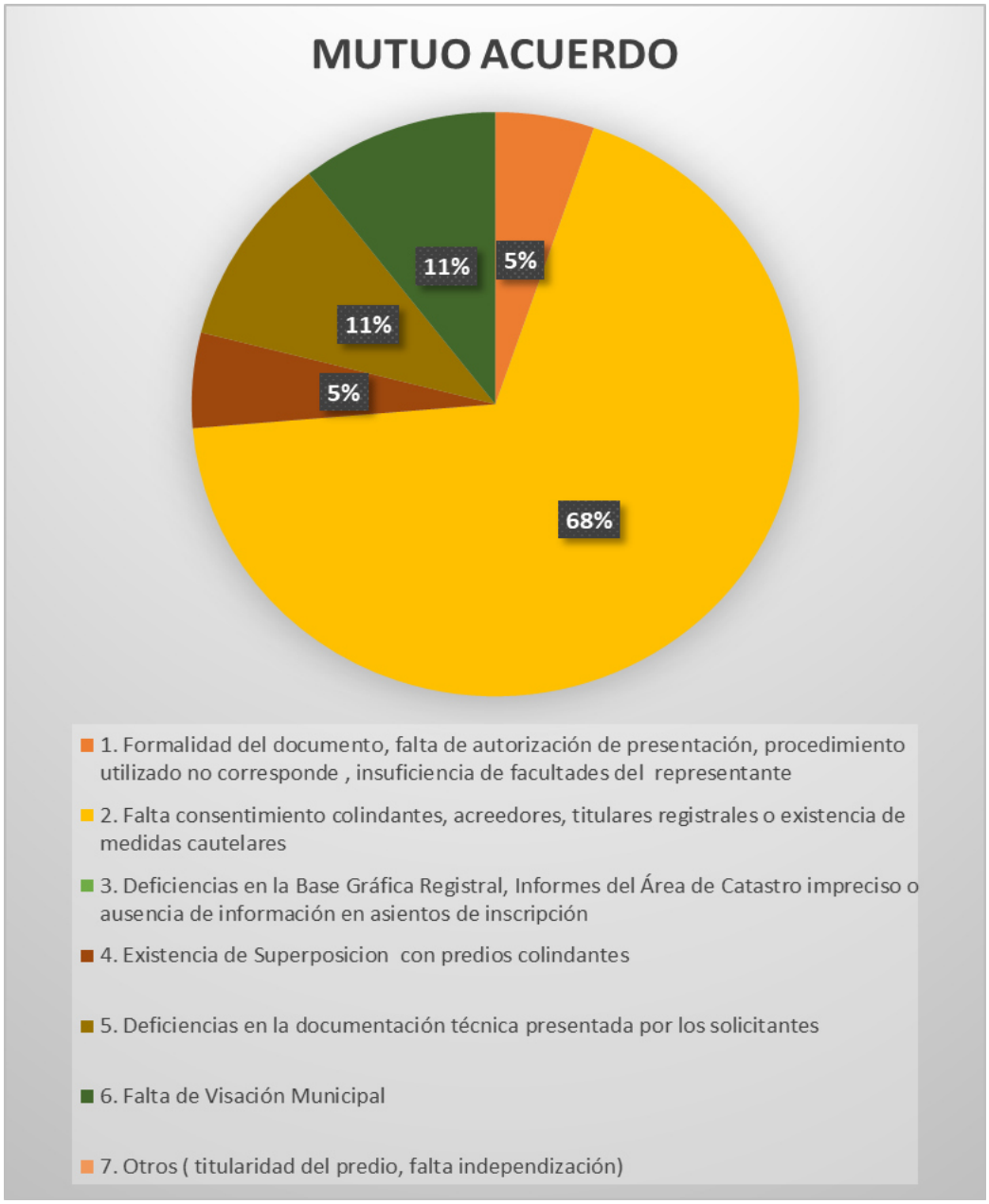


Figura 40:


NO CONTENCIOSOS
10%
30%
15%
15%
30%
1. Formalidad del documento, falta de autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia de facultades del representante
2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales o existencia de medidas cautelares
3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro impreciso o ausencia de información en asientos de inscripción
4. Existencia de Superposicion con predios colindantes
5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes
6. Falta de Visación Municipal
7. Otros (titularidad del predio, falta independización)

Figura 41:

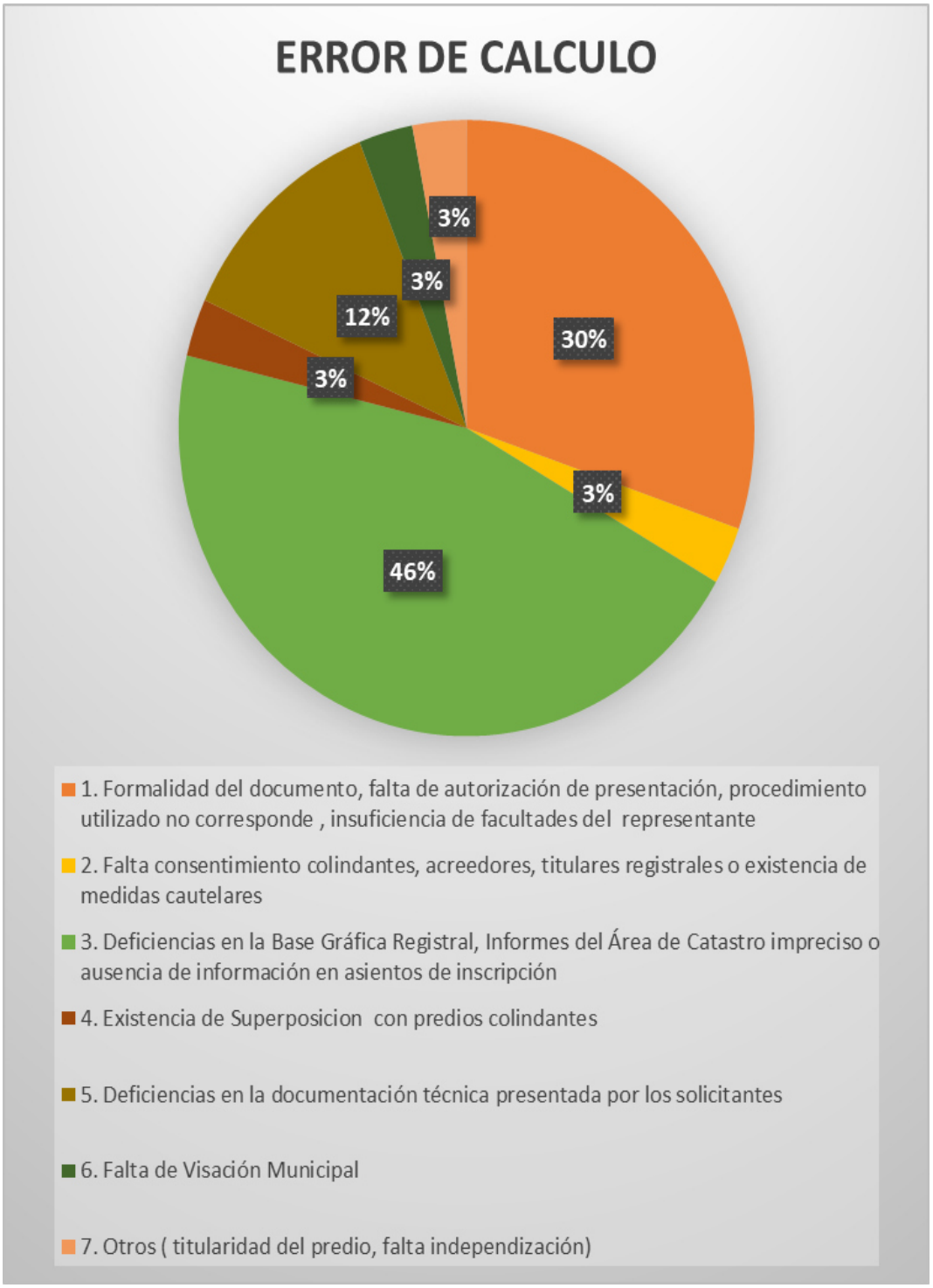

ERROR DE CALCULO
3%
3%
12%
30%
3%
3%
46%
1. Formalidad del documento, falta de autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia de facultades del representante
2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales o existencia de medidas cautelares
3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro impreciso o ausencia de información en asientos de inscripción
4. Existencia de Superposicion con predios colindantes
5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes
6. Falta de Visación Municipal
7. Otros (titularidad del predio, falta independización)

Figura 42:

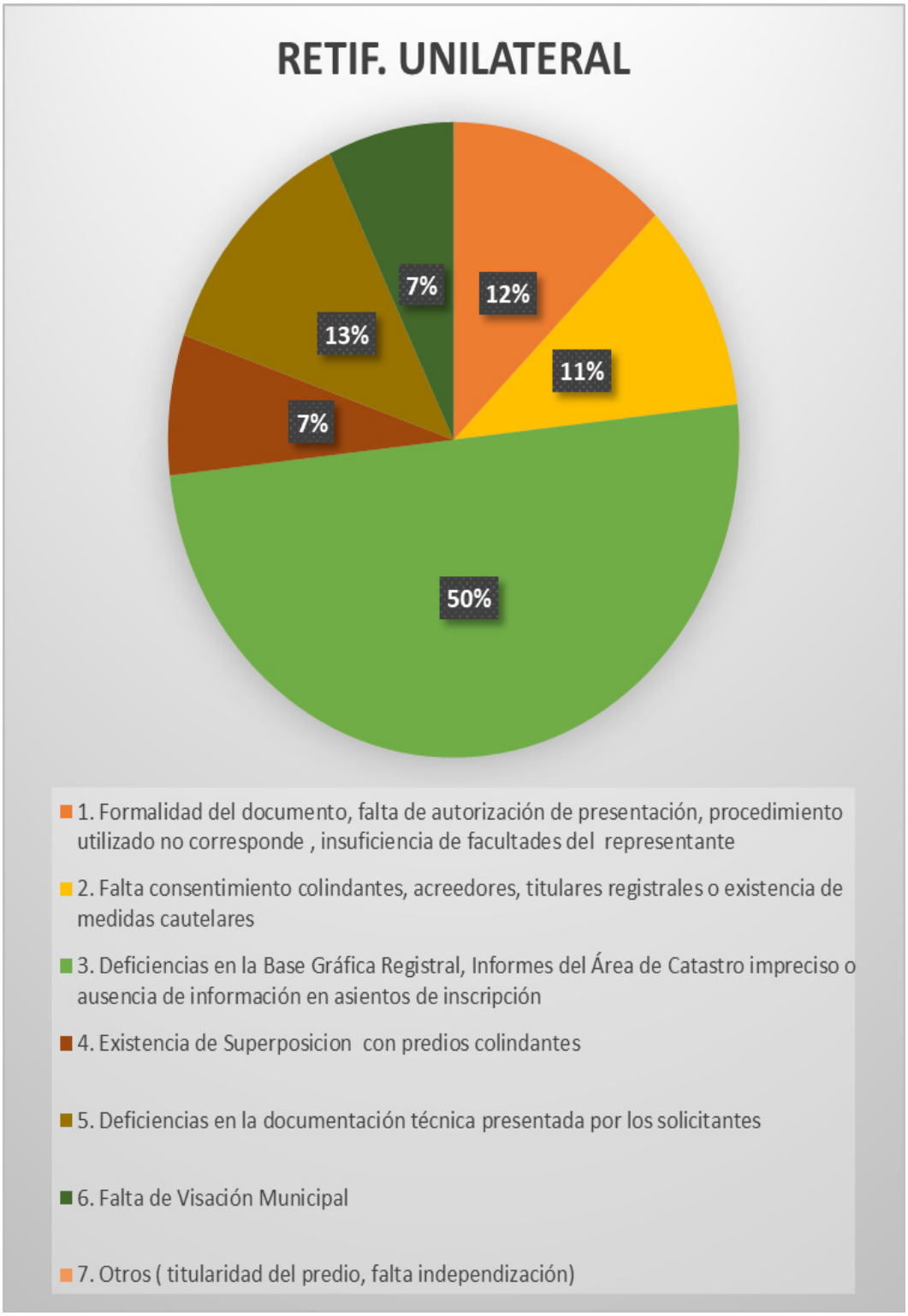
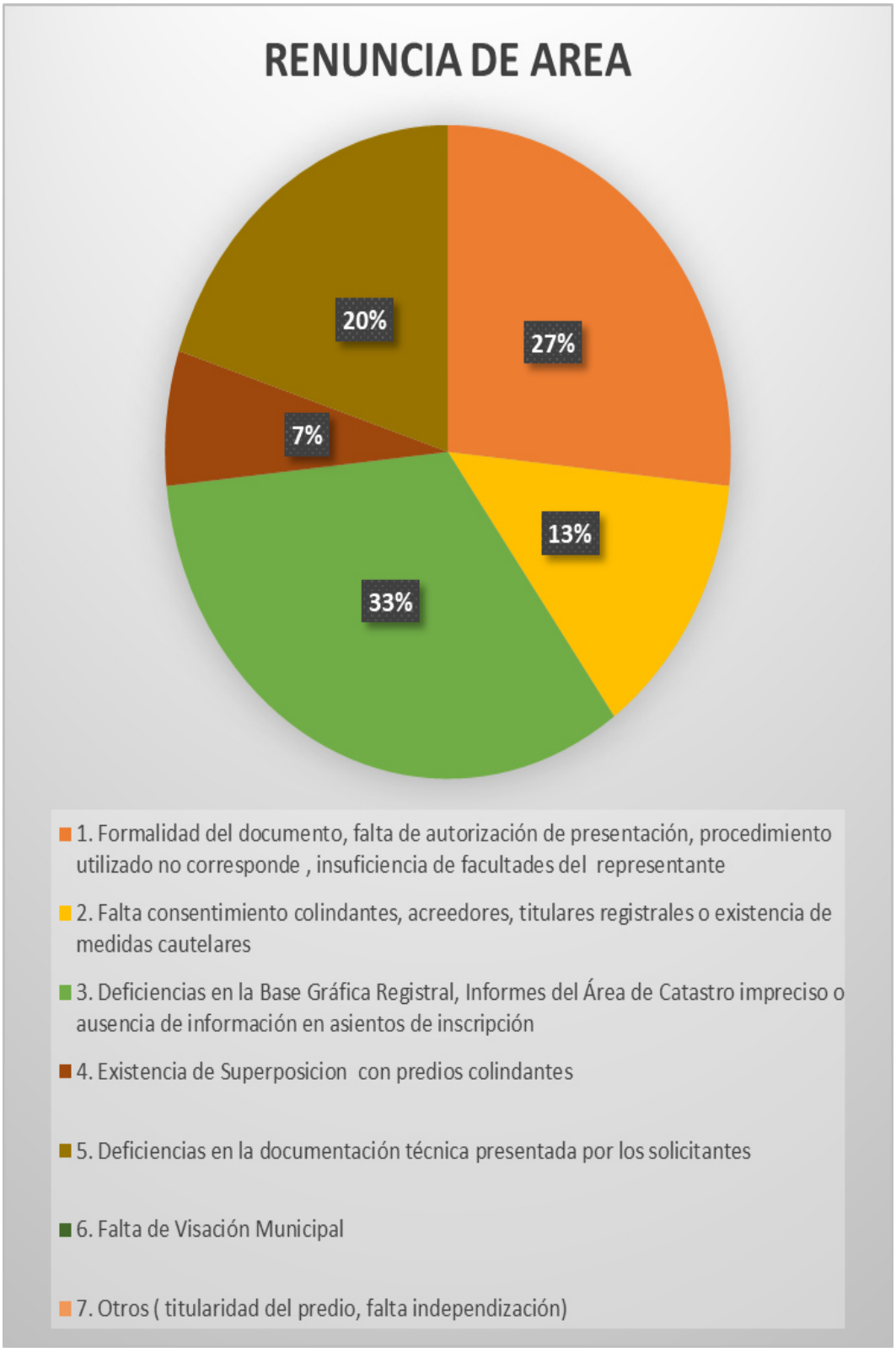

RETIF. UNILATERAL
12%
11%
50%
7%
13%
7%
1. Formalidad del documento, falta de autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia de facultades del representante
2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales o existencia de medidas cautelares
3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro impreciso o ausencia de información en asientos de inscripción
4. Existencia de Superposicion con predios colindantes
5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes
6. Falta de Visación Municipal
7. Otros (titularidad del predio, falta independización)

Figura 43:



Observemos ahora, de manera general los datos porcentuales que nos arroja cada una de los dos tipos de saneamiento materia de estudio:

Cuadro 55. Tipos de denegatoria de inscripción por modalidad de saneamiento

Fuente: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp

	NOTARIAL	REGISTRAL	total
1. Formalidad del documento, falta de autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde, insuficiencia de facultades del representante	7	21	**28**
2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales o existencia de medidas cautelares	13	9	**22**
3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro impreciso o ausencia de información en asientos de inscripción	3	48	**51**
4. Existencia de superposición con predios colindantes	7	6	**13**
5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	5	14	**19**
6. Falta de Visación Municipal	2	5	**7**
7. Otros (titularidad del predio, falta independización)	2	1	**3**
TOTAL	**39**	**104**	

Analizando lo establecido en el cuadro precedente, a manera general se aprecia que el motivo de denegatoria predominante se basa en las deficiencias en la base gráfica registral, informes del área de catastro imprecisos o ausencia de información en asientos de inscripción, lo que refuerza la afirmación respecto a la ineficiencia de dichos procedimientos, puesto que, además de las dificultades para el cumplimiento de los requisitos establecidos por la normatividad legal y los precedentes obligatorios registrales, la denegatoria de inscripción se origina, en la mayor parte de los casos,

deficiencias originadas por el propio Registros Público y no atribuibles a los administrados.

Figura 44:

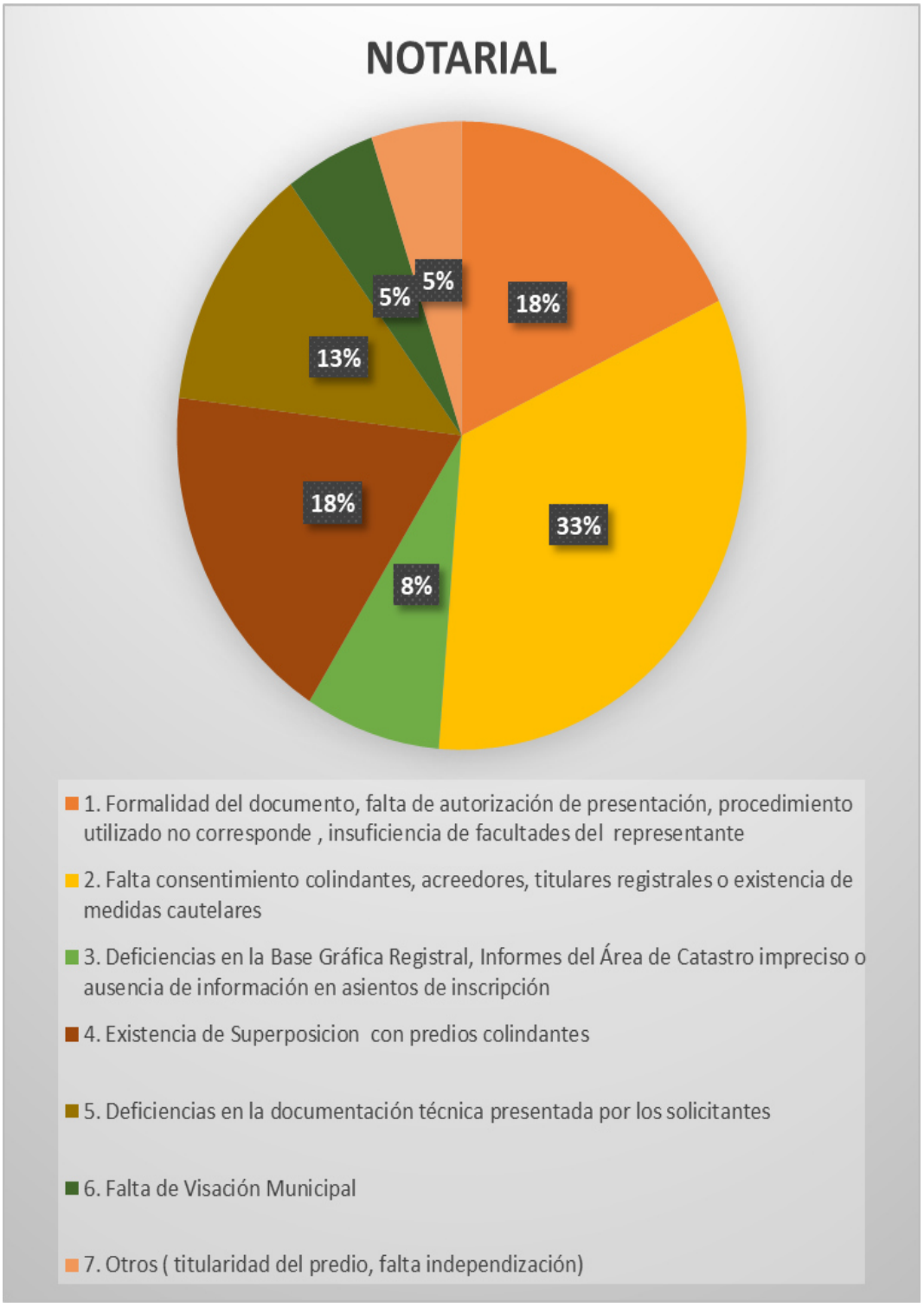
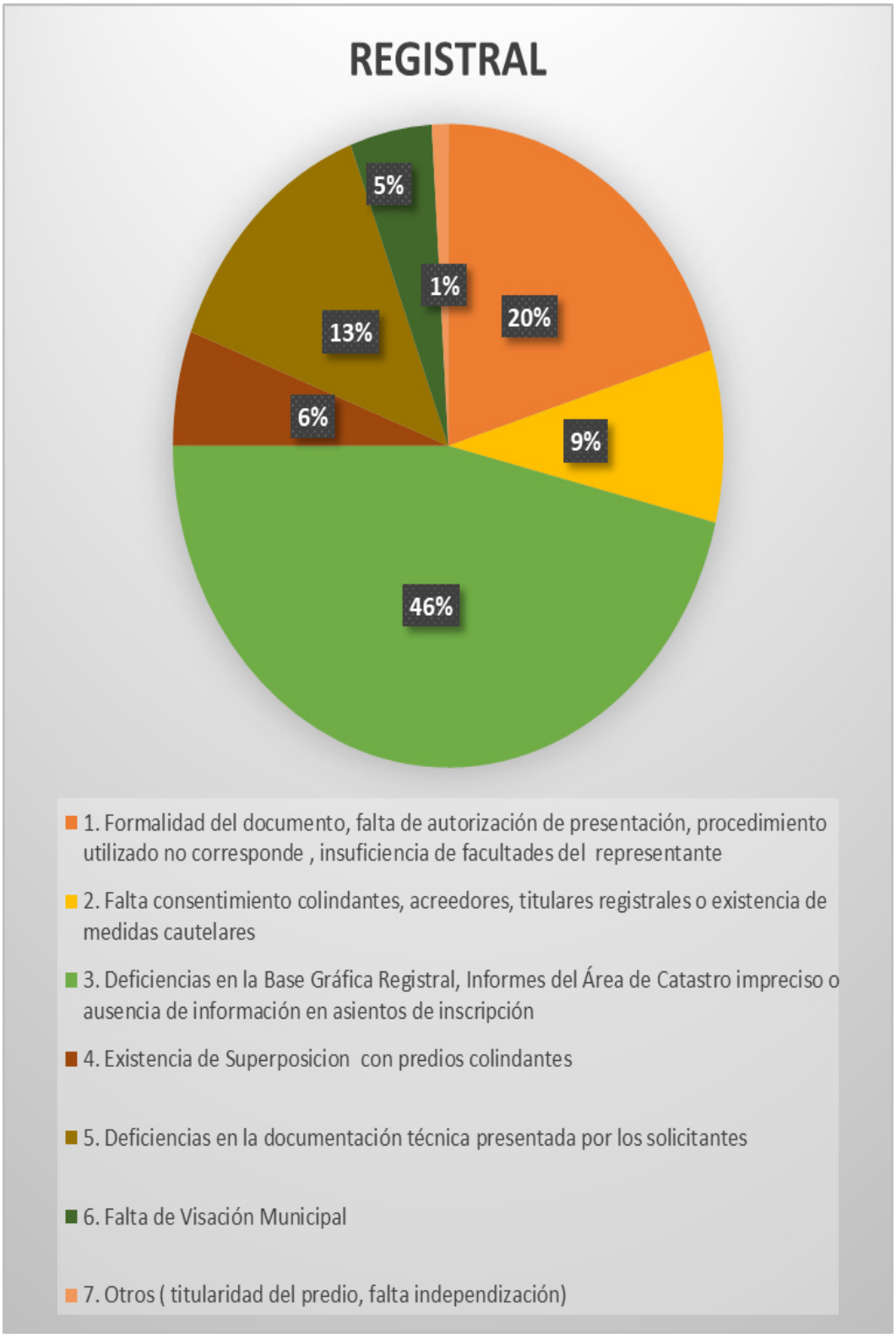


Figura 45:



Analizando lo establecido en los cuadros y gráficos precedente, se aprecia que, en el saneamiento notarial de área, linderos y medidas perimétricas por medios notariales, las causas más frecuentes de la imposibilidad de inscripción por parte del Tribunal

Registral, se originan en la falta de consentimiento de los colindantes, titulares registrales, acreedores o la existencia de medidas cautelares (33%). Y en segundo lugar, con el mismo porcentaje (18%), cada uno, los defectos formales del documento o el error en el procedimiento utilizado; y, la existencia de superposición con los predios colindantes.

En cambio, en el caso del saneamiento registral de área, linderos y medidas perimétricas, la causa mayoritaria que impide la inscripción (46%) es impide la inscripción (46%) es la deficiencia de la base gráfica registral, informes del área de catastros imprecisos o deficiencia de información en los asientos de inscripción. Y en segundo lograr, los problemas de formalidad del documento o que el procedimiento empleado no corresponde (20%). Y, también en segundo lugar, con el mismo porcentaje del 20%, los problemas de formalidad del documento o que el procedimiento empleado no corresponde

2.1.7.2.6. Cuantas apelación permiten la rectificación del área, linderos o medidas perimétricas (se logra o no la rectificación):

Consolidando todos los posibles resultados de los pronunciamientos del Tribunal Registral en sólo dos indicadores, es decir si se dispone o no la inscripción del saneamiento, arribamos al siguiente resultado:

Cuadro 56. ¿Se logra la rectificación? – Por clase de procedimiento

Fuente: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp

		SI	NO	
NOTARIAL	MUTUO ACUERDO	4	15	**19**
	NO CONTENCIOSOS (INSC. DEFINITIVA)	6	18	**24**
REGISTRAL	ERROR DE CALCULO	13	30	**43**
	RECTIF. UNILATERAL	6	48	**54**
	RENUNCIA DE AREA	2	12	**14**
	TOTAL	**31**	**123**	**154**

Visto cada tipo de procedimiento en cifras porcentuales tenemos:

Figura 46:

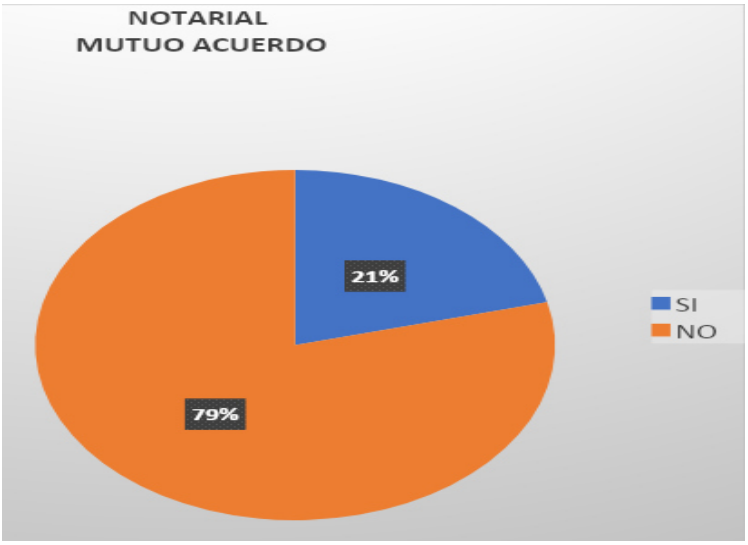


Figura 47:

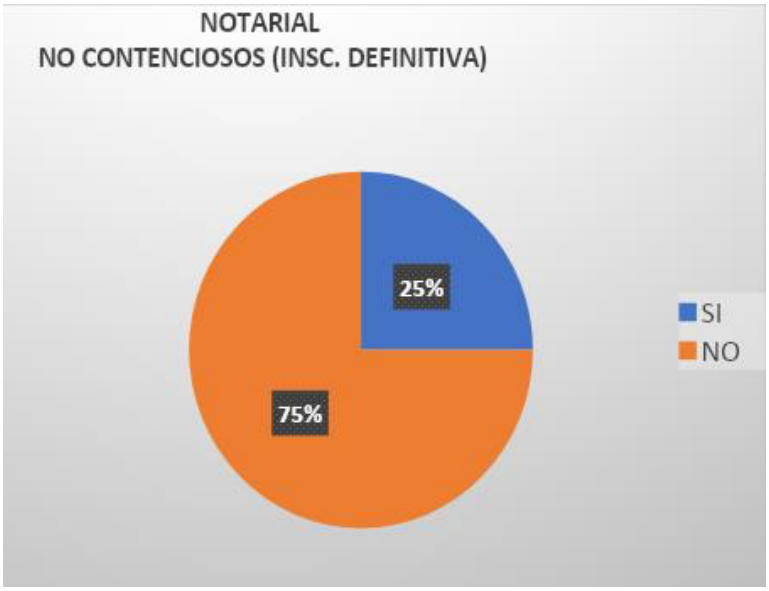


Figura 48:

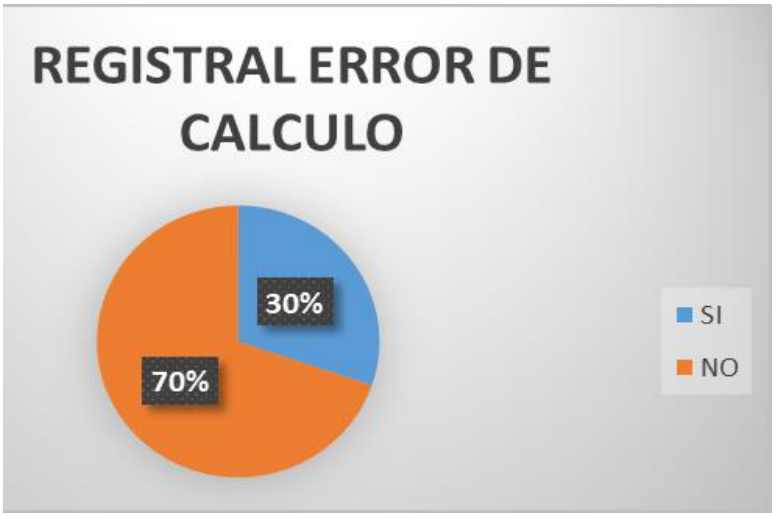


Figura 49:

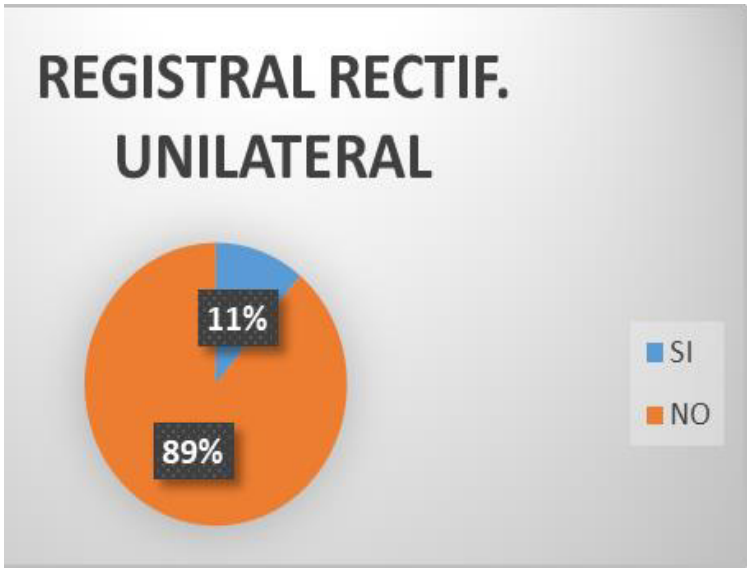
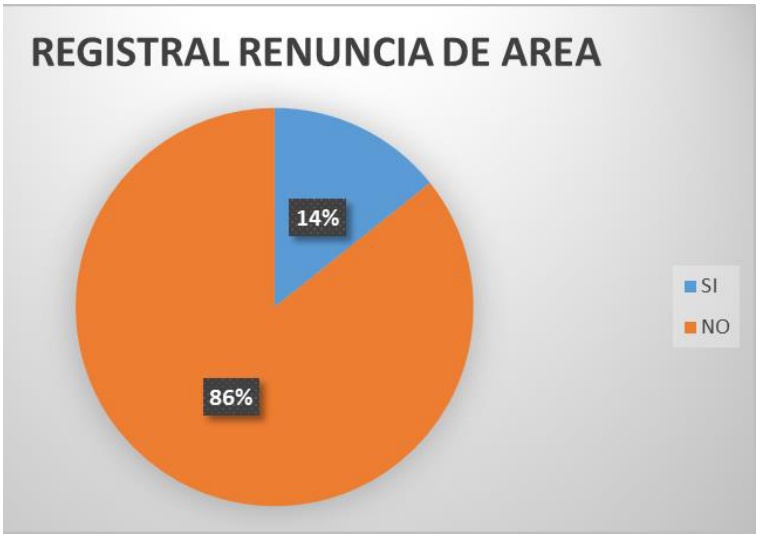


Figura 50:



Observemos las cifras porcentuales a manera general en ambas vías de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas

Cuadro 57. ¿Se da la rectificación? – vía Notarial y Registral

Fuente: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp

	SI	NO	
NOTARIAL	10	33	**43**
REGISTRAL	21	90	**111**
	31	**123**	**154**

Figura 51:

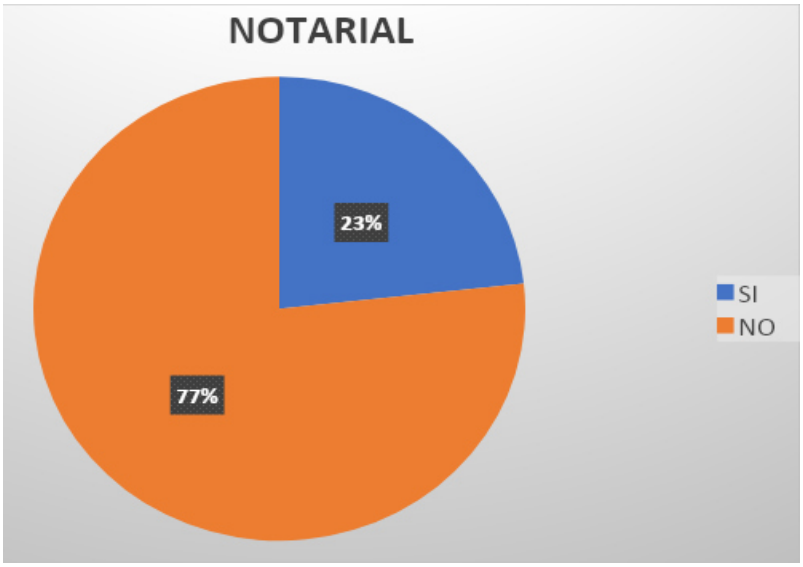
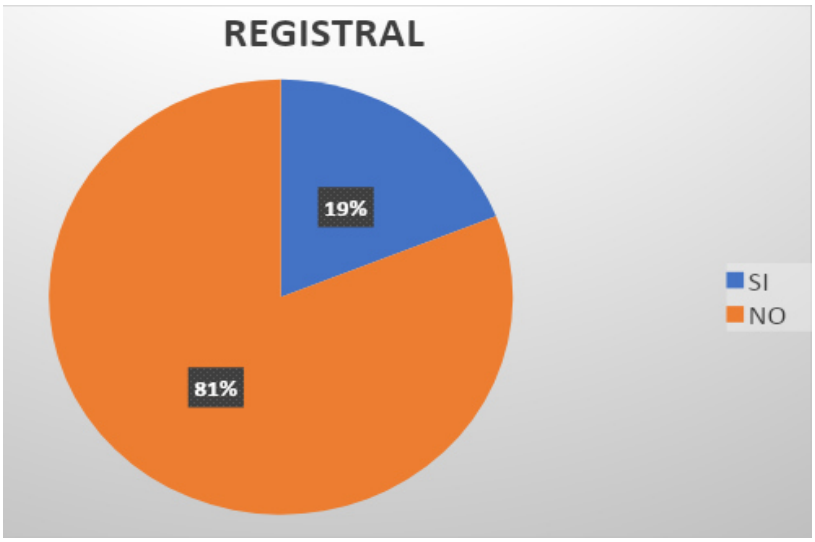


Figura 52:



Esta información, en la que más de 70% de las apelaciones planteadas respecto a la denegatoria de inscripción de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas a través de mecanismos notariales y registrales NO LOGRAN LA INSCRIPCIÒN SOLICITADA, sólo confirma el hecho que, no obstante que estos mecanismos son los más accesibles a los ciudadanos, los problemas en su regulación normativas, deficiencias del propio registro y falta de claridad en los pronunciamientos jurisprudenciales, han generado que la gran mayoría de pedidos de saneamiento sean denegados por la segunda instancia registral, No se cuenta con el detalle porcentual de inscripciones vs títulos presentados en segunda instancia, en la medida que SUNARP no cuenta con dicha información. Empero, lo que ocurre en la segunda y

última instancia registral, que normalmente es más orientada a corregir los excesos en las denegatorias de inscripción emitidas por los Registradores, no demuestro lo difícil que es inscribir este tipo de saneamiento en el Registro de Predio, lo que urge una pronta solución en búsqueda de lograr la seguridad jurídica en el Registro de Predios

Discusión de resultados

Concordante con lo expuesto uno de los principales problemas que limitan la seguridad jurídica que debe brindar la publicidad registral para los predios urbanos, está constituido por los evidentes defectos e inexactitudes en la descripción física de los predios inscritos, fundamentalmente respecto al área, linderos y medidas perimétricas de ellos.

Si bien ha sido positivo que se establezca, a través del Artículo 13° de la Ley No 27333, otros medios notariales de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos, como la Escritura Pública de Mutuo Acuerdo y el Asunto No Contencioso de Competencia Notarial, a través de muchos pronunciamientos emitidos por la Jurisprudencia Registral, se aprecia que tienen graves deficiencias que limitan su aplicación generalizada, no obstante la intención del legislador de establecer medios extrajudiciales de fácil utilizaciones por los administrados.

El Tribunal Registral de la SUNARP, ante las dificultades en la aplicación de los mecanismos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas notariales y la carencia de un verdadero Catastro, ha establecido diversos Precedentes de Observancia Obligatoria, generando nuevos mecanismos de Saneamiento como el de corrección por "Error de Cálculo", "Rectificación Unilateral" y "Renuncia de Área", que si bien tiene una orientación favorable para el fin propuesto, sólo han complicado o demorado la necesaria reforma legislativa, e, inclusive son cuestionados judicialmente por la carencia de una verdadera base normativa legal expresa

Consecuente con lo expuesto, se ha probado que la eficiencia de los métodos de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos se encuentra severamente limitada en su aplicación práctica, no obstante haberse establecidos como medios simplificados para lograr la concordancia entre lo registrado y la realidad.

2.1.7.3. Ejecución del análisis estadístico de los datos por cada hipótesis

Para los efectos de confirmar lo contrastado en los puntos precedentes, ejecutaremos un análisis estadístico de correlación entre las variables de la hipótesis planteada en esta investigación, respecto a la totalidad de las Resoluciones del Tribunal Registral que resuelven apelaciones sobre saneamiento de áreas registral y notarial, período 2014-2018, que nos permitirá demostrar la existencia de una relación directa entre el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos respecto a la seguridad jurídica predial

La Matriz de Datos será la siguiente:

Variable Independiente = El saneamiento notarial y registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos.

Para esta Matriz se ha codificado de la siguiente manera:

1= La Resolución dispone la inscripción del Saneamiento.
2= La Resolución deniega la inscripción del Saneamiento.

Variable Dependiente = Seguridad Jurídica

Para esta matriz se ha codificado de la siguiente manera:

1= La Resolución implica que el área, linderos y medidas perimétricas queden claramente definidos y oponibles frente a terceros.

2= La Resolución tiene como consecuencia que no exista área, linderos y medidas perimétricas debidamente inscritos o que estos sean inexactos y no oponibles frente a terceros.

Cuadro 58. Datos por cada hipótesis

Fuente: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp

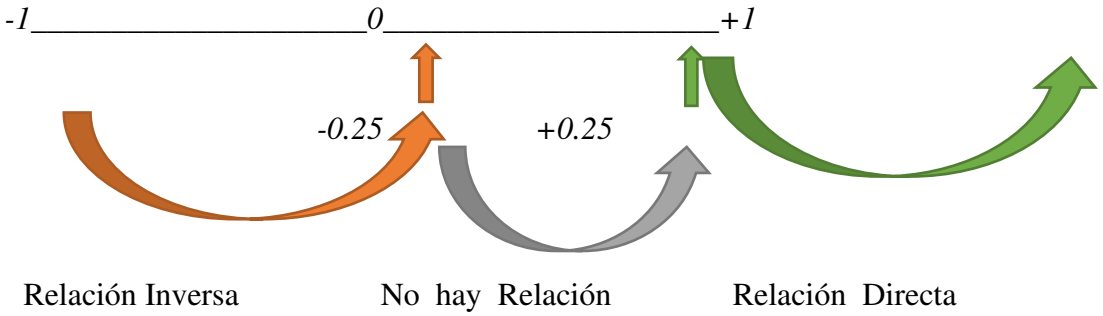
Nº	Nº DE RESOLUCION	Variable D Seguridad Jurídica	Variable D Seguridad Jurídica
1	131-2014-SUNARP-TR-T	1	1
2	246-2014-SUNARP-TR-A	2	2
3	1719-2014-SUNARP-TR-L	1	1

4	074-2015-SUNARP-TR-T	2	2
5	277-2015-SUNARP-TR-T	2	2
6	630-2015-SUNARP-TR-A	1	1
7	636-2015-SUNARP-TR-A	2	2
8	696-2015-SUNARP-TR-A	2	2
9	712-2015-SUNARP-TR-L	2	2
10	2362-2015-SUNARP-TR-L	2	2
11	024-2016-SUNARP-TR-T	1	1
12	044-2016-SUNARP-TR-A	2	2
13	107-2016-SUNARP-TR-A	2	2
14	050-2017-SUNARP-TR-A	2	2
15	154-2017-SUNARP-TR-T	2	2
16	200-2017-SUNARP-TR-A	2	2
17	1808-2017-SUNARP-TR-L	2	2
18	170-2018-SUNARP-TR-T	2	2
19	2033-2018-SUNARP-TR-L	2	2
20	513-2014-SUNARP-TR-L	2	2
21	990-2014-SUNARP-TR-L	1	1
22	115-2015-SUNARP-TR-T	2	2
23	482-2015-SUNARP-TR-L	1	1
24	1028-2015-SUNARP-TR-L	2	2
25	084-2016-SUNARP-TR-L	1	2
26	237-2016-SUNARP-TR-L	2	2
27	428-2016-SUNARP-TR-A	2	2
28	527-2016-SUNARP-TR-A	1	1
29	1214-2016-SUNARP-TR-L	2	2
30	1847-2016-SUNARP-TR-L	2	2
31	1853-2016-SUNARP-TR-L	1	2
32	068-2017-SUNARP-TR-A	2	2
33	160-2017-SUNARP-TR-A	2	2
34	194-2017-SUNARP-TR-L	2	2
35	230-2017-SUNARP-TR-A	2	2
36	424-2017-SUNARP-TR-T	2	2
37	543-2017-SUNARP-TR-T	2	2
38	800-2017-SUNARP-TR-L	2	2
39	2663-2017-SUNARP-TR-L	2	2
40	2834-2017-SUNARP-TR-L	1	2
41	216-2018-SUNARP-TR-T	2	2

42	298-2018-SUNARP-TR-T	2	2
43	378-2018-SUNARP-TR-A	2	2
44	027-2014-SUNARP-TR-A	2	2
45	577-2014-SUNARP-TR-L	1	1
46	851-2014-SUNARP-TR-L	1	1
47	1268-2014-SUNARP-TR-L	1	1
48	1321-2014-SUNARP-TR-L	1	1
49	1342-2014-SUNARP-TR-L	2	2
50	1368-2014-SUNARP-TR-L	2	2
51	1467-A-2014-SUNARP-TR-L	2	2
52	2392-2014-SUNARP-TR-L	2	2
53	064-2015-SUNARP-TR-A	2	2
54	162-2015-SUNARP-TR-L	2	2
55	201-2015-SUNARP-TR-L	2	2
56	560-2015-SUNARP-TR-L	1	1
57	2627-2015-SUNARP-TR-L	2	2
58	387-2016-SUNARP-TR-T	2	2
59	637-2016-SUNARP-TR-L	2	2
60	1232-2016-SUNARP-TR-L	2	2
61	1669-2016-SUNARP-TR-L	2	2
62	1850-2016-SUNARP-TR-L	2	2
63	108-2017-SUNARP-TR-T	2	2
64	283-2017-SUNARP-TR-A	2	2
65	433-2017-SUNARP-TR-L	1	1
66	485-2017-SUNARP-TR-L	2	2
67	578-2017-SUNARP-TR-T	2	2
68	1230-2017-SUNARP-TR-L	2	2
69	2204-2017-SUNARP-TR-L	1	2
70	2360-2017-SUNARP-TR-L	1	1
71	2655-2017-SUNARP-TR-L	1	2
72	2676-2017-SUNARP-TR-L	2	2
73	2901-2017-SUNARP-TR-L	2	2
74	140-2018-SUNARP-TR-T	2	2
75	260-2018-SUNARP-TR-L	2	2
76	338-2018-SUNARP-TR-T	2	2
77	462-2018-SUNARP-TR-L	2	2
78	473-2018-SUNARP-TR-L	2	2
79	587-2018-SUNARP-TR-A	1	1

80	605-2018-SUNARP-TR-L	2	2
81	1527-2018-SUNARP-TR-L	2	2
82	1528-2018-SUNARP-TR-L	1	1
83	1589-2018-SUNARP-TR-L	1	1
84	1789-2018-SUNARP-TR-L	2	2
85	1822-2018-SUNARP-TR-L	1	2
86	2409-2018-SUNARP-TR-L	2	2
87	030-2014-SUNARP-TR-A	2	2
88	565-2014-SUNARP-TR-L	2	2
89	618-2014-SUNARP-TR-L	2	2
90	982-2014-SUNARP-TR-L	2	2
91	1338-2014-SUNARP-TR-L	2	2
92	1538-2014-SUNARP-TR-L	2	2
93	2452-2014-SUNARP-TR-L	2	2
94	034-2015-SUNARP-TR-L	2	2
95	338-2015-SUNARP-TR-T	2	2
96	433-2015-SUNARP-TR-L	2	2
97	763-2015-SUNARP-TR-A	2	2
98	876-2015-SUNARP-TR-L	2	2
99	918-2015-SUNARP-TR-L	2	2
100	1321-2015-SUNARP-TR-L	2	2
101	1529-2015-SUNARP-TR-L	1	1
102	2386-2015-SUNARP-TR-L	2	2
103	1622-2016-SUNARP-TR-L	2	2
104	2214-2016-SUNARP-TR-L	2	2
105	2366-2016-SUNARP-TR-L	2	2
106	2367-2016-SUNARP-TR-L	2	2
107	2613-2016-SUNARP-TR-L	2	2
108	2619-2016-SUNARP-TR-L	2	2
109	083-2017-SUNARP-TR-T	1	1
110	156-2017-SUNARP-TR-A	2	2
111	1794-2017-SUNARP-TR-L	2	2
112	1926-2017-SUNARP-TR-L	2	2
113	2142-2017-SUNARP-TR-L	2	2
114	2308-2017-SUNARP-TR-L	2	2
115	2344-2017-SUNARP-TR-L	2	2
116	2400-2017-SUNARP-TR-L	2	2
117	2491-2017-SUNARP-TR-L	2	2
118	2509-2017-SUNARP-TR-L	2	2

119	2669-2017-SUNARP-TR-L	2	2
120	2928-2017-SUNARP-TR-L	2	2
121	184-2018-SUNARP-TR-T	2	2
122	220-2018-SUNARP-TR-L	2	2
123	467-2018-SUNARP-TR-T	2	2
124	478-2018-SUNARP-TR-L	1	1
125	517-2018-SUNARP-TR-T	2	2
126	670-2018-SUNARP-TR-L	2	2
127	1056-2018-SUNARP-TR-L	1	1
128	1106-2018-SUNARP-TR-L	1	1
129	1166-2018-SUNARP-TR-L	2	2
130	1256-2018-SUNARP-TR-L	2	2
131	1685-2018-SUNARP-TR-L	2	2
132	1720-2018-SUNARP-TR-L	2	2
133	1864-2018-SUNARP-TR-L	2	2
134	1980-2018-SUNARP-TR-L	2	2
135	2199-2018-SUNARP-TR-L	2	2
136	2436-2018-SUNARP-TR-L	2	2
137	2586-2018-SUNARP-TR-L	2	2
138	2587-2018-SUNARP-TR-L	1	1
139	2944-2018-SUNARP-TR-L	2	2
140	3030-2018-SUNARP-TR-L	2	2
141	137-2014-SUNARP-TR-T	2	2
142	439-2014-SUNARP-TR-L	2	2
143	1550-2014-SUNARP-TR-L	2	2
144	060-2015-SUNARP-TR-T	2	2
145	892-2015-SUNARP-TR-L	2	2
146	1168-2015-SUNARP-TR-L	2	2
147	2350-2015-SUNARP-TR-L	2	2
148	010-2016-SUNARP-TR-T	1	1
149	456-2016-SUNARP-TR-T	2	2
150	466-2016-SUNARP-TR-T	2	2
151	964-2016-SUNARP-TR-L	2	2
152	377-2017-SUNARP-TR-T	2	2
153	473-2017-SUNARP-TR-L	1	1
154	2207-2017-SUNARP-TR-L	2	2



Cuadro 59. Variables

Fuente: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp

		VARIABLE INDEPENDIENTE		
		1	**2**	**Total**
VARIABLE DEPENDIENTE	**1**	**(a) 25**	**(b)6**[498]	**31**
	2	**(c) 0**	**(d) 123**	**123**
	Total	**25 (100%)**	**129 (100%)**	**154**

Coeficiente de Correlación:

$$R = \frac{a-b}{a+b}$$

$$R = \frac{25-6}{25+5}$$

$$R = \frac{19}{30}$$

R = 0.63

[498] Relación 1-2 (Resoluciones del TR en que se dispone la inscripción del saneamiento, pero tienen como consecuencia que sean inexactos y no oponibles frente a terceros. Resoluciones:
084-2016-SUNARP-TR-L – NO CONTENCIOSOS
1853-2016-SUNARP-TR-L – NO CONTENCIOSOS
2834-2017-SUNARP-TR-L – NO CONTENCIOSOS
2204-2017-SUNARP-TR-L - ERROR DE CALCULO
2655-2017-SUNARP-TR-L - ERROR DE CALCULO
1822-2018-SUNARP-TR-L –ERROR DE CALCULO

Tabulación de la Matriz de Datos:

La Hipótesis se demuestra cumplida, al ser positiva, cuando se presenta la combinación 1-1, es decir que se espera un Coeficiente de Correlación Directa Positiva superior al 0.25. Es decir que se valida el hecho que existe una relación directa entre el logro del saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas por medios notariales o registrales y la seguridad jurídica en cuanto a la definición de los datos físico registrales del predio inscrito. Las excepciones se sustentan en el hecho que a pesar del saneamiento persisten superposiciones o por carencia de una adecuada base gráfica registral, ellas no pueden descartarse

2.1.8. Encuesta a abogados expertos en Derecho Registral Inmobiliario

Para corroborar lo determinado en los puntos anteriores de la investigación, se ha efectuado una Encuesta a 50 profesionales abogados altamente especializados en Derecho Registral Inmobiliario (Notarios, Registradores; Vocales del Tribunal Registral, Abogados de estudios Inmobiliarios, funcionarios de SUNARP y abogados de Notarias), elaborándose para tal finalidad el siguiente Patrón de Encuesta, que fue remitido por correo electrónico a los mencionados profesionales.

El Patrón de Encuesta de Encuesta aplicado es el siguiente:

1. **¿Considera Ud. que es verdadero que existe una relación directa entre la seguridad jurídica en la contratación en inmobiliaria y el eficiente funcionamiento del Registro de Predios? (Marcar sólo una opción)**

Verdadero	*Falso*

2. **¿Considera Ud. que el nivel de seguridad jurídica que brinda el Registro de Predios es? (Marcar una sola opción)**

Alto	*Medio*	*Bajo*	*Nulo*

3. **¿En cuál de los siguientes tipos de actos inscribibles en el Registro de Predios considera que éste brinda un menor grado de seguridad jurídica? (Marcar una sola opción)**

Transferencias de Propiedad	*Cargas y Gravámenes*	*Datos de Descripción del Predio*	*No opina*

4. **Específicamente respecto a los datos descriptivos de los predios urbanos inscritos en el Registro (área, linderos y medidas perimétricos), considera Ud. que el nivel de exactitud de dichos datos en relación con la realidad es: (Marcar una sola opción)**

Alto	*Medio*	*Bajo*	*Nulo*

5. **Considera Ud. que la denominada Base Gráfica Registral (datos descriptivos gráficos elaborados en función a los datos que constan en los asientos de inscripción y en los títulos archivados) guarda correspondencia con los datos reales de los predios: (Marcar una sola opción)**

Siempre	*Frecuentemente*	*Pocas veces*	*Nunca*

6. **Cuál considera Ud. que es la principal causa para que los datos descriptivos de los predios inscritos no coincidan con la realidad: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)**

El Sistema utilizado durante muchos años en el Registro de Predios no brindaba un soporte geográfico a las inscripciones	*Carencia de un Catastro Predial que brinde soporte a las inscripciones*	*Ineficiencia en el funcionamiento de la institución registral /Errores Registrales*	*Otras (indicar)*

7. ¿**Está de acuerdo con la afirmación que el hecho que el Registro de Predios no guarde una adecuada información de los datos descriptivos de los predios genera grave daño a la seguridad jurídica que debe brindar el Registro? (Marcar una sola opción)**

De acuerdo	*En desacuerdo*

8. ¿Cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos, le consta a Ud. que es posible que se generen alguno de los siguientes problemas que afectan la seguridad jurídica: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)

Duplicidad de Inscripciones	*Superposiciones parciales de predios*	*Predios inexistentes en la realidad*	*Imposibilidad de determinar la verdadera ubicación y titularidad de los predios*	*Otras (indicar)*

9. Los principales problemas derivados de la inexactitud de los de los datos descriptivos de los predios inscritos, pueden manifestarse en: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)

Conflictos judiciales sobre la titularidad de los predios	*Trabas a la inversión privada en proyectos inmobiliarios*	*Imposibilidad y retardo en los proyectos de inversión pública*	*Pérdida de valor económico de los predios /Dificultades en su transferencia*	*Otras (indicar)*

10. Actualmente existen distintos métodos para lograr el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos inscritos, en relación a su eficiencia considera Ud. que ellos son: (Marcar una sola opción)

Muy eficientes	*Eficientes*	*Poco eficientes*	*Ineficientes*

11. En cuanto atañe a la celeridad para obtener el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos inscritos, diría Ud. que los métodos existentes: (Marcar una sola opción)

Son rápidos	*Son de mediana duración*	*Son lentos*	*Son muy lentos*

12. Respecto a la predictibilidad de lograr obtener el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos inscritos, opina Ud. que los métodos actualmente existentes: (Marcar una sola opción)

Garantizan totalmente la predictibilidad del saneamiento	*Garantiza la predictibilidad del saneamiento en la mayor parte de los casos*	*Garantiza la predictibilidad del saneamiento en pocos casos*	*No garantizan la predictibilidad del saneamiento*

13. El Catastro de Predios Urbanos a cargo de las Municipalidades, a nivel nacional, presenta un avance: (Marcar una sola opción)

Total	*Mediano*	*Bajo*	*Nulo*

14. Teniendo en cuenta los altos niveles de exigencia técnica que ha establecido la Ley del Sistema Nacional de Catastro N° 28294 y sus normas complementarias, en cuanto tiempo considera que todos los predios urbanos, a nivel nacional, se encontrarán Catastrados: (Marcar una sola opción)

1 a 2 años	*3 a 5 años*	*5 a 10 años*	*Más de 10 años*

15. Considera Ud. que el procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral establecido por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, en más de 14 años de vigencia ha sido: (Marcar una sola opción)

Eficiente	*Parcialmente eficiente*	*Ineficiente*	*Totalmente intrascendente*

16. Por qué motivo considera que el Saneamiento Catastral y Registral regulado por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, no ha cumplido las expectativas de lograr un generalizado saneamiento de las características físicas de los predios urbanos inscritos: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)

Porque más del 99% de las Municipalidades no pueden emitir Código Único Catastral (CUC)	*Porqué el procedimiento es largo, costoso y complicado aún para casos sencillos*	*Por la carencia de una verdadera Base Gráfica Registral*	*Porque se trata de un procedimiento desconocido para la mayor parte de la colectividad*	*Otros (indicar)*

17. Está Ud. de acuerdo con la afirmación en el sentido que, aunque se lograra tener un Catastro Urbano Nacional total, eficiente y actualizado, ello no resolvería por sí mismo las discrepancias existentes con las Base Gráfica Registral, si es que no se establece un procedimiento más simple y general de sanear el área, linderos y medidas perimétricas de los predios inscritos: (Marcar una sola opción)

De acuerdo	*En desacuerdo*

18. Respecto al procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor)

Factor	*Muy Buena*	*Buena*	*Mala*	*Muy Mala*

Eficiencia del procedimiento				
Celeridad para el saneamiento				
Predictibilidad en las decisiones				
Accesibilidad a la colectividad				
Economía de Costos				

19. ¿Considera Ud., que con el procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas y el procedimiento de saneamiento catastral y registral es suficiente para lograr superar las deficiencias existentes en los datos descriptivos de los predios urbanos inscritos? (Marcar una sola opción)

Si	*No*

20. ¿Considera Ud. que para lograr un generalizado saneamiento de área, linderos y medidas perimétricos de los predios urbanos inscritos es necesario que se utilicen otros medios de saneamiento registrales y notariales, como los regulados por la Ley No 27333 y la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria expedida por el Tribunal Registral de la SUNARP? (Marcar una sola opción)

Si	*No*

21. Respecto al procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento por Mutuo Acuerdo" con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley No 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor)

Factor	*Muy Buena*	*Buena*	*Mala*	*Muy Mala*
Eficiencia del procedimiento				
Celeridad para el saneamiento				
Predictibilidad en las decisiones				

Accesibilidad a la colectividad				
Economía de Costos				

22. Respecto al procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley No 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor)

Factor	*Muy Buena*	*Buena*	*Mala*	*Muy Mala*
Eficiencia del procedimiento				
Celeridad para el saneamiento				
Predictibilidad en las decisiones				
Accesibilidad a la colectividad				
Economía de Costos				

23. Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor)

Factor	*Muy Buena*	*Buena*	*Mala*	*Muy Mala*
Eficiencia del procedimiento				
Celeridad para el saneamiento				
Predictibilidad en las decisiones				
Accesibilidad a la colectividad				

Economía de Costos				

24. Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor)

Factor	*Muy Buena*	*Buena*	*Mala*	*Muy Mala*
Eficiencia del procedimiento				
Celeridad para el saneamiento				
Predictibilidad en las decisiones				
Accesibilidad a la colectividad				
Economía de Costos				

25. Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor)

Factor	*Muy Buena*	*Buena*	*Mala*	*Muy Mala*
Eficiencia del procedimiento				
Celeridad para el saneamiento				
Predictibilidad en las decisiones				
Accesibilidad a la colectividad				

Economía de Costos				

26. ¿Cuál de los siguientes procedimientos notariales y registrales de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas, considera Ud. el más eficiente en su experiencia personal: (Marcar sólo una opción)

Procedimiento Notarial de Mutuo Acuerdo	*Procedimiento No Contencioso de Competencia Notarial*	*Procedimiento Registral de "Error de Cálculo"*	*Procedimiento Registral de "Saneamiento Unilateral"*	*Procedimiento Registral de "Renuncia de Área"*

27. ¿Cuál de las siguientes afirmaciones considera verdadera sobre la Jurisprudencia administrativa emitida por el Tribunal Registral en los recursos de apelación contra denegatorias de inscripción de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales: (Marcar una sola opción por cada afirmación)

Afirmación	*Verdadero*	*Falso*
El Tribunal Registral ha denegado, en la mayor parte de casos, las inscripciones de saneamientos por métodos registrales y notariales		
No existe mayor predictibilidad en los pronunciamientos que emite el Tribunal Registral pues ellos varían constantemente		
La falta de una normatividad legal específica que sustente los pronunciamientos registrales puede hacer cuestionables estas decisiones en Sede Judicial		
Resulta negativo y desorienta la existencia de tantos métodos de saneamiento registral,		

algunos muy similares entre si		

28. En atención a todas sus respuestas anteriores, considera Ud., que deberían introducirse reformas legislativas que doten de mayor eficiencia a los métodos de saneamiento de áreas registrales y notariales, en tanto no se cuente con un verdadero Catastro Urbano Nacional: (Marcar una sola opción)

Si	*No*

29. De introducirse una reforma legislativa para perfeccionar los métodos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas, estaría de acuerdo con considerar los siguientes lineamientos: (Marcar una opción por cada lineamiento)

Lineamiento de Reforma	*De acuerdo*	*En desacuerdo*
Reunir en un solo cuerpo normativo todos los medios de saneamiento registral y notarial		
No exigir sólo documentación Catastral sino aceptar también planos visados municipales o elaborados por verificadores registrales		
Establecer una prevalencia catastral para aquellos casos en que la Base Gráfica Registral es inexistente o muy defectuosa		
Prever la actuación registral en caso que no pueda descartarse ni acreditarse la existencia de superposiciones con predios colindantes		
Regular los verdaderos efectos sustantivos de la denominada "Renuncia de Área"		

30. **Finalmente, de acuerdo a su experiencia y conocimientos personales que sugerencias o recomendaciones podría brindarnos para superar prontamente la generalizada inexactitud existente en los datos de descripción física de los predios inscritos:**

……
……
……
……
……
……

La Encuesta fue aplicada en enero del 2021, a través de la remisión del Formato de Encuesta a los 50 profesionales abogados especializados en Derecho Registral Inmobiliaria seleccionados , recibiendo sus respuestas por la misma vía electrónica, con la aceptación de su participación en la Encuesta. La relación de abogados encuestados y las respuestas brindadas por cada uno de ellos se adjunta en el Anexo 18 de la presente investigación.

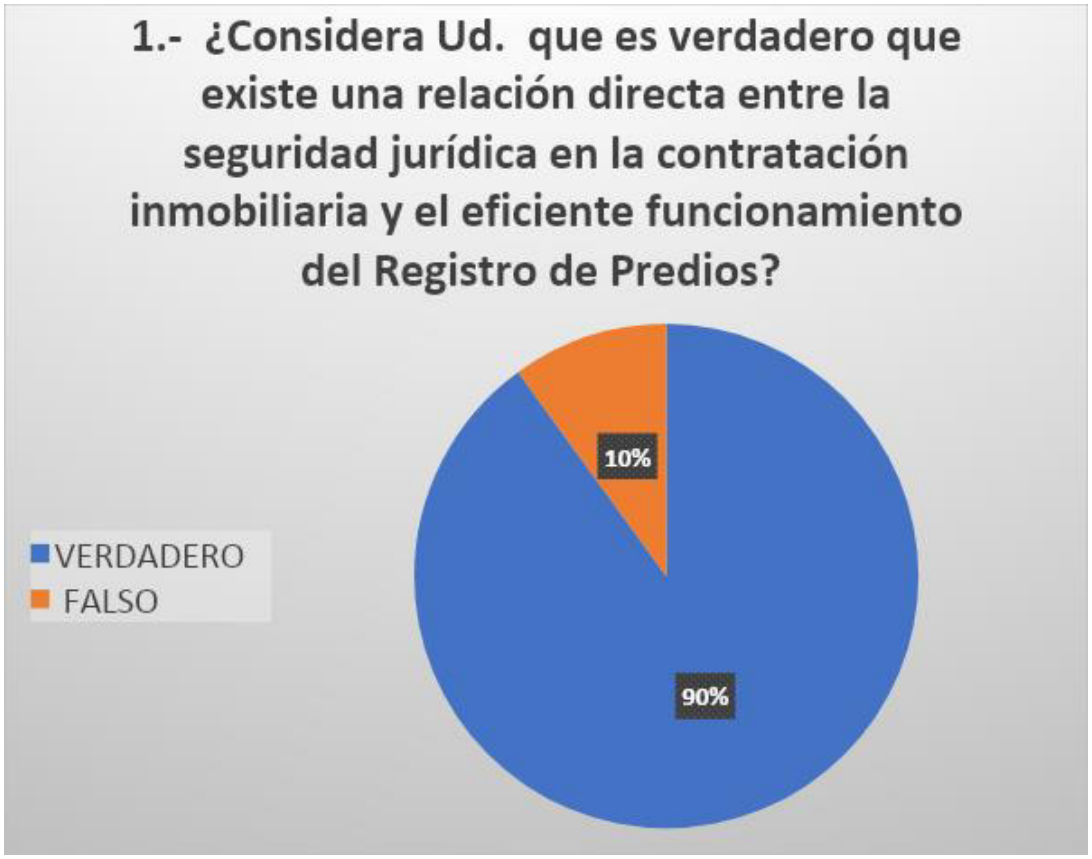
Sobre la base de las respuestas brindadas, que han sido debidamente tabuladas y clasificadas se han obtenido los siguientes resultados a los que agregamos nuestros comentarios por cada pregunta y resultados obtenidos:

PREGUNTA 1

1.- ¿Considera Ud. que es verdadero que existe una relación directa entre la seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria y el eficiente funcionamiento del Registro de Predios? (Marcar una sola opción)

VERDADERO	**45**	90%
FALSO	**5**	10%
TOTAL	**50**	100%

Figura 53:



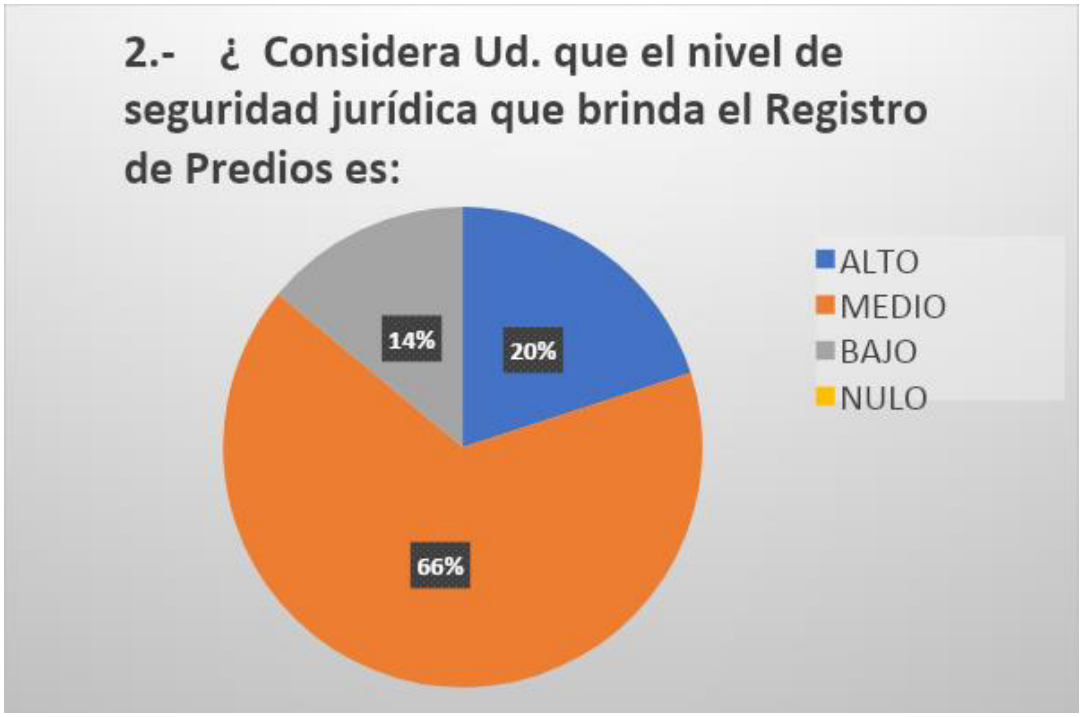
Comentario: De ello se corrobora que en la opinión de la gran mayoría de los Encuestados (90%) existe una relación directa entre la seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria y el eficiente funcionamiento del Registro de Predios-

PREGUNTA 2

2.- ¿Considera Ud. que el nivel de seguridad jurídica que brinda el Registro de Predios es?: (Marcar una sola opción)

ALTO	MEDIO	BAJO	NULO	TOTAL
10	**33**	**7**	**0**	50
20%	66%	14%	0%	100%

Figura 54:



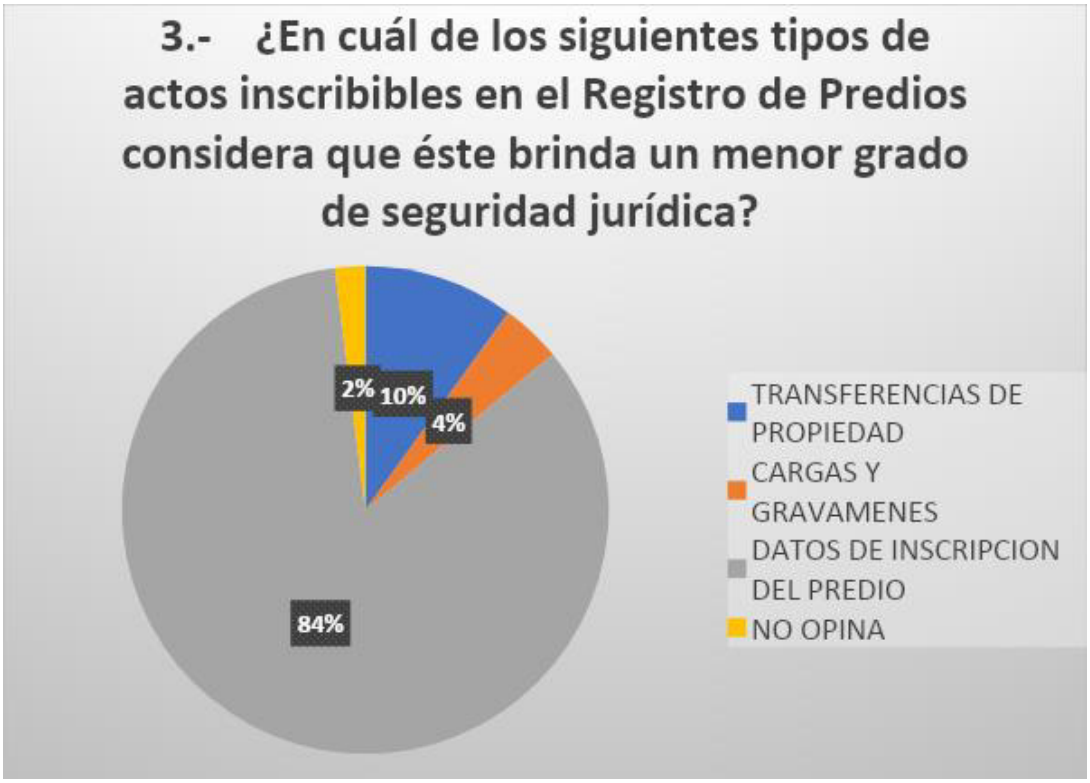
Comentario: Es de resaltar que sólo el 20% de los Encuestados considera que el nivel de seguridad jurídica que brinda el Registro de Predios es alto, siendo la opción mayoritaria (66%) la que indica que el nivel seguridad jurídica que otorga es medio y un 14% considera que el nivel es bajo. Ello, pone en claro manifiesto la insatisfacción de los encuestados respecto al nivel de eficiencia del Registro de Predios.

PREGUNTA 3

3.- ¿En cuál de los siguientes tipos de actos inscribibles en el Registro de Predios considera que éste brinda un menor grado de seguridad jurídica? (Marcar una sola opción)

TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD	CARGAS Y GRAVAMENES	DATOS DE DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	NO OPINA	TOTAL
5	2	42	1	**50**
10%	2%	84%	2%	100%

Figura 55:



Comentario: Una gran mayoría de los Encuestados (84%) considera que el menor grado de seguridad jurídica que otorga el Registro de Predios es respecto a los "Datos de Descripción del Predios", lo que también confirma lo expresado en los puntos precedentes de nuestra investigación, en el sentido que es en esta clase de inscripciones es aquella en la que la información registral brinda menor exactitud, lo que justifica nuestro interés en lograr que los métodos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas sean mejorados prontamente, para que el Registro de Predios pueda generar un más alto nivel de seguridad jurídica

PREGUNTA 4

4,- Específicamente respecto a los datos descriptivos de los predios urbanos inscritos en el Registro (área, linderos y medidas perimétricos), considera Ud. que el nivel de exactitud de dichos datos en relación con la realidad es: (Marcar una sola opción)

ALTO	MEDIO	BAJO	NULO	TOTAL
0	16	34	0	**50**
0%	32%	68%	0%	100%

Figura 56:



Comentario: Profundizando respecto al nivel de credibilidad de la información registral sobre área, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos registrados, se concluye que el 68% de los Encuestados considera que el nivel de exactitud de esa información es Bajo mientras que el 32% lo considera Medio. Ello expresa un altísimo nivel de inexactitud en la experiencia de los Encuestados, que ratifica los problemas largamente descritos en la presente investigación. Nótese que ningún Encuestado considera que esos datos tienen un nivel de exactitud Alto.

PREGUNTA 5

5.- Considera Ud. que la denominada Base Gráfica Registral (datos descriptivos gráficos elaborados en función a los datos que constan en los asientos de inscripción y en los títulos archivados) guarda correspondencia con los datos reales de los predios: (Marcar una sola opción)

SIEMPRE	FRECUENTEMENTE	POCAS VECES	NUNCA	TOTAL
0	13	36	1	**50**
0%	26%	72%	2%	100%

Figura 57:



Comentario: En esta pregunta buscamos verificar, en la experiencia de los Encuestados, la frecuencia en la que los datos que recoge el Registro de Predios en la denominada Base Gráfica Registral, que recoge los datos literales y gráficos de las inscripciones y títulos archivado, coinciden con la realidad física de los predios. Los resultados arrojan que el 72% de los Encuestados encuentra dicha coincidencia sólo EN POCAS VECES, lo que demuestra que nuestras afirmaciones planteadas respecto a la escasa fiabilidad de los datos descriptivos de los predios inscritos que brinda nuestro Registro de Predios.

PREGUNTA 6:

6 A.- Cuál considera Ud. que es la principal causa para que los datos descriptivos de los predios inscritos no coincidan con la realidad:

EL SISTEMA UTILIZADO DURANTE MUCHOS AÑOS EN EL REGISTRO DE PREDIOS NO BRINDA UN SOPORTE GEOGRAFICO A LAS INSCRIPCIONES

SI	N0	TOTAL
37	13	**50**
74%	26%	100%

Figura 58:



6 B.- Cuál considera Ud. que es la principal causa para que los datos descriptivos de los predios inscritos no coincidan con la realidad:

CARENCIA DE UN CATASTRO PREDIAL QUE BRINDE SOPORTE A LAS INSCRIPCIONES

SI	N0	TOTAL
41	9	**50**
82%	18%	100%

Figura 59:

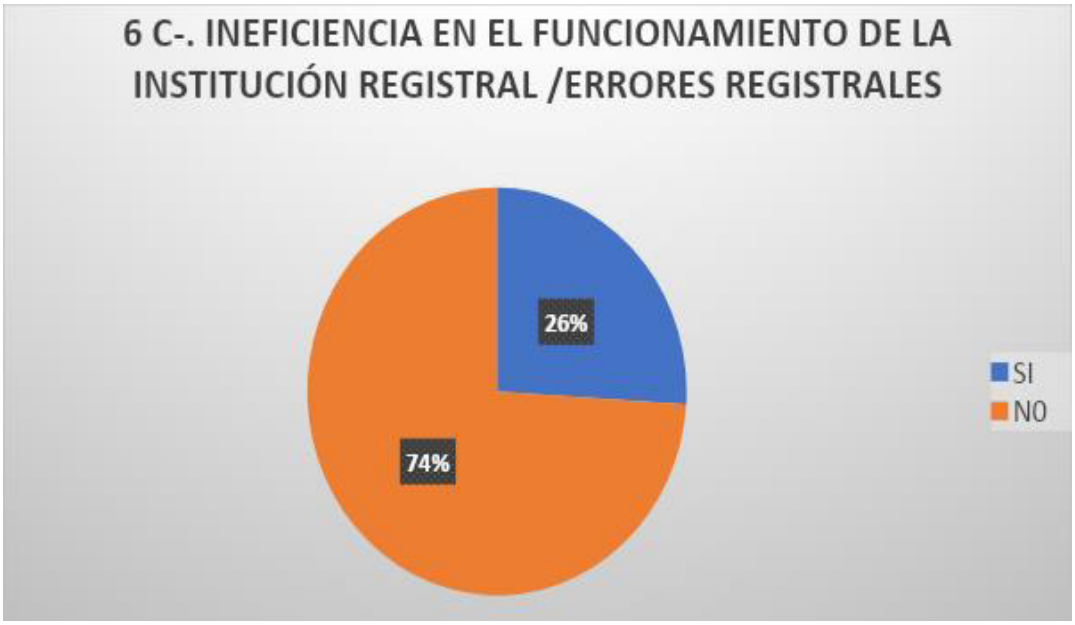


6 C.- Cuál considera Ud. que es la principal causa para que los datos descriptivos de los predios inscritos no coincidan con la realidad:

INEFICIENCIA EN EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN REGISTRAL /ERRORES REGISTRALES

SI	N0	TOTAL
13	37	**50**
26%	74%	100%

Figura 60:



6 D.- Cuál considera Ud. que es la principal causa para que los datos descriptivos de los predios inscritos no coincidan con la realidad: OTRAS/ INDICAR

INDICAN	N0 INDICAN	TOTAL
11	39	**50**
22%	78%	100%

Resumen de las opciones libremente aportadas por los Encuestados:

ERRORES EN LOS INSTRUMENTOS PRESENTADOS POR LOS USUARIOS
INEFIICIENCIA DE LOS ENTES GENERADORES DE CATASTRO
RESULTA ONEROSO PARA EL PROPIETARIO CONTRATAR AL PROFESIONAL PARA ELABORAR SU CUC, DEBE CREARSE ALGUN INCENTIVO
EXISTENCIA DE DIFERENTES ENTES GENERADORES DE CATASTRO
EL PROBLEMA LO ORIGINA EL CODIO CIVIL YA QUE PARA LAS INMATRICULACIONES NO SE EXIGIA SUSTENTO TECNICOS (PLANOS Y MD)
INEXISTENCIA DE UNA POLITICA NACIONAL DE CATASTRO
EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD FUE CREADO PARA PUBLICTAR DERECHOS, POR ELLO NO ERA UNA EXIGENCIA DE DOCUMENTACION TECNICA SINO HASTA DESPUES DEL AÑO 2003
INSCRIPCIONES MUY ANTIGUAS
AVANCE TECNOLOGICO, MEJORES SISTEMAS DE MEDICION
LA AUSENCIA DE UN CATASTRO INTEGRADO Y ACTUALIZADO

INEXISTENCIA DE UN PROCEDIMIENTO QUE PERMITA MODIFICAR LA INFORMACION REGISTRAL MASIVAMENTE ADECUANDOLA A LA REALIDAD FISICA

Comentario: Los Encuestados, en su gran mayoría, indican que el mayor problema que origina la inexactitud de los datos que figuran en los predios inscritos obedecen a la Carencia de un Catastro Predial (82%) seguido por la Falta de un Soporte Geográfico de las Inscripciones (74%), que son las causas que, según nuestra investigación, son también las de mayor importancia. Un menor grupo de Encuestados (13%) incluye como causa la ineficiencia de la institución registral y los errores registrales, lo cual puede entenderse debido a que dicha ineficiencia y errores, precisamente, se originan en las dos causas mayoritariamente elegidas. La mayor parte de las opiniones libres se refieren también a causas vinculadas al deficiente funcionamiento y desarrollo del Catastro Urbano, problemas tecnológicos y defectos en los procedimientos legalmente establecidos, pero sólo un 22% de los Encuestados ha brindado opiniones adicionales, lo que ratifica que las dos primeras causas (Inexistencia de Catastro Urbano y Falta de Base Geográfica de las Inscripciones) son las más trascendentes.

PREGUNTA 7

7.- ¿Está de acuerdo con la afirmación que el hecho que el Registro de Predios no guarde una adecuada información de los datos descriptivos de los predios genera grave daño a la seguridad jurídica que debe brindar el Registro?

DE ACUERDO	EN DESACUERDO	TOTAL
44	6	**50**
88%	12%	100%

Figura 61:



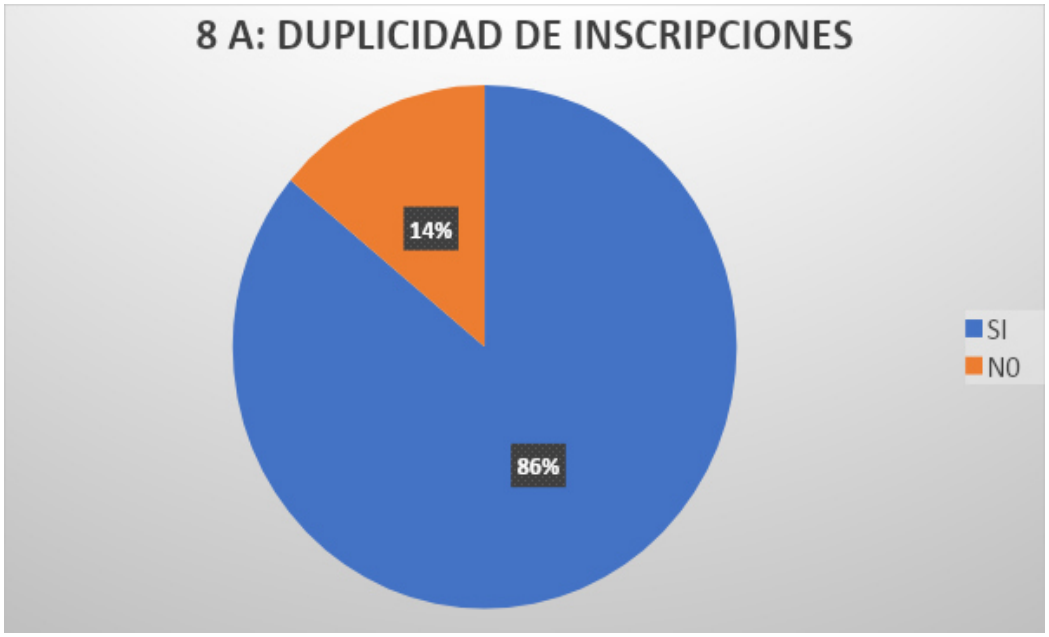
Comentario: Dentro de nuestra hipótesis principal planteamos que la frecuente inexactitud de los datos físicos de los predios inscritos afecta la seguridad jurídica que debe garantizar el Registro de Predios. Esta hipótesis es claramente respaldada por los Encuestados, que están de acuerdo con la posible afectación de la seguridad jurídica por dicha causa, en un 88% de sus respuestas.

PREGUNTA 8

8 A.- Cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos, ¿le consta a Ud. que es posible que se generen alguno de los siguientes problemas que afectan la seguridad jurídica?: DUPLICIDAD DE INSCRIPCIONES

SI	N0	TOTAL
43	7	**50**
86%	14%	100%

Figura 62:



8 B.- Cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos, ¿le consta a Ud. que es posible que se generen alguno de los siguientes problemas que afectan la seguridad jurídica?: SUPERPOSICIONES PARCIALES DE PREDIOS

SI	N0	TOTAL
47	3	**50**
94%	6%	100%

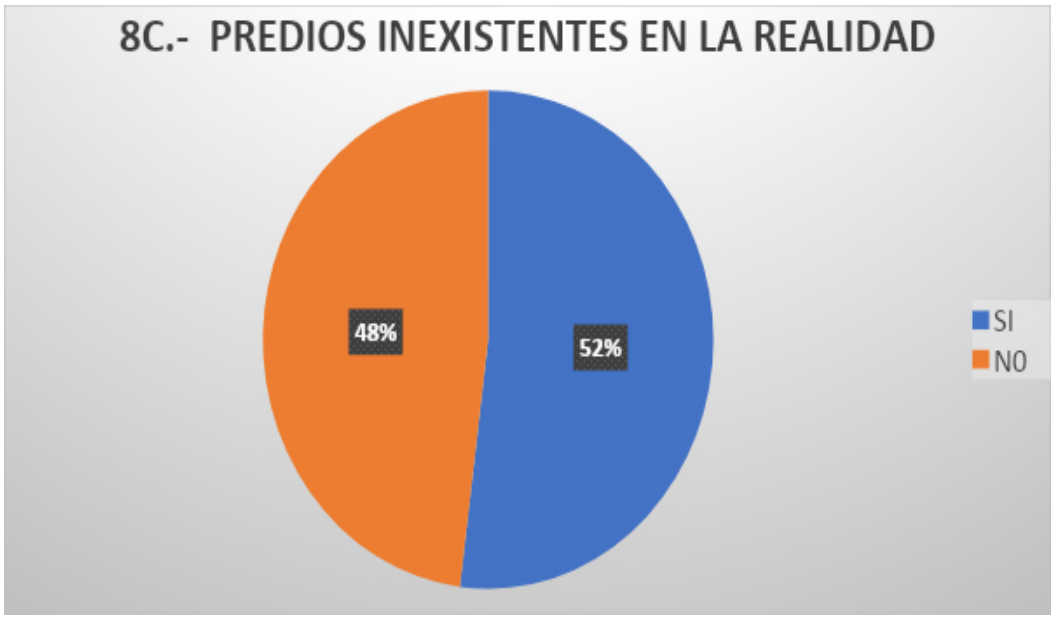
Figura 63:



8C.- Cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos, ¿le consta a Ud. que es posible que se generen alguno de los siguientes problemas que afectan la seguridad jurídica?: PREDIOS INEXISTENTES EN LA REALIDAD

SI	N0	TOTAL
26	24	**50**
52%	48%	100%

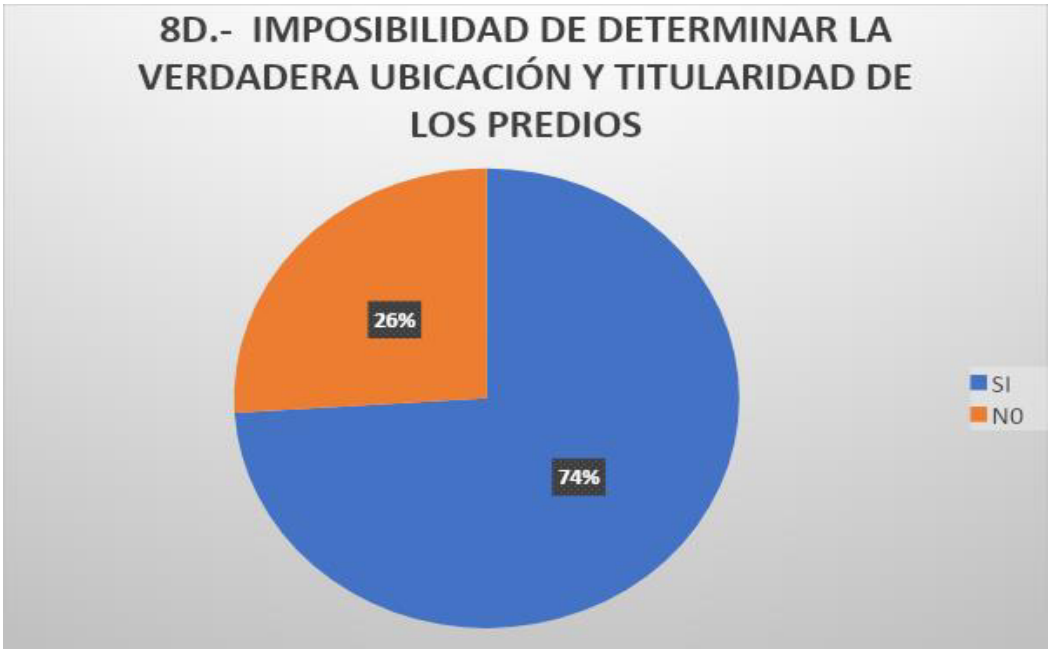
Figura 64:



8D.- Cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos, ¿le consta a Ud. que es posible que se generen alguno de los siguientes problemas que afectan la seguridad jurídica?: IMPOSIBILIDAD DE DETERMINAR LA VERDADERA UBICACIÓN Y TITULARIDAD DE LOS PREDIOS

SI	N0	TOTAL
37	13	**50**
74%	26%	100%

Figura 65:



8E.- Cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos, le consta a Ud. que es posible que se generen alguno de los siguientes problemas que afectan la seguridad jurídica?: OTRAS (INDICAR)

INDICA	NO INDICA	TOTAL
8	42	**50**
16%	84%	100%

Resumen de las otras opiniones:

IMPOSIBILIDAD DE DETERMINAR SU AREA O AREA REMANENTE
AREA REMANENTE SIN DEFINICION EXACTA DE SU DESCRIPCION FISICA POR AUSENCIA DE INFORMACION GRAFICA SUFICIENTE
SE CONDICIONA NEGATIVAMENTE LA CALIFICACION
IMPOSIBILIDAD DE APLICAR DIVERSAS DISPOSICIONES REFERIDAS A LAS LIMITACIONES LEGALES
DESPLAZAMIENTOS, DESFACES DE LOS PREDIOS
LOS PROBLEMAS SON GENERADOS PORQUE EL REGISTRO NO PUEDE COORDINAR CON UN CATASTRO INEXISTENTE
INFORMES TECNICOS INEXACTOS CON EXIGENCIAS QUE OBLIGAN AL CIUDADANO A CUMPLIR PARA LOGRAR SU INSCRIPCION. ESTO HACE QUE LA INEXACTITUD INGRESE A LA BASE GRAFICA REGISTRAL POR UNA VIA FORMAL TODOS LOS DIAS Y ACADA MOMENTO SE GENERAN INEXACTITUDES PORQUE INGRESAN TITULOS RESPECTO DE LOS CUALES LA

OFICINA TECNICA NO PUEDE DETERMINAR LAS INEXACTITUDES POR DEFICIENCIAS DE LA BASE GRAFICA
DOBLE TRIBUTACION

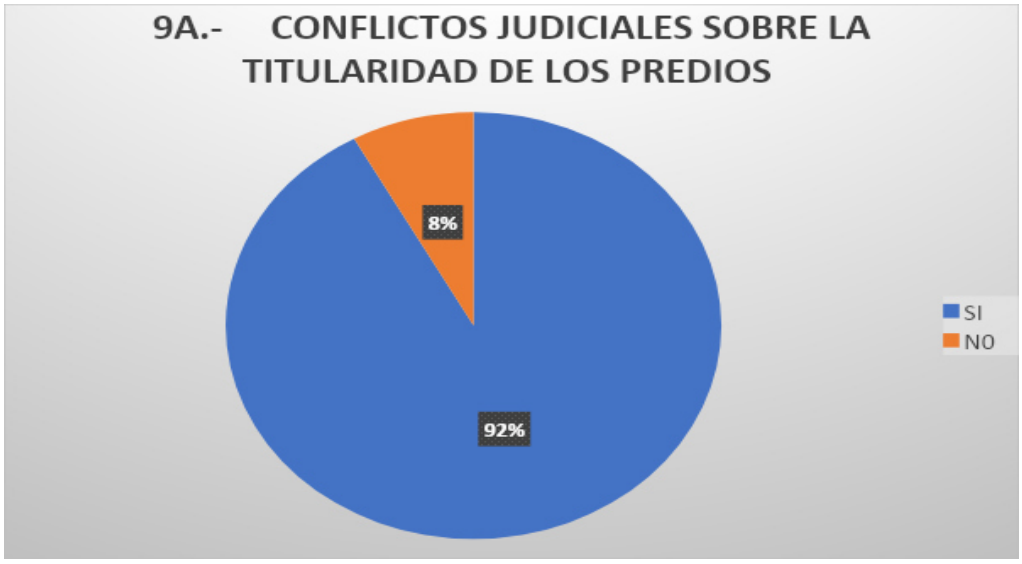
Comentario: Dentro de los problemas que enunciamos generan la inexactitud de los datos descriptivos de los predios y que afectan la seguridad jurídica, vemos que los Encuestados, en una muy amplia mayoría ratifican lo expresado en esta investigación, en el sentido que se puede originar: Duplicidad de inscripciones (86%), Superposiciones parciales de predios (94%) e Imposibilidad de determinar la verdadera ubicación y titularidad de los predios (74%). Si bien no es una respuesta mayoritaria, un importante porcentaje (48%), llega a coincidir con que el Registro de Predios puede publicitar predios que no tienen existencia en la realidad. Los aportes libres sobre otros problemas generados por la inexactitud en la descripción de las características físicas de los predios son, en la mayor parte de los casos, derivados de las respuestas sugeridas: imposibilidad de determinar el área remanente, desplazamientos gráficos de los predios, dificultades en la calificación registral y en la emisión de los informes técnicos de las áreas catastrales del Registro de Predios. En suma, los resultados corroboran y detallan los problemas que hemos enunciado en los puntos precedentes de esta investigación.

PREGUNTA 9

9A.- Los principales problemas derivados de la inexactitud de los de los datos descriptivos de los predios inscritos, pueden manifestarse en: CONFLICTOS JUDICIALES SOBRE LA TITULARIDAD DE LOS PREDIOS

SI	N0	TOTAL
46	4	**50**
92%	8%	100%

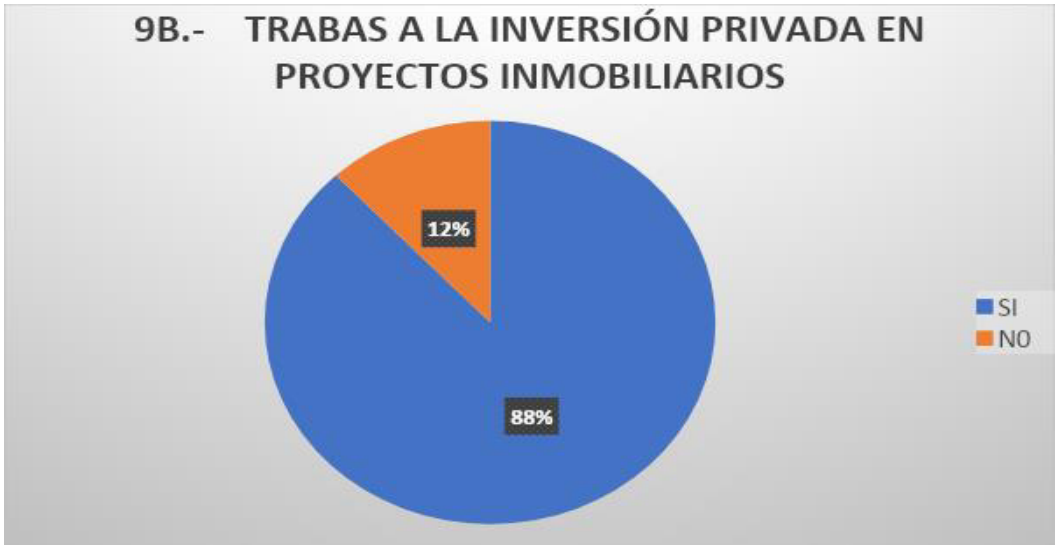
Figura 66:



9B.- Los principales problemas derivados de la inexactitud de los de los datos descriptivos de los predios inscritos, pueden manifestarse en: TRABAS A LA INVERSIÓN PRIVADA EN PROYECTOS INMOBILIARIOS

SI	N0	TOTAL
44	6	**50**
88%	12%	100%

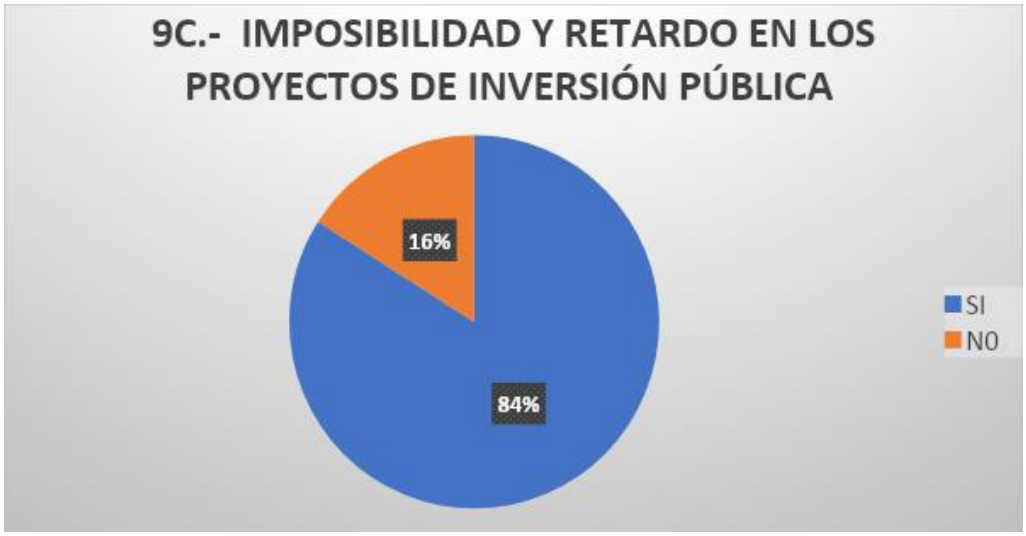
Figura 67:



9C.- Los principales problemas derivados de la inexactitud de los de los datos descriptivos de los predios inscritos, pueden manifestarse en: IMPOSIBILIDAD Y RETARDO EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN PÚBLICA

SI	N0	TOTAL
42	8	**50**
84%	16%	100%

Figura 68:



9D.- Los principales problemas derivados de la inexactitud de los de los datos descriptivos de los predios inscritos, pueden manifestarse en: PÉRDIDA DE VALOR ECONÓMICO DE LOS PREDIOS /DIFICULTADES EN SU TRANSFERENCIA

SI	N0	TOTAL
36	14	**50**
72%	28%	100%

Figura 69:



9E.- Los principales problemas derivados de la inexactitud de los de los datos descriptivos de los predios inscritos, pueden manifestarse en: OTRAS (INDICAR)

INIDICA	N0 INDICA	TOTAL
8	42	**50**
16%	84%	100%

APROVECHAMIENTO ECONOMICO DE SUPUESTOS TITULARES-DESPOSESION
SE HA CREADO EN LOS HECHOS UNA FALSA COMPETENCIA DE CALIFICACION TECNICA A CARGO DE LAS AREAS DE CATASTRO REGISTRAL Y POR ELLOS MUCHOS REGISTRADORES ABDICAN DE SU LABOR CALIFICADORA
DIFICULTADES PARA LA INSCRIPCION DE ACOS SECUNDARIOS DE MODIFICACION FISICA DE LOS PREDIOS
EXPOSICION A MAYORES INCERTIDUMBRES A LAS QUE SE TIENEN ACTUALMENTE
EL REGISTRO HA ASUMIDO UNA FUNCION QUE NOO LE CORRESPONDE ANTE LA AUSENCIA DE UNA INSTITUCION CATASTRAL
RECHAZO DE LA INSCRIPCION DE TITULOS POSTERIORES POR FALTA DE ADECUACION CON LA BASE GRAFICA COMO SI ESTA FUNCIONARA COMO UN CATASTRO QUE EN REALIDAD NO LO ES
IMPIDE O DIFICULTA EL ACCESO A REGISTRO DE LOS PREDIOS COLINDANTES
FALTA DE VINCULACION ENTRE LA INFORMACION REGISTRAL Y LA MUNICIPAL

*Comentarios***:** Las respuestas de la gran mayoría de los Encuestados también comprueban su concordancia altamente mayoritaria sobre las consecuencias negativas para la actividad inmobiliaria que se desprenden de los problemas antes indicados así

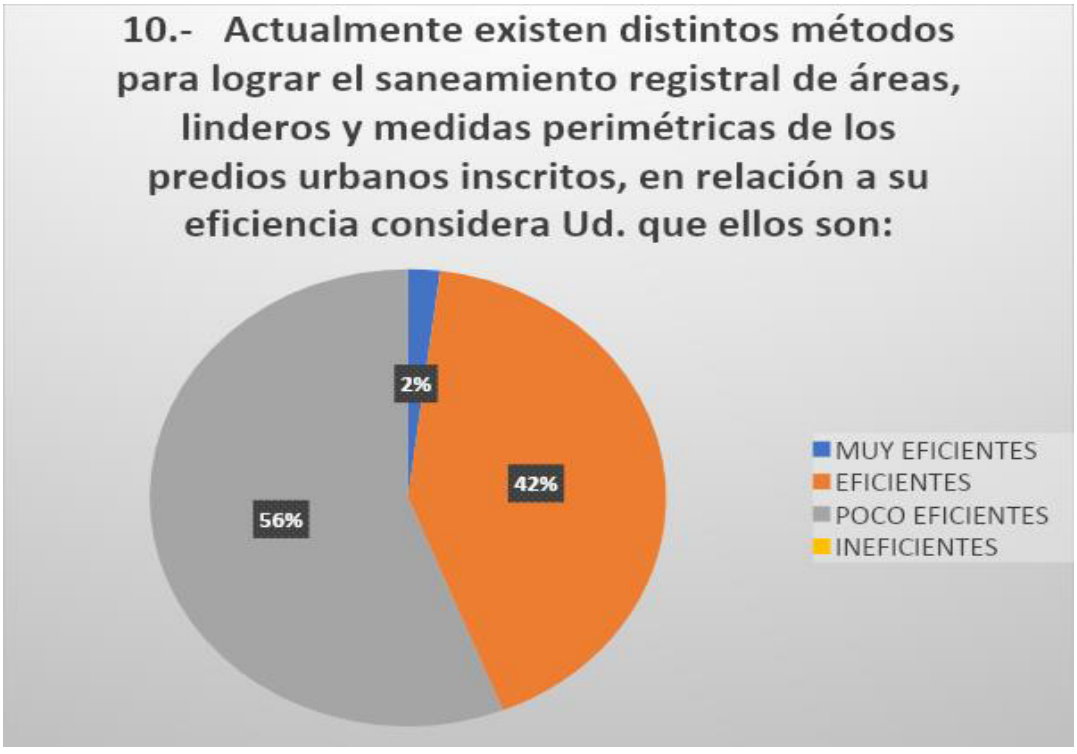
se indica: Conflictos judiciales sobre titularidad de los predios (92%), Trabas a la inversión privada en proyectos inmobiliarios (88%), Imposibilidad y retardo en los proyectos de inversión pública (84%) y Pérdida de valor económico de los predios /dificultades en su transferencia (72%). Como puede apreciarse, las consecuencias económicas negativas planteadas en esta investigación pueden ser sumamente elevadas, afectando tanto al funcionamiento del Sistema Judicial por una excesiva recarga de procesos, como a la actividad del Estado y de los agentes económicos privados.

PREGUNTA 10

10.- Actualmente existen distintos métodos para lograr el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos inscritos, en relación a su eficiencia considera Ud. que ellos son:

MUY EFICIENTES	EFICIENTES	POCO EFICIENTES	INEFICIENTES	
1	21	28	0	**50**
2%	42%	56%	0%	100%

Figura 70:



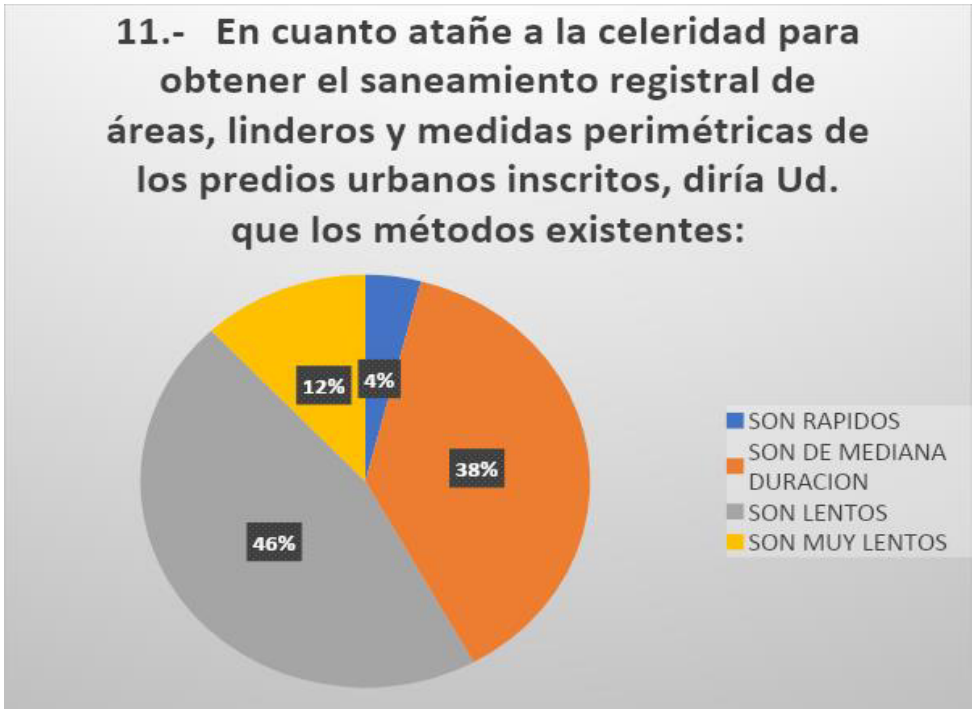
Comentario: En cuanto atañe a la eficiencia de los medios actualmente existentes de saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos, se comprueba que existe una mayoritaria consideración en el sentido que son Poco eficientes (56%) lo que también ratifica la insatisfacción general sobre la regulación y funcionamiento de ellos. Si bien es cierto que un 42% de los Encuestados encuentra algún nivel de Eficiencia en ellos, sólo el 2% considera que son Muy Eficientes. Ello deja, como se ha tratado de analizar en la presente investigación, un amplio margen de oportunidades de mejora a los que orientaremos nuestras conclusiones y recomendaciones.

PREGUNTA 11

11.- En cuanto atañe a la celeridad para obtener el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos inscritos, diría Ud. que los métodos existentes:

SON RAPIDOS	SON DE MEDIANA DURACION	SON LENTOS	SON MUY LENTOS	TOTAL
2	19	23	6	**50**
4%	38%	46%	12%	100%

Figura 71:



Comentario: En el indicador específico referido a la celeridad (tiempo que demanda) obtener el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos inscritos, los resultados de las Encuesta reflejan que el 84% de los Encuestados considera que son Muy lentos o Lentos, lo que ratifica, también, el perjuicio que puede generar la falta de una adecuada regulación y funcionamiento de los actuales medios de saneamiento. Inclusive, en los restantes Encuestados, sólo el 2% llega a afirmar que son Rápidos.

PREGUNTA 12

12.- Respecto a la predictibilidad de lograr obtener el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos inscritos, opina Ud. que los métodos actualmente existentes:

GARANTIZAN TOTALMENTE LA PREDICTIBILIDAD DEL SANEAMIENTO	GARANTIZA LA PREDICTIBILIDAD DEL SANEAMIENTO EN LA MAYOR PARTE DE LOS CASOS
0	22
0%	44%

GARANTIZA LA PREDICTIBILIDAD DEL SANEAMIENTO EN POCOS CASOS	NO GARANTIZAN LA PREDICTIBILIDAD DEL SANEAMIENTO	NO SABE/ NO OPINA	
22	4	2	**50**
44%	8%	4%	100%

Figura 72:



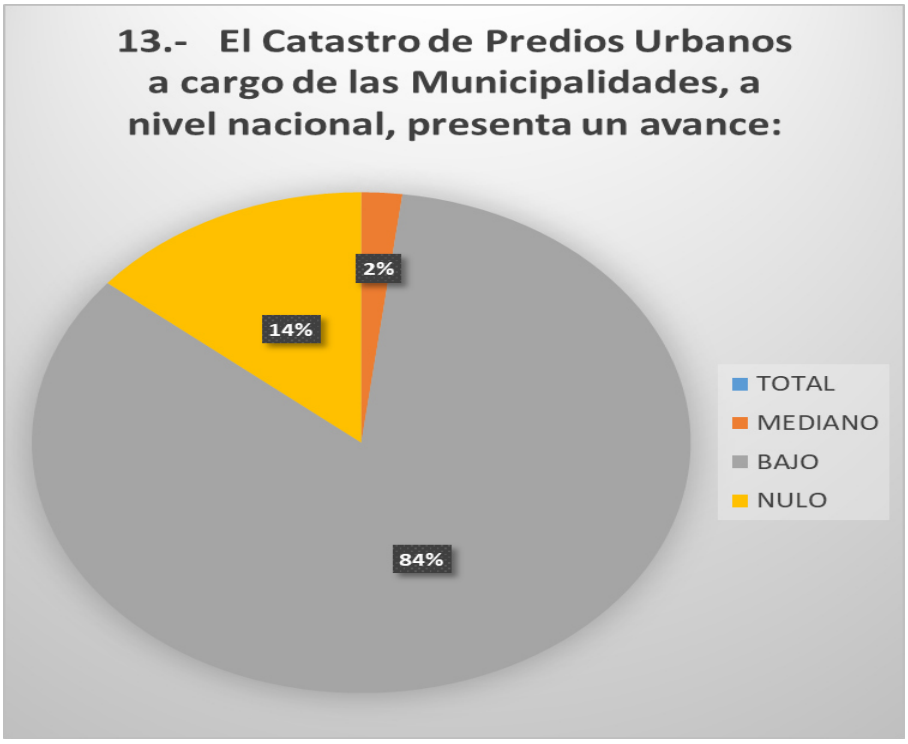
Comentario: Otro indicador muy importante para esta investigación es el nivel predictibilidad de obtener un resultado favorable al utiliza alguno de los medios de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos. En este indicador, se comprueba que sólo un 4% de los Encuestados piensa que ellos garantizan Totalmente dicha predictibilidad, existiendo una mayoría (52%) que considera que la predictibilidad no se logra o se logra en pocos casos.

PREGUNTA 13

13.- El Catastro de Predios Urbanos a cargo de las Municipalidades, a nivel nacional, presenta un avance:

TOTAL	MEDIANO	BAJO	NULO	
0	**1**	**42**	**7**	**50**
0%	2%	84%	14%	100%

Figura 73:



Comentario: En los puntos precedentes de nuestra investigación hemos procesado información estadística elaborada sobre información brindada por entes oficiales (Secretaria Técnica del Sistema Integrado Nacional de Catastro y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, entre otros) respecto al escaso avance del Catastro de Predios Urbanos a cargo de las Municipalidades. Esta información estadística se corrobora con la percepción de los Encuestados, que en un 98% de las respuestas considera que dicho avance es Bajo o Nulo. Sólo un 2% de los Encuestados considera que existe un avance mediano y ninguno plantea un avance total.

PREGUNTA 14

14.- Teniendo en cuenta los altos niveles de exigencia técnica que ha establecido la Ley del Sistema Nacional de Catastro No 28294 y sus normas complementarias, en cuanto tiempo considera que todos los predios urbanos, a nivel nacional, se encontrarán Catastrados:

1 A 2 AÑOS	3 A 5 AÑOS	5 A 10 AÑOS	MAS DE 10 AÑOS	NO SABE/ NO OPINA	
0	0	3	46	1	**50**
0%	0%	6%	92%	2%	100%

Figura 74:



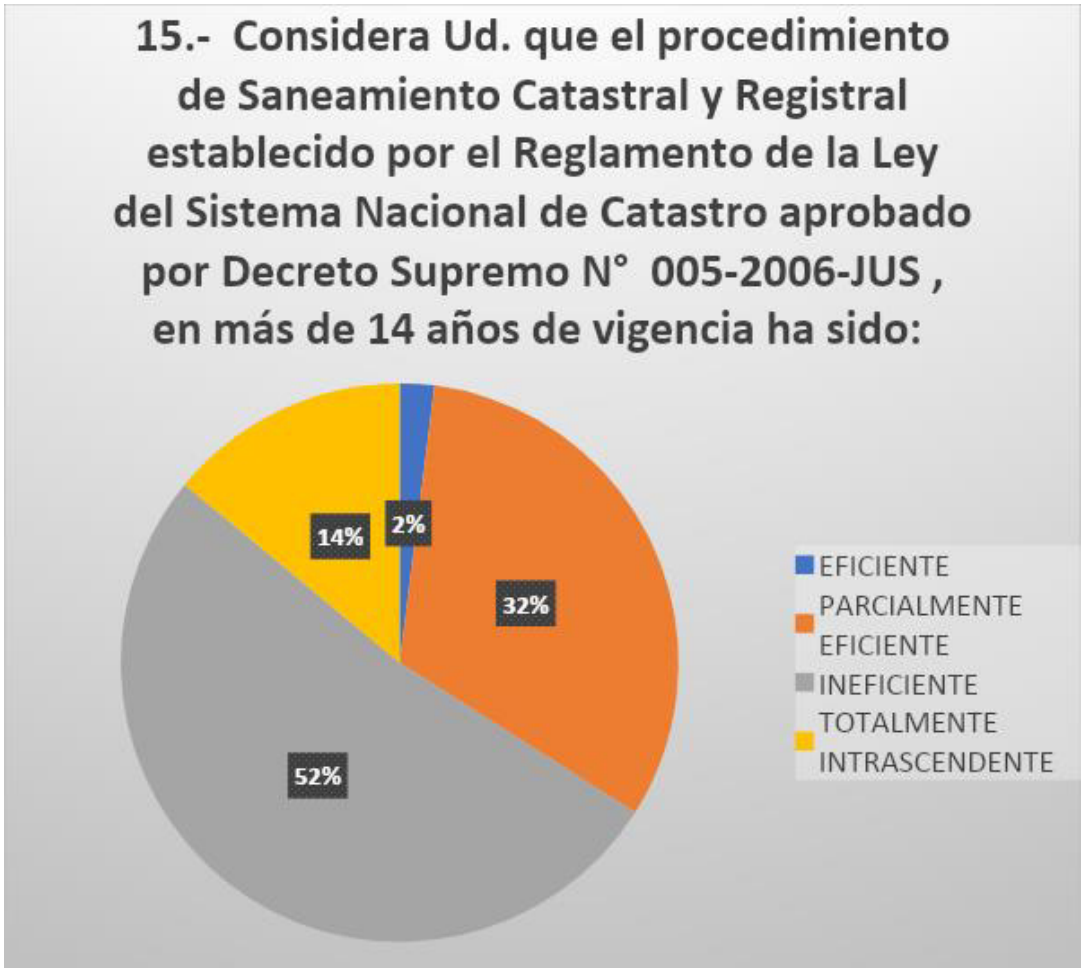
Comentario: Establecido que el avance actual del Catastro Urbano Nacional es sumamente bajo, se plantea a los Encuestados la pregunta respecto a su expectativa (previsión razonable) del tiempo que estiman que demandará, bajo las actuales exigencias que establece la Ley No 28294, lograr un Catastro integral de los predios urbanos, a nivel nacional. De las respuestas se infiere que más del 92% de los Encuestados considera que ello demandará más de 10 años, bajo las actuales condiciones. Esto corrobora, también, las expectativas que planteamos nosotros respecto a dicho avance, aun teniendo en cuenta el Proyecto de Catastro Urbano Nacional que viene implementando el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través de COFOPRI. Y es esta proyección la que sustenta que sea necesario establecer medidas que permitan, en la actualidad, que los administrados puedan tener, en breve tiempo y no de aquí a muchos años, la posibilidad de acceder a medios eficientes de saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas de sus predios inscritos, en tanto el Catastro Urbano Nacional todavía siga implementándose.

PREGUNTA 15

15.- Considera Ud. que el procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral establecido por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo No 005-2006-JUS, en más de 14 años de vigencia ha sido:

EFICIENTE	PARCIALMENTE EFICIENTE	INEFICIENTE	TOTALMENTE INTRASCENDENTE	
1	**16**	**26**	**7**	**50**
2%	32%	52%	14%	100%

Figura 75:



Comentario: Como quiera que el mayor medio de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas introducido por la Ley del Sistema Integrado Nacional de

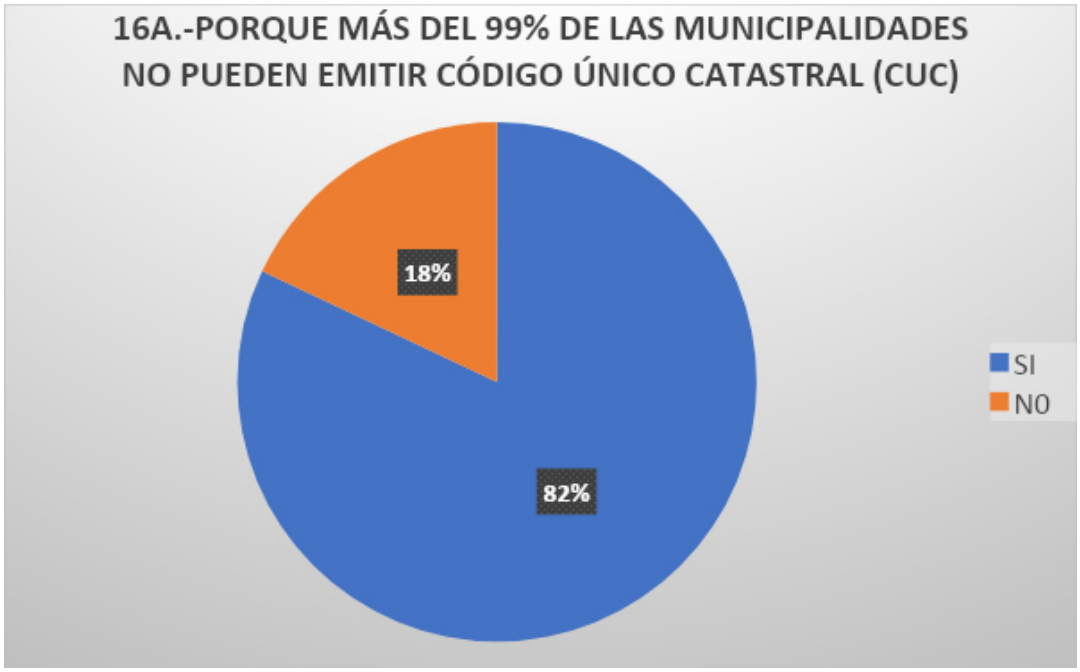
Catastro No 28294 y su Reglamento es el denominado "Saneamiento Catastral y Registral" cuyas deficiencias y limitaciones se han analizado precedentemente, se solicitó la opinión de los Encuestados respecto a su eficiencia en la realidad, obteniendo una respuesta mayoritaria en el sentido que 64% de ellos lo considera ineficiente o inclusive intrascendente. Sólo un 2% lo considera eficiente. Es evidente que este medio de saneamiento no ha logrado las altas expectativas que enunciaron cuando se estableció su marco normativo.

PREGUNTA 16

16A.- Por qué motivo considera que el Saneamiento Catastral y Registral regulado por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo No 005-2006-JUS, no ha cumplido las expectativas de lograr un generalizado saneamiento de las características físicas de los predios urbanos inscritos: PORQUE MÁS DEL 99% DE LAS MUNICIPALIDADES NO PUEDEN EMITIR CÓDIGO ÚNICO CATASTRAL (CUC)

SI	N0	TOTAL
41	9	**50**
82%	18%	100%

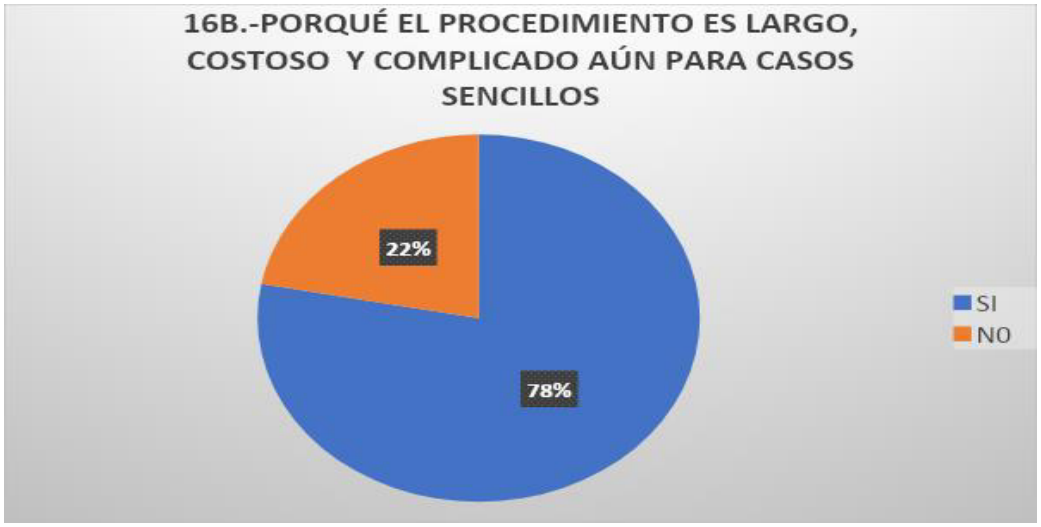
Figura 76:



16B.- Por qué motivo considera que el Saneamiento Catastral y Registral regulado por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo No 005-2006-JUS, no ha cumplido las expectativas de lograr un generalizado saneamiento de las características físicas de los predios urbanos inscritos: PORQUÉ EL PROCEDIMIENTO ES LARGO, COSTOSO Y COMPLICADO AÚN PARA CASOS SENCILLOS

SI	N0	TOTAL
39	11	**50**
78%	22%	100%

Figura 77:



16C.- Por qué motivo considera que el Saneamiento Catastral y Registral regulado por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, no ha cumplido las expectativas de lograr un generalizado saneamiento de las características físicas de los predios urbanos inscritos:

POR LA CARENCIA DE UNA VERDADERA BASE GRÁFICA REGISTRAL

SI	N0	TOTAL
30	20	**50**
60%	40%	100%

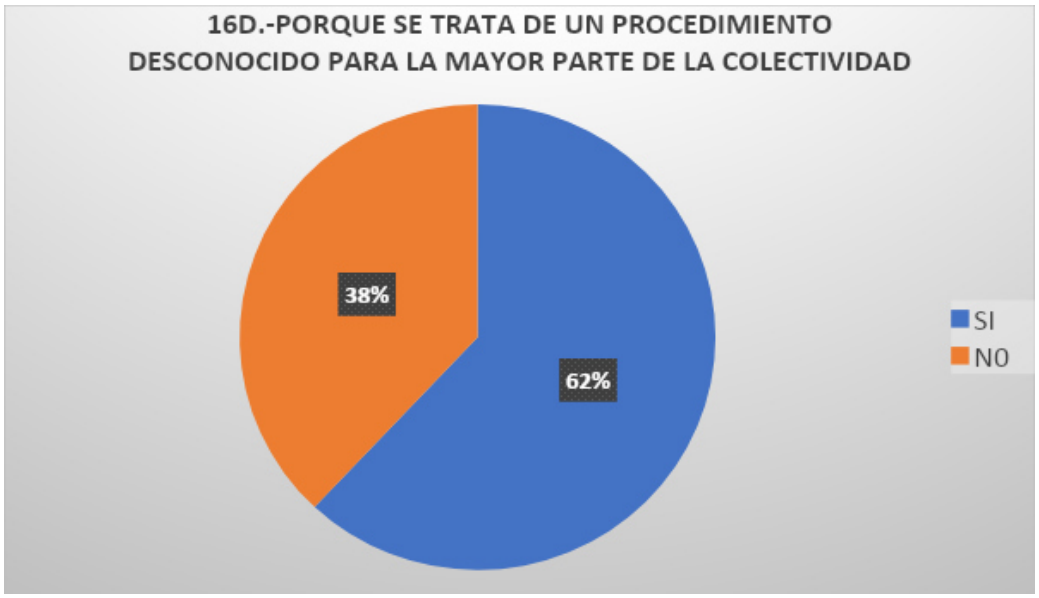
Figura 78:



16D.- Por qué motivo considera que el Saneamiento Catastral y Registral regulado por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo No 005-2006-JUS, no ha cumplido las expectativas de lograr un generalizado saneamiento de las características físicas de los predios urbanos inscritos: PORQUE SE TRATA DE UN PROCEDIMIENTO DESCONOCIDO PARA LA MAYOR PARTE DE LA COLECTIVIDAD

SI	N0	TOTAL
31	19	**50**
62%	38%	100%

Figura 79:



16E.- Por qué motivo considera que el Saneamiento Catastral y Registral regulado por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo No 005-2006-JUS, no ha cumplido las expectativas de lograr un generalizado saneamiento de las características físicas de los predios urbanos inscritos: OTROS (INDICAR)

SI	N0	TOTAL
8	42	**50**
16%	84%	100%

PORQUE LA REGULACION REGISTRAL (DIRECTIVA DE OPOSICION AL CUC) ES ABSURDA Y CONTRAVIENE EL ESPIRITU DE LA LEY
PORQUE NO CAPACITAN A LOS REGISTRADORES EN ESE PROCEDIMIENTO Y ENTONCES OBSERVAN JUSTAMENTE AQUELLO QUE LA NORMA PRETENDE PONDERAR LA PRIMACIA DEL ENTE GENERADOR DE CATASTRO (O DEL VIFICADOR EN SU CASO) ELLOS SON EL OBSTACULO
ALGUNAS VECES HACEN ACRECENTAMIENTO EN AREAS SIN TITULO DE ADQUISICION
DEFICIENCIAS EN LA DIRECTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO
NORMAS REGISTRALES INCOHERENTES CON LOS FINES QUE BUSCA LA LEY
LAS OPOSICIONES SON CONSTANTES, LO IDEAL SERIA SANEAR MANZANAS O GRUPOS DE PREDIOS COMO PROYECTO MUNICIPAL O TODAS LAS NUEVAS EDIFICACIONES DEBERIAN SER SANEADAS CON CUC "UTOPICO"
PRESUPUESTO-COORDINACIONES ENTRE ENTES PUBLICOS
PORQUE LA REGULACION DEL PROCEDIMIENTO ES DEFICIENTE

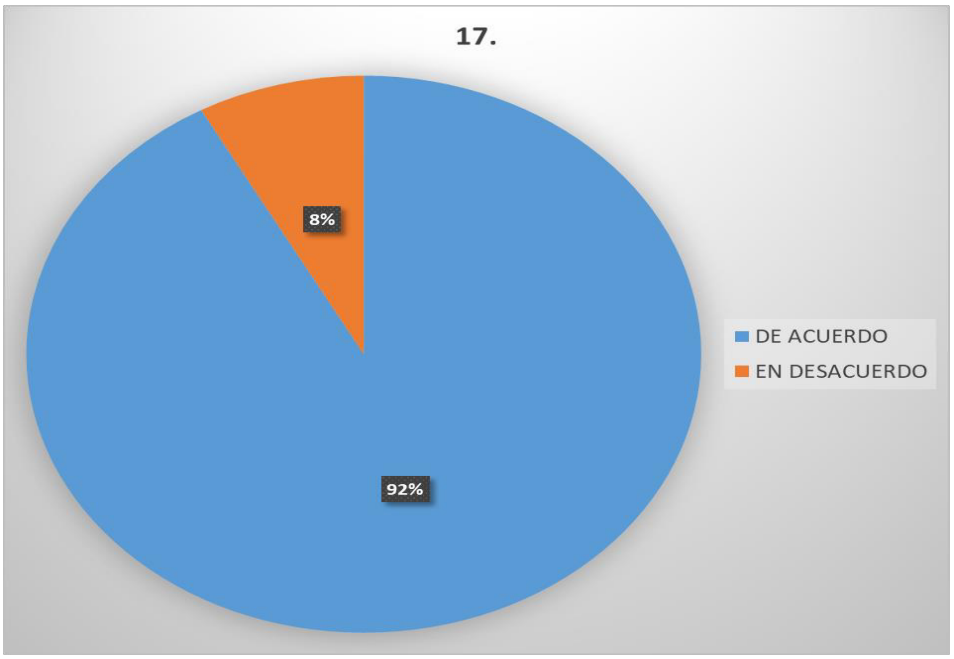
Comentario: Se valida que una amplia mayoría de los Encuestados (82%) considera que el Saneamiento Catastral y Registral no ha funcionado eficientemente por cuanto más del 99% de Municipalidades en el país no puede emitir el Código Único Catastral requerido para tal finalidad, lo cual, también, ya fue objeto de amplio análisis en los puntos precedentes de esta investigación.

17.-. Está Ud. de acuerdo con la afirmación en el sentido que, aunque se lograra tener un Catastro Urbano Nacional total, eficiente y actualizado, ello no resolvería por sí mismo las discrepancias existentes con las Base Gráfica Registral, si es que no se

establece un procedimiento más simple y general de sanear el área, linderos y medidas perimétricas de los predios inscritos:

DE ACUERDO	EN DESACUERDO	
46	4	**50**
92%	8%	100%

Figura 80:

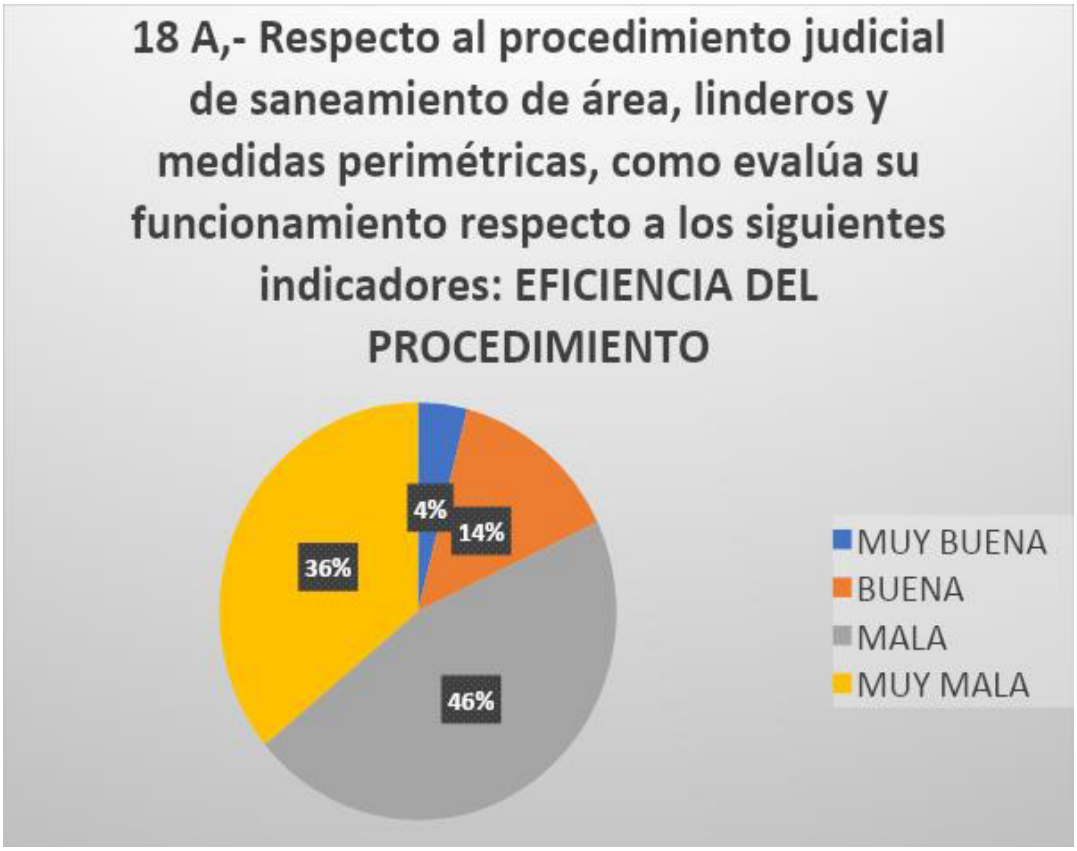


Comentario: La gran mayoría de los Encuestados (92%) se encuentra de acuerdo con la afirmación que, aunque existiera un Catastro Urbano Nacional Total, ello no solucionaría directamente las deficiencias y discrepancias con la Base Gráfica Registral. Ello, es muy importante pues siendo el Catastro basado en los datos físicos es diferente a la Base Gráfica Registral que se base en los derechos inscritos. Entonces, además del Catastro es necesario contar con procedimientos sencillos y eficaces que permitan la coordinación del catastro físico con la información registral referida a los derechos inscritos.

18 A- Respecto al procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	TOTAL
2	7	23	18	**50**
4%	14%	46%	36%	100%

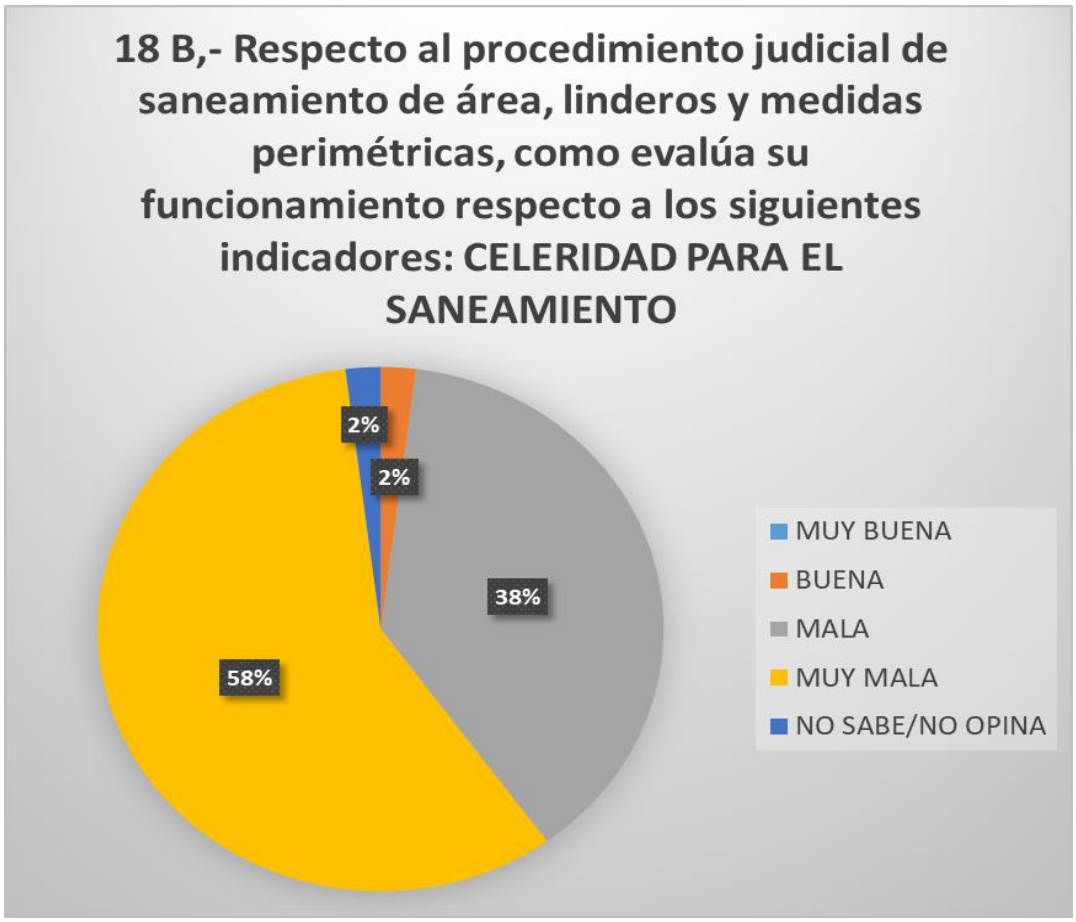
Figura 81:



18 B, - Respecto al procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO.

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/NO OPINA	
0	1	19	29	1	**50**
0%	2%	38%	58%	2%	100%

Figura 82:



18 C, - Respecto al procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	
0	6	27	16	1	**50**
0%	12%	54%	32%	2%	100%

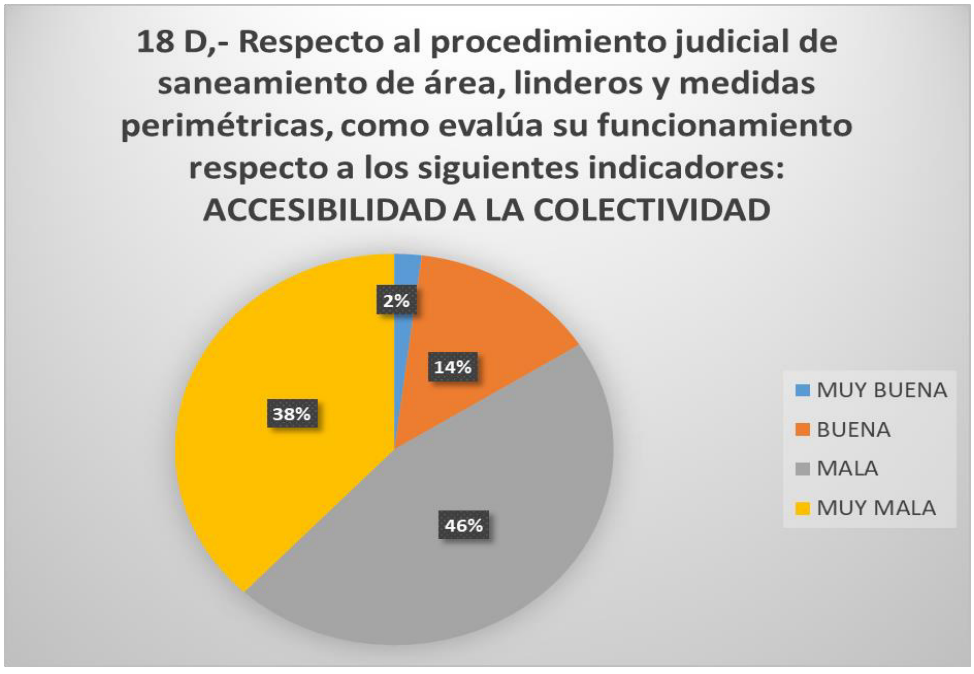
Figura 83:



18 D. - Respecto al procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	
1	7	23	19	**50**
2%	14%	46%	38%	100%

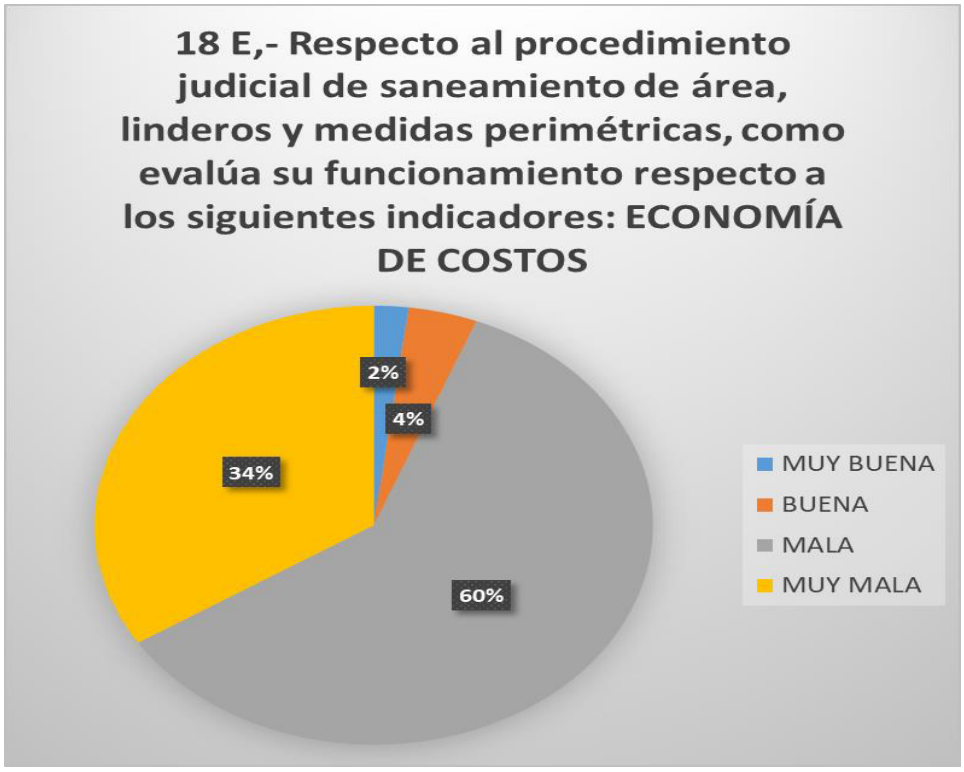
Figura 84:



18 E, - Respecto al procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ECONOMÍA DE COSTOS

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	TOTAL
1	2	30	17	**50**
2%	4%	60%	34%	100%

Figura 85:



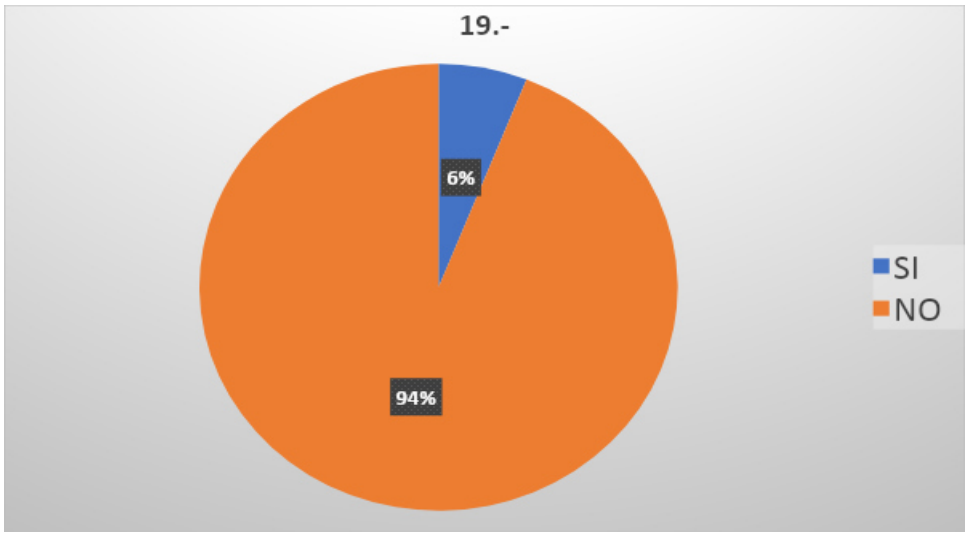
Comentario: El Saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas a través de procedimiento judicial, en todos los indicadores propuestos como eficiencia, celeridad, predictibilidad, accesibilidad y colectividad y economía de costos tiene una desaprobación superior al 80%, al ser considerado con la calificación de Mala o Muy Mala. Ello comprueba, en opinión de los expertos, que no constituye una alternativa válida para lograr un pronto y generalizado saneamiento de las características físicas de los predios inscritos

PREGUNTA 19

19.- ¿Considera Ud., que con el procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas y el procedimiento de saneamiento catastral y registral es suficiente para lograr superar las deficiencias existentes en los datos descriptivos de los predios urbanos inscritos?

SI	NO	
3	47	**50**
6%	94%	100%

Figura 86:



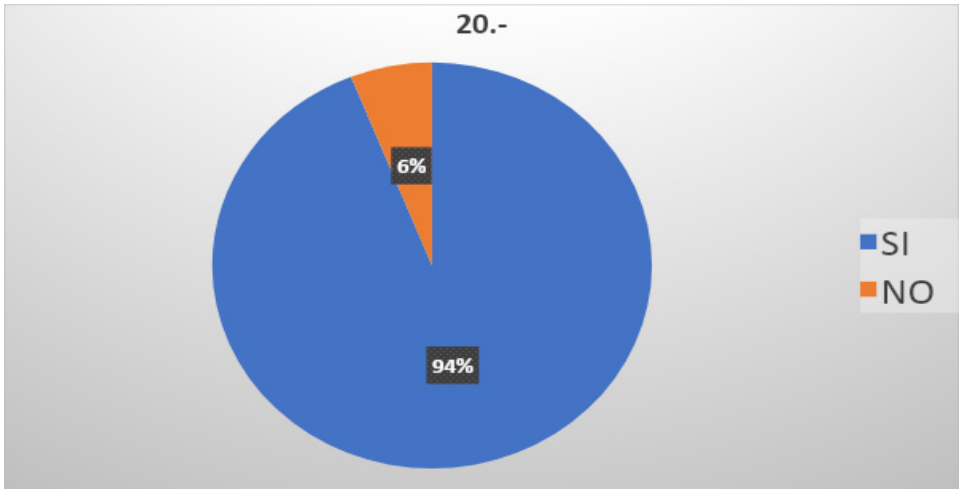
Comentario: El 94% de los Encuestados considera que ni la utilización de los medios de saneamiento judicial y saneamiento catastral y registral, por sí mismos, podrán solucionar las deficiencias en las inexactitudes de la descripción física de los predios inscritos. Esto, precisamente, justifica la importancia del mejoramiento de los medios de saneamiento notarial y registral a los que se orienta nuestra investigación.

PREGUNTA 20

20.- ¿Considera Ud. que para lograr un generalizado saneamiento de área, linderos y medidas perimétricos de los predios urbanos inscritos es necesario que se utilicen otros medios de saneamiento registrales y notariales, como los regulados por la Ley No 27333 y la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria expedida por el Tribunal Registral de la SUNARP?

SI	NO	
47	3	**50**
94%	6%	100%

Figura 87:



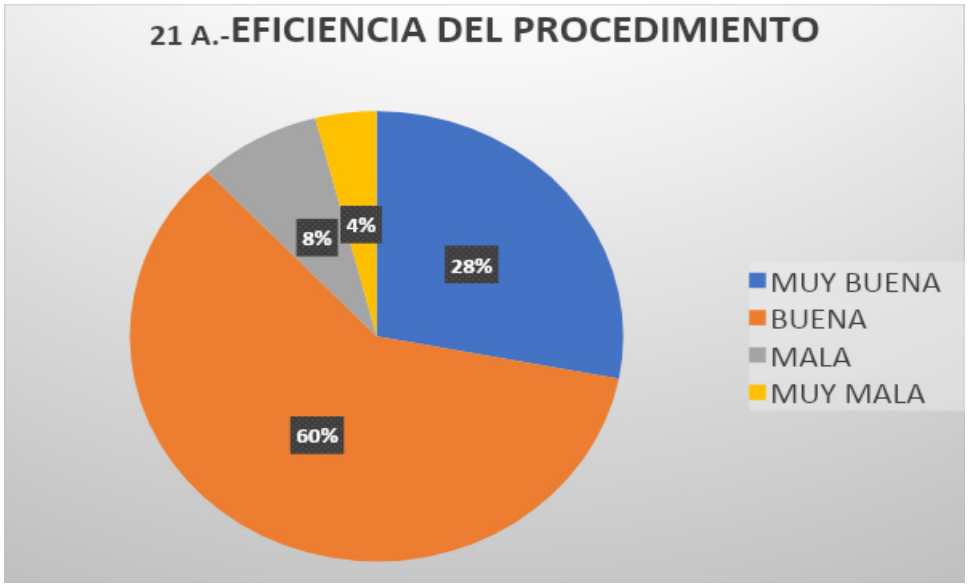
Comentario: En la misma proporción que la pregunta precedente, la gran mayoría de Encuestados (94%) corrobora la necesidad de utilizar los mecanismos notariales y registrales de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas. Esto valida plenamente nuestra hipótesis respecto a la necesidad de la mayor utilización y mejoramiento de la regulación de dicha clase de saneamiento.

PREGUNTA 21

21 A.- Respecto al procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento por Mutuo Acuerdo" con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley No 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	
14	30	4	2	**50**
28%	60%	8%	4%	100%

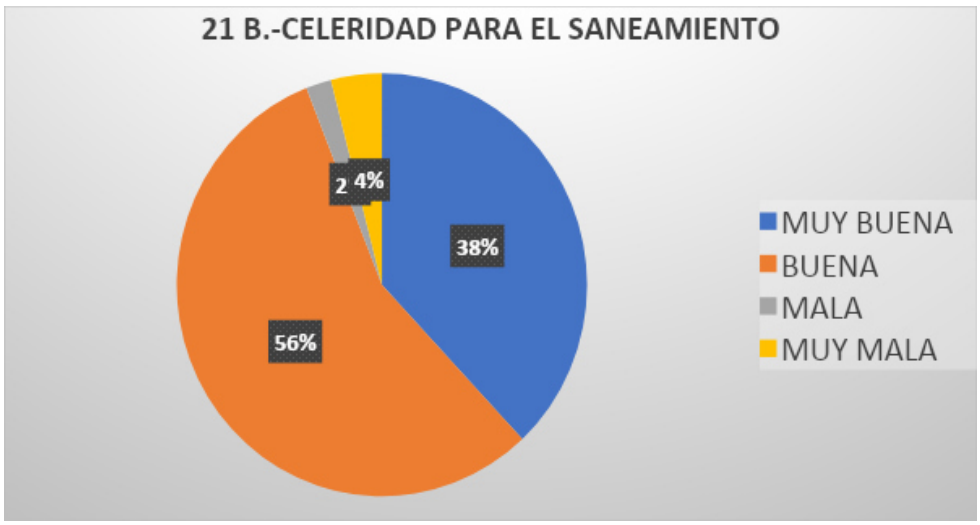
Figura 88:



21 B.- Respecto al procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento por Mutuo Acuerdo" con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley No 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	TOTAL
19	28	1	2	**50**
38%	56%	2%	4%	100%

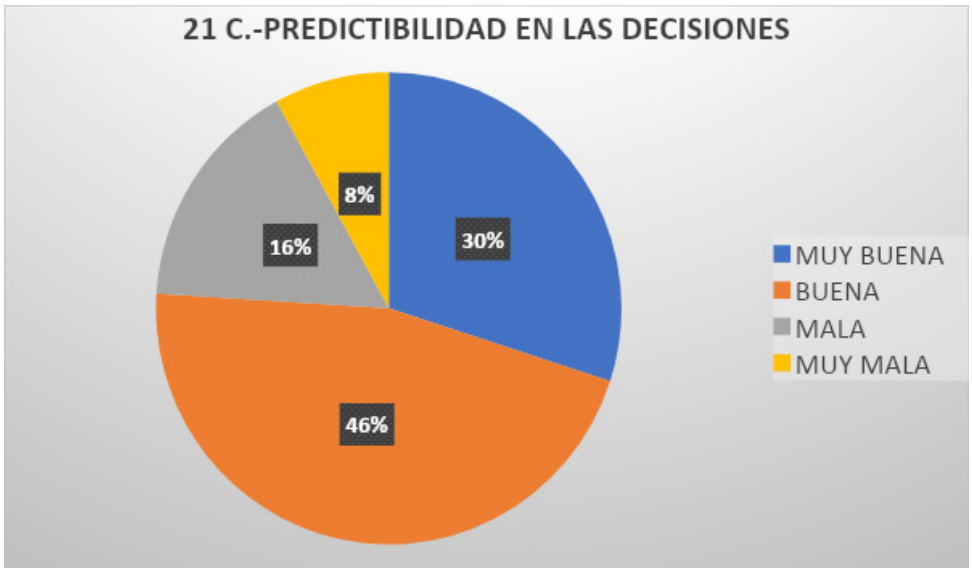
Figura 89:



21 C.- Respecto al procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado “Saneamiento por Mutuo Acuerdo” con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley No 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	TOTAL
15	23	8	4	**50**
30%	46%	16%	8%	100%

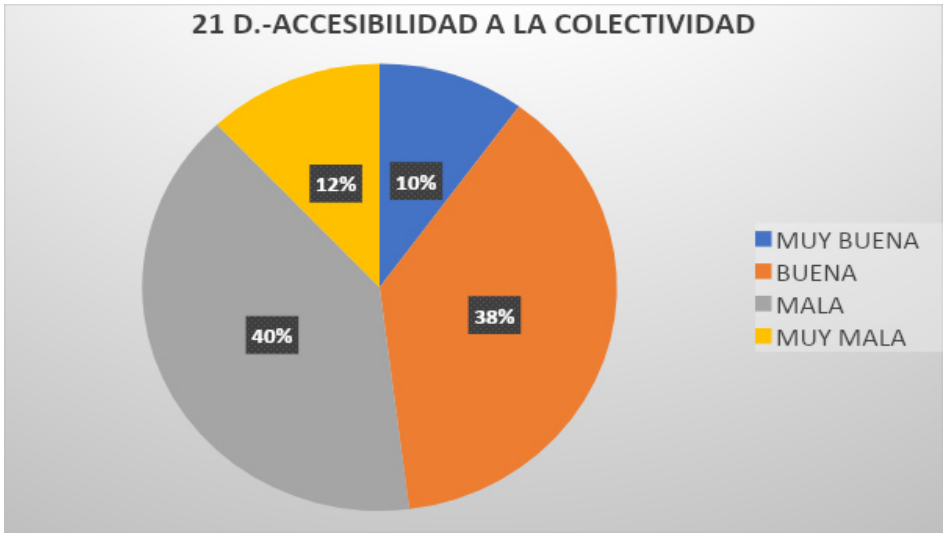
Figura 90:



21 D.- Respecto al procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado “Saneamiento por Mutuo Acuerdo” con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley No 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	TOTAL
5	19	20	6	**50**
10%	38%	40%	12%	100%

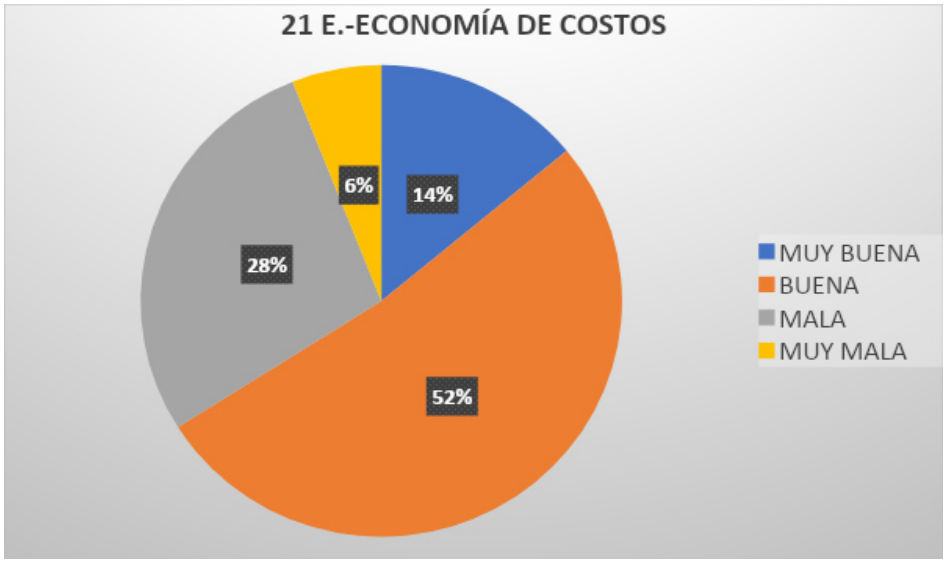
Figura 91:



21 E.- Respecto al procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento por Mutuo Acuerdo" con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley No 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): ECONOMÍA DE COSTOS

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	TOTAL
7	26	14	3	**50**
14%	52%	28%	6%	100%

Figura 92:



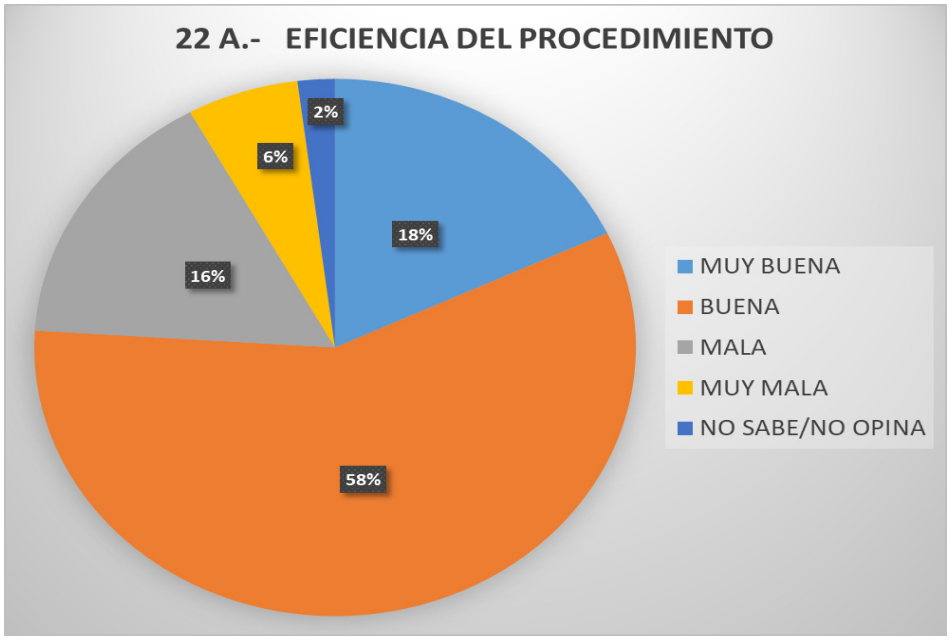
Comentario: El Saneamiento Notarial de área, linderos y medidas perimétricas, denominado de "Mutuo Acuerdo" en casi todos los indicadores propuestos como eficiencia, celeridad, predictibilidad y economía de costos tiene una aprobación superior al 66% al ser considerado con la calificación de Buena o Muy Buena. Sólo en el caso de accesibilidad a la colectiva se obtiene una aprobación del 48% inferior a su desaprobación (Mala o Muy Mala) que llega al 52%

PREGUNTA 22

22 A.- Respecto al procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley No 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/NO OPINA	TOTAL
9	29	8	3	1	**50**
18%	58%	16%	6%	2%	100%

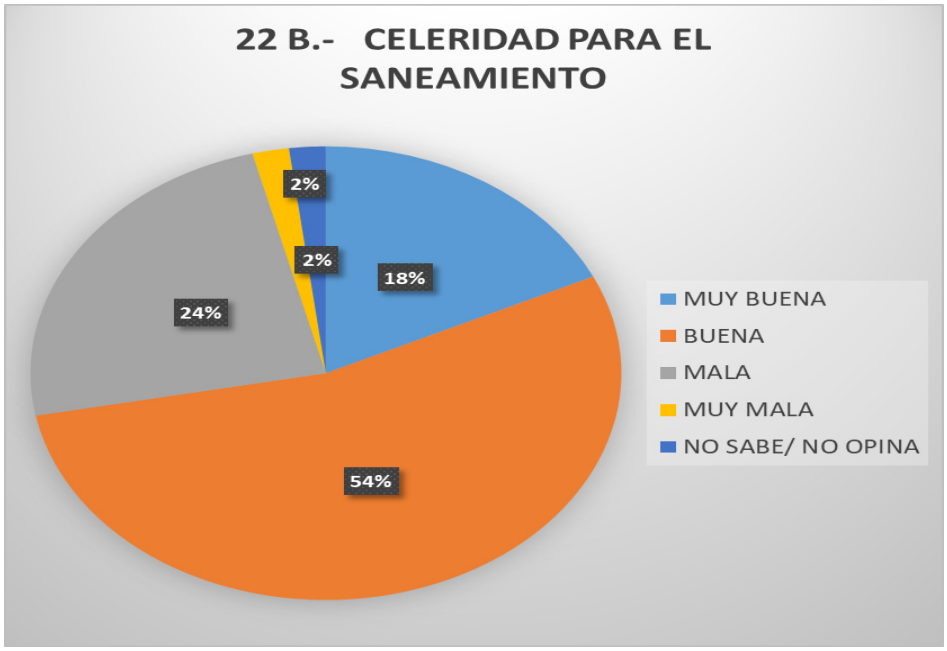
Figura 93:



22 B.- Respecto al procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley No 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	TOTAL
9	27	12	1	1	**50**
18%	54%	24%	2%	2%	100%

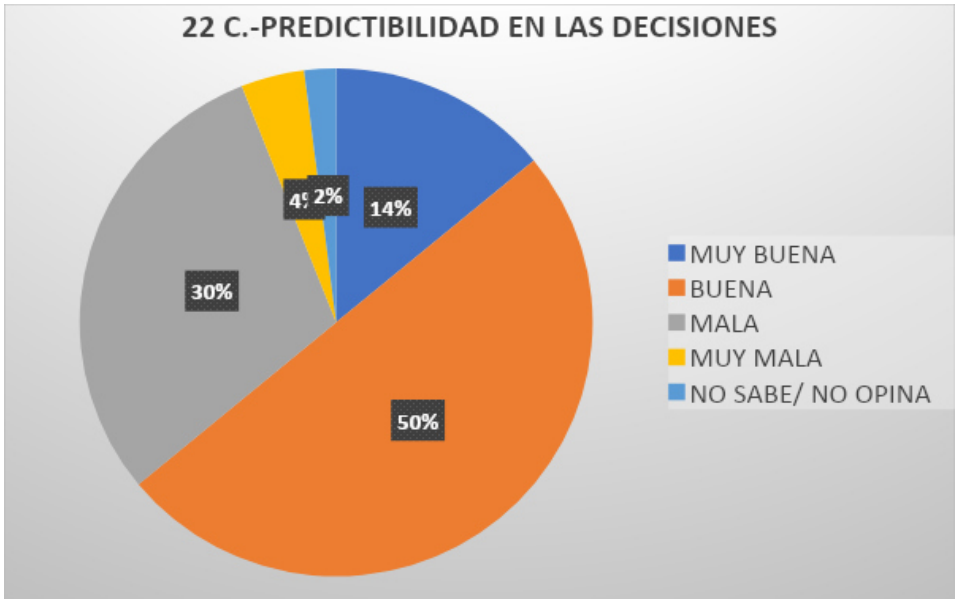
Figura 94:



22 C.- Respecto al procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	TOTAL
7	25	15	2	1	**50**
14%	50%	30%	4%	2%	100%

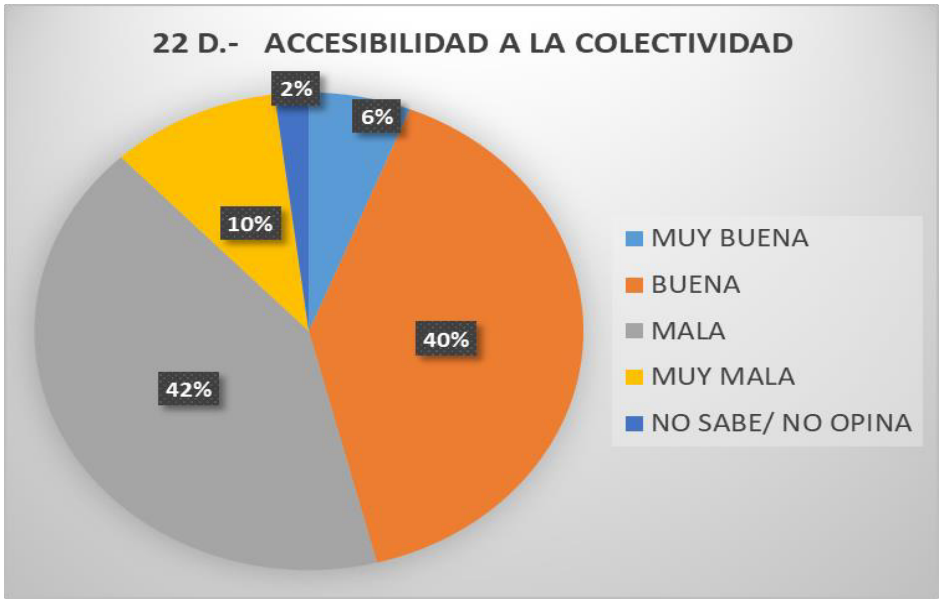
Figura 95:



22 D.- Respecto al procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	TOTAL
3	20	21	5	1	**50**
6%	40%	42%	10%	2%	100%

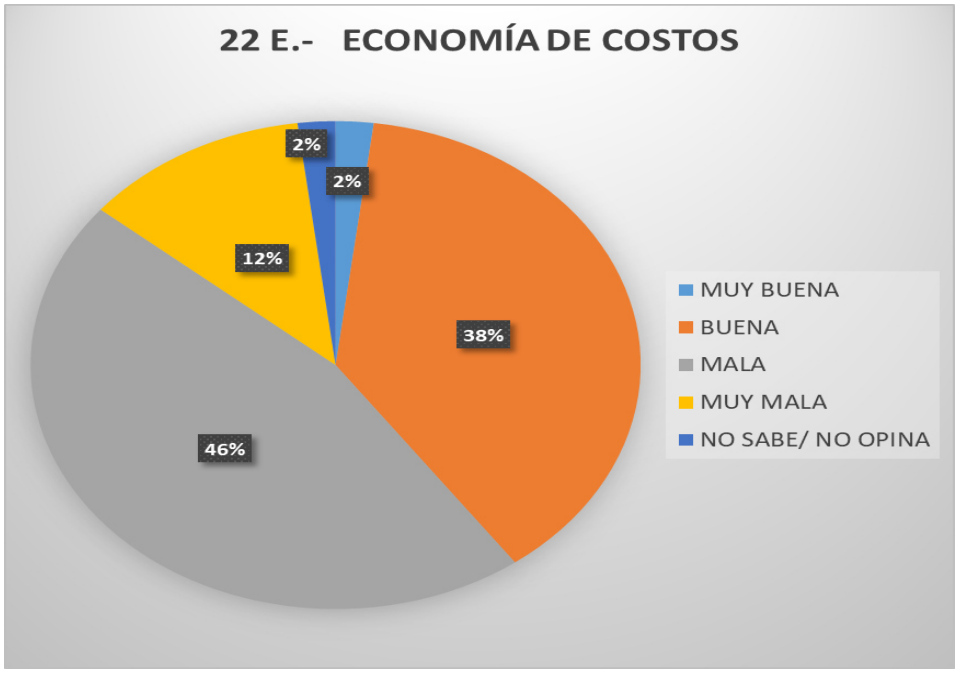
Figura 96:



22 E.- Respecto al procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ECONOMÍA DE COSTOS

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	TOTAL
1	19	23	6	1	**50**
2%	38%	46%	12%	2%	100%

Figura 97:



Comentario: El Saneamiento Notarial de área, linderos y medidas perimétricas a través de asunto no contencioso de competencia notarial, en los indicadores propuestos de eficiencia, celeridad y predictibilidad de costos tiene una aprobación igual o superior al 64%, al ser considerado con la calificación de Buena o Muy Buena. Sólo en el indicador de economía de costos se obtiene una aprobación del 40% inferior a su desaprobación (Mala o Muy Mala) que llega al 58%

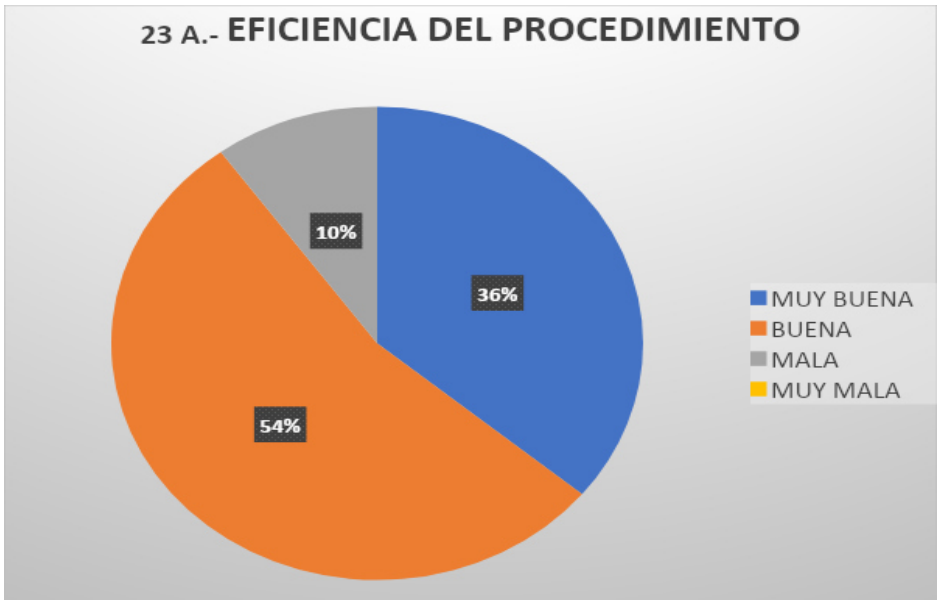
PREGUNTA 23

23 A.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por la Jurisprudencia Registral de

Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	TOTAL
18	27	5	0	**50**
36%	54%	10%	0%	100%

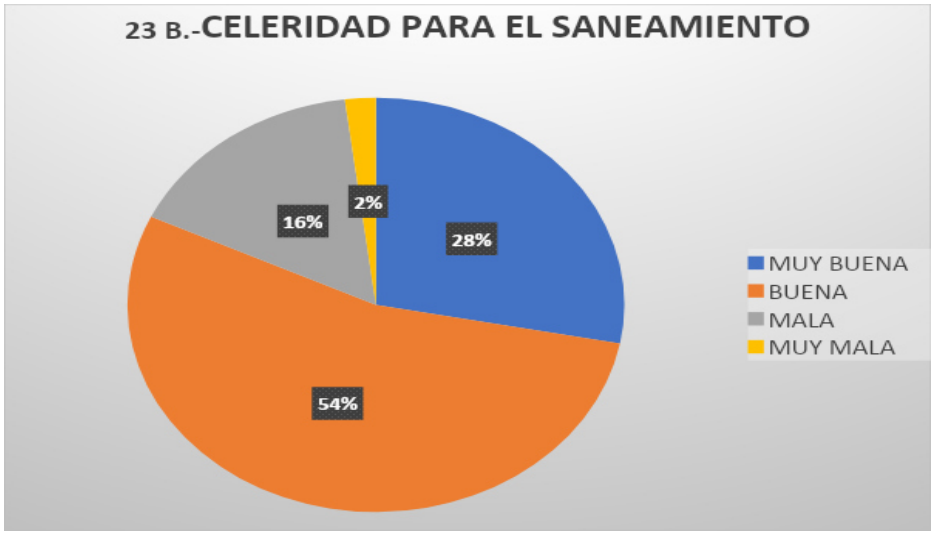
Figura 98:



23 B.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	TOTAL
14	27	8	1	**50**
28%	54%	16%	2%	100%

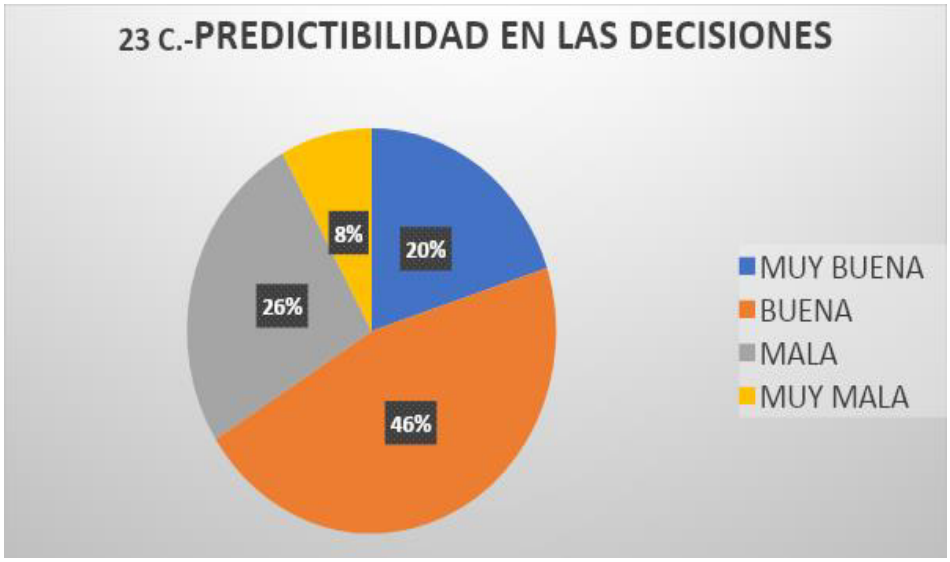
Figura 99:



23 C.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	TOTAL
10	23	13	4	**50**
20%	46%	26%	8%	100%

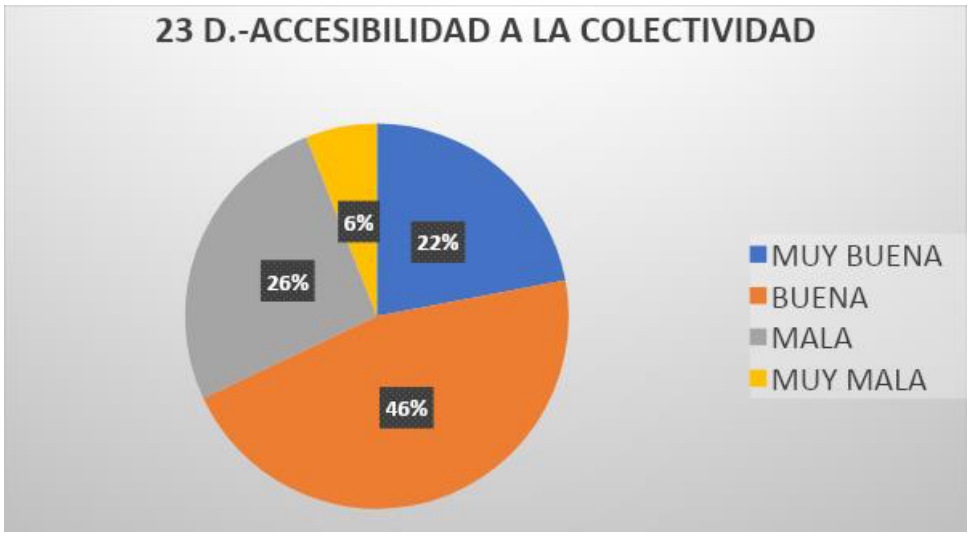
Figura 100:



23 D.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	TOTAL
11	23	13	3	**50**
22%	46%	26%	6%	100%

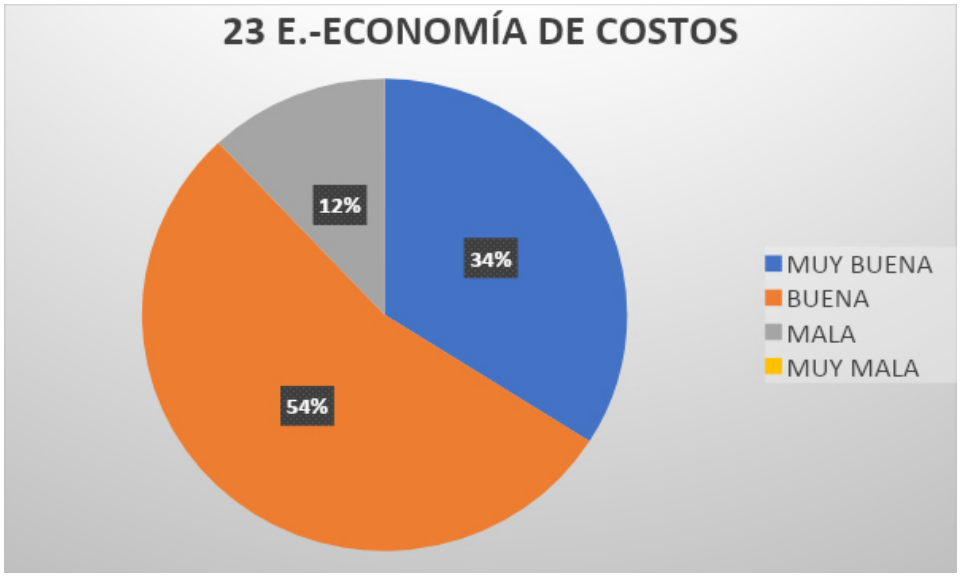
Figura 101:



23 E.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ECONOMÍA DE COSTOS

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	TOTAL
17	27	6	0	**50**
34%	54%	12%	0%	100%

Figura 102:



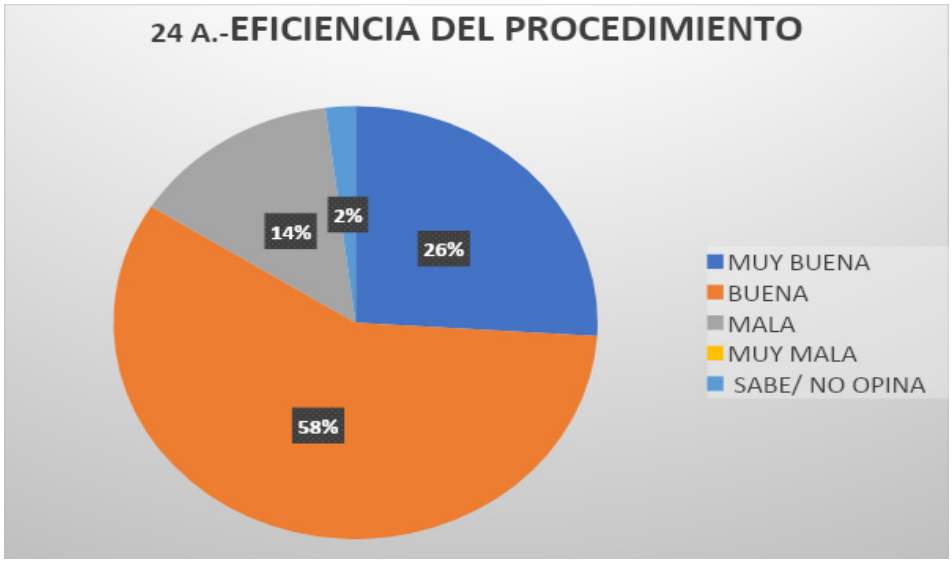
Comentario: El Saneamiento Registral de área, linderos y medidas perimétricas, denominado "Error de Cálculo" en todos los indicadores propuestos como eficiencia, celeridad, predictibilidad, accesibilidad a la colectividad y economía de costos tiene una aprobación igual o superior al 66%, al ser considerado con la calificación de Buena o Muy Buena. Sin embargo, como se ha analizado en la parte teórica, este mecanismo no llega a ser una solución integral para saneamiento, pues sólo comprende áreas, sin que se modifiquen los linderos y medidas perimétricas del predio inscrito.

PREGUNTA 24

24 A.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	SABE/ NO OPINA	TOTAL
13	29	7	0	1	**50**
26%	58%	14%	0%	2%	100%

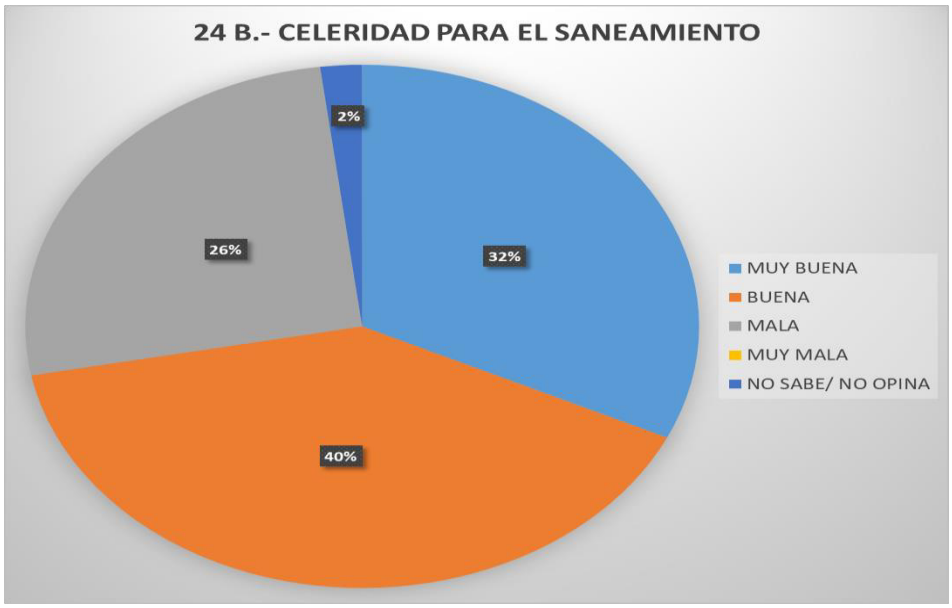
Figura 103:



24 B.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	TOTAL
16	20	13	0	1	**50**
32%	40%	26%	0%	2%	100%

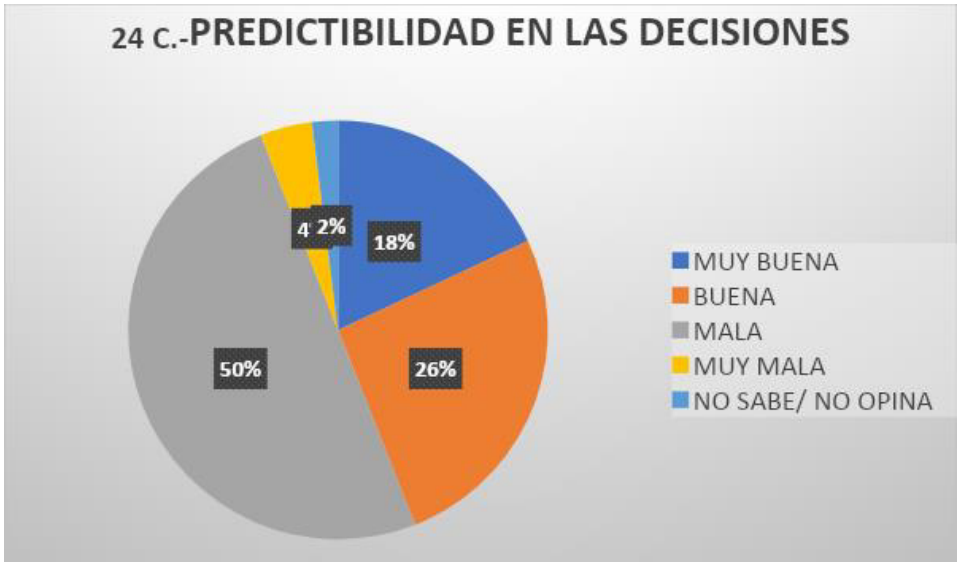
Figura 104:



24 C.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado “Saneamiento Unilateral”, establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	
9	13	25	2	1	**50**
18%	26%	50%	4%	2%	100%

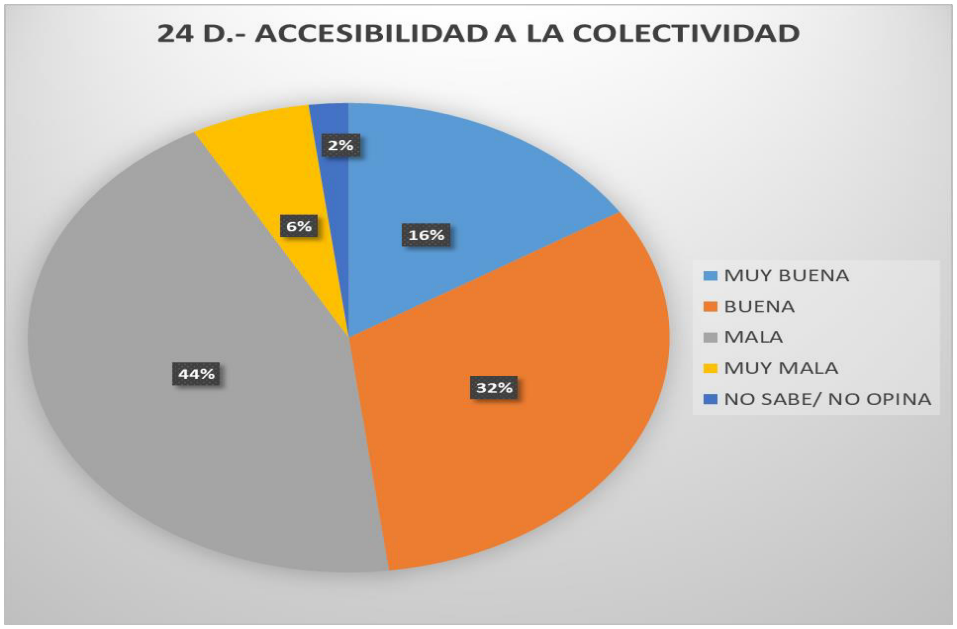
Figura 105:



24 D.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado “Saneamiento Unilateral”, establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	TOTAL
8	16	22	3	1	**50**
16%	32%	44%	6%	2%	100%

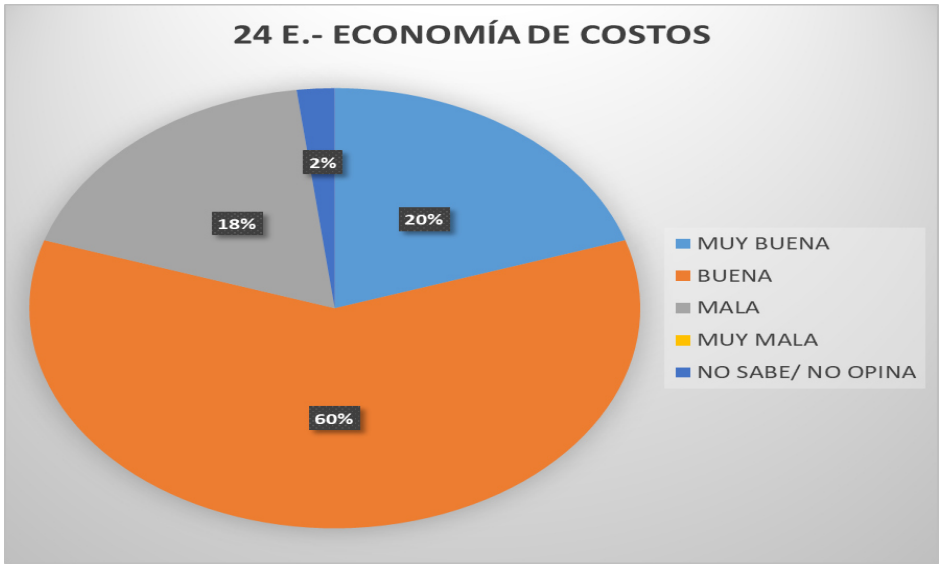
Figura 106:



24 E.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ECONOMÍA DE COSTOS

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	TOTAL
60	30	9	0	1	29

Figura 107:



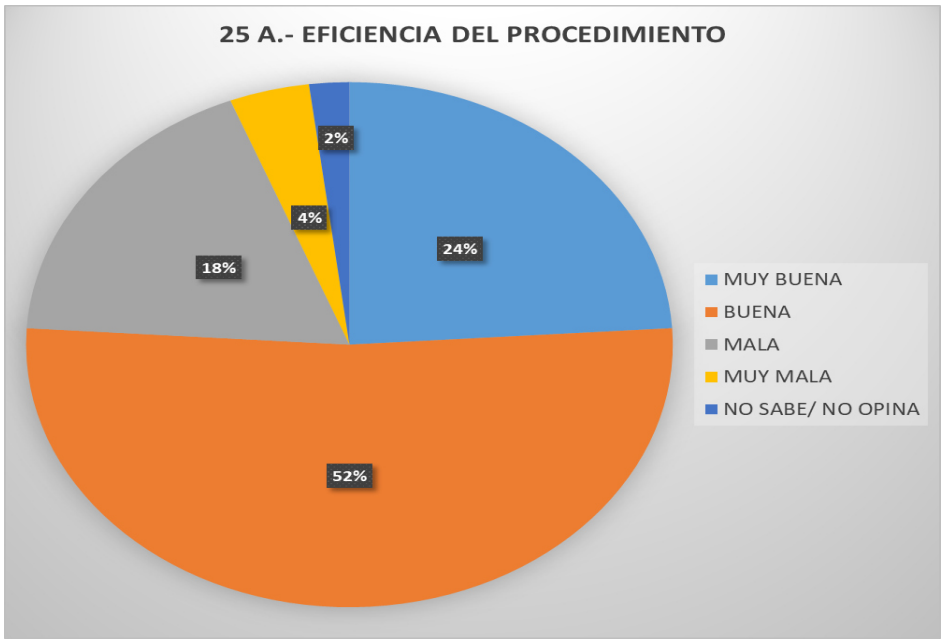
Comentario: El Saneamiento Registral de área, linderos y medidas perimétricas, denominado "Saneamiento Unilateral" en tres de los indicadores propuestos como eficiencia, celeridad y economía de costos tiene una aprobación igual o superior al 66%, al ser considerado con la calificación de Buena o Muy Buena. En cambio, en los indicadores de predictibilidad y acceso a la colectividad se obtiene una aprobación (Buena o Muy Buena) inferior ligeramente inferior a su desaprobación. (Mala o Muy Mala). Esto último se explica por su origen exclusivamente jurisprudencial y no legal, que implica interpretaciones sumamente variables e inclusive que pueden considerar que carece de una verdadera positividad normativa y ser sujeto a cuestionamientos judiciales.

PREGUNTA 25

25 A.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	TOTAL
12	26	9	2	1	**50**
24%	52%	18%	4%	2%	100%

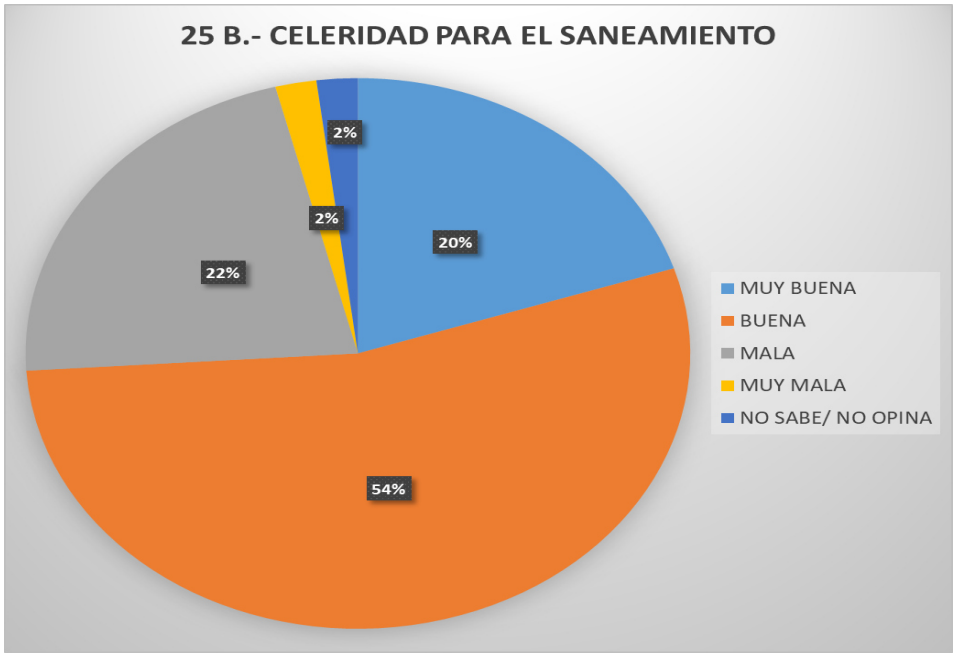
Figura 108:



25 B.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	TOTAL
10	27	11	1	1	**50**
20%	54%	22%	2%	2%	100%

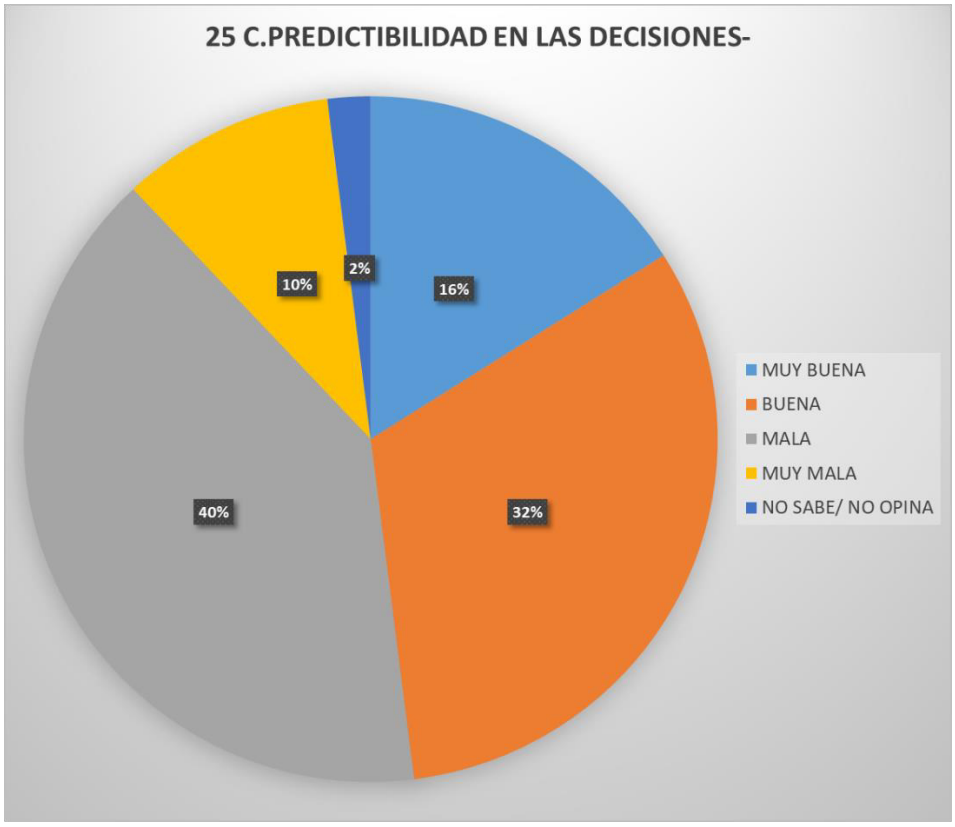
Figura 109:



25 C.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	TOTAL
8	16	20	5	1	**50**
16%	32%	40%	10%	2%	100%

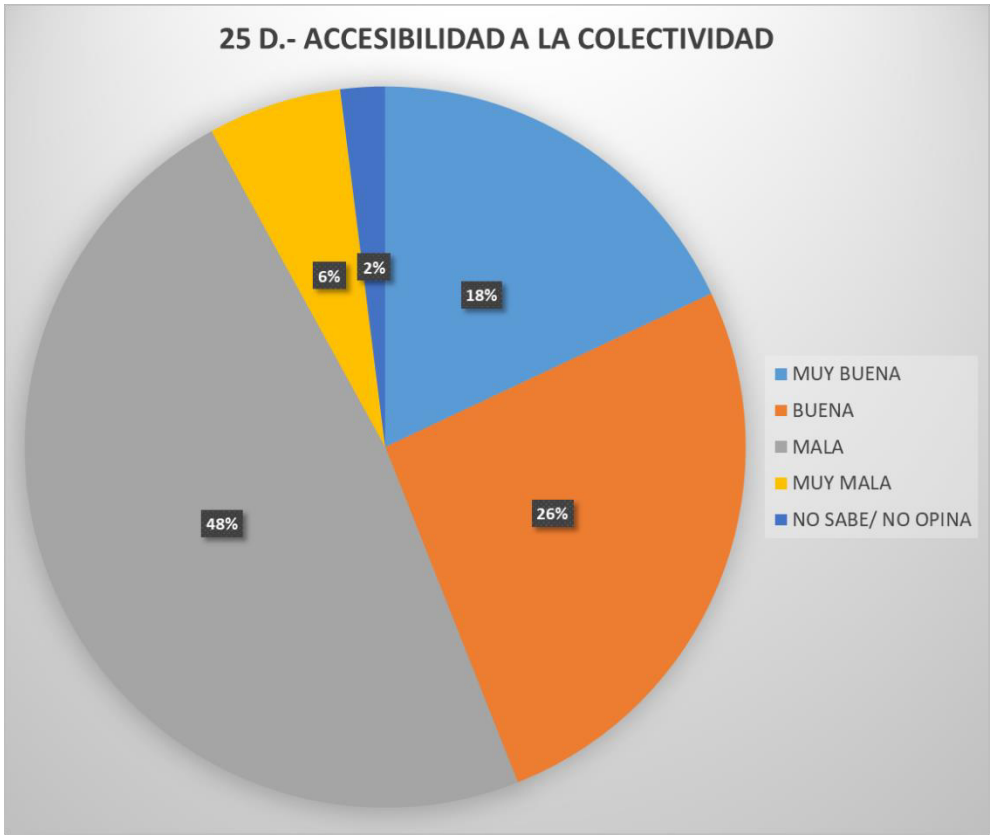
Figura 110:



25 D.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	TOTAL
9	13	24	3	1	**50**
18%	26%	48%	6%	2%	100%

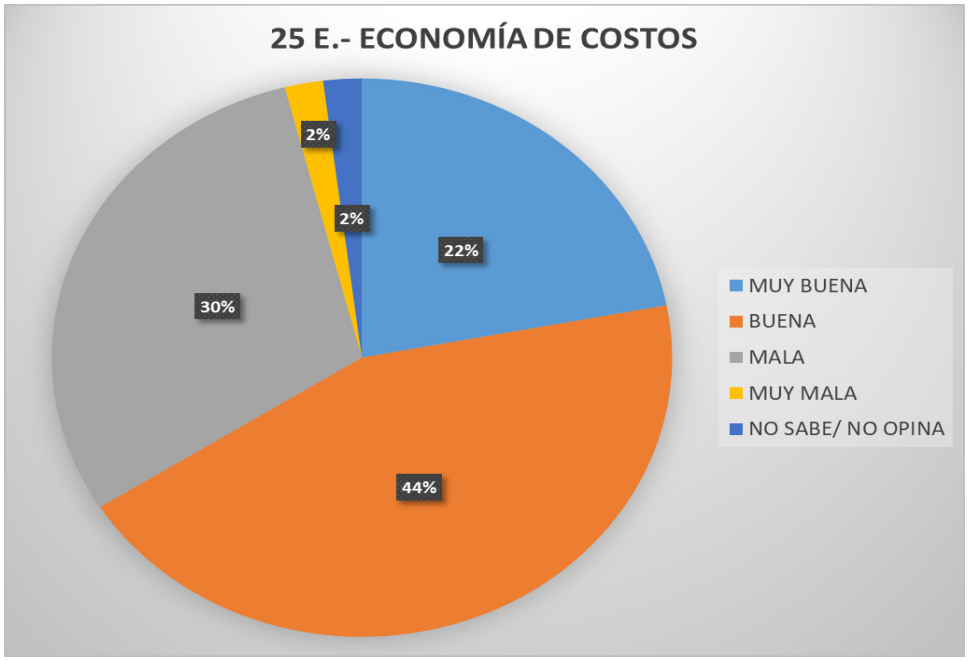
Figura 111:



25 E.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ECONOMÍA DE COSTOS

MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	TOTAL
11	22	15	1	1	**50**
22%	44%	30%	2%	2%	100%

Figura 112:



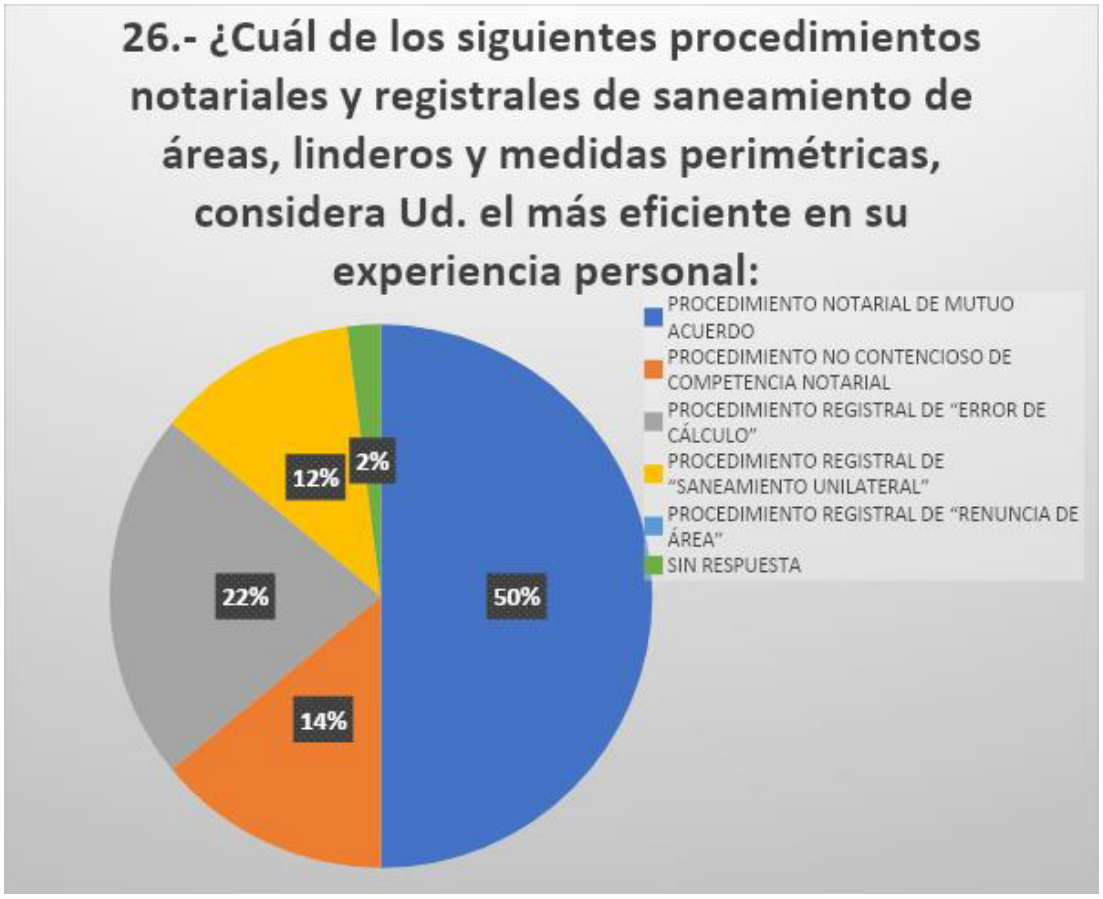
Comentario: El Saneamiento Registral de área, linderos y medidas perimétricas, denominado "Renuncia de Área" en tres de los indicadores propuestos como eficiencia, celeridad y economía de costos tiene una aprobación igual o superior al 66%, al ser considerado con la calificación de Buena o Muy Buena. En cambio, en los indicadores de predictibilidad y acceso a la colectividad se obtiene una aprobación (Buena o Muy Buena) inferior ligeramente inferior a su desaprobación. (Mala o Muy Mala). En esto, como también se ha enunciado en el análisis teórico, en el cual sostenemos que este método es sólo una "variante jurisprudencial" del Saneamiento "Unilateral", se puede apreciar que tiene casi los mismos resultados, pues sus fortaleza y debilidades son semejantes.

PREGUNTA 26

26.- ¿Cuál de los siguientes procedimientos notariales y registrales de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas, considera Ud. el más eficiente en su experiencia personal:

26.- ¿Cuál de los siguientes procedimientos notariales y registrales de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas, considera Ud. el más eficiente en su experiencia personal:						
PROCEDIMIENTO NOTARIAL DE MUTUO ACUERDO	PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO DE COMPETENCIA NOTARIAL	PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE "ERROR DE CÁLCULO"	PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE "SANEAMIENTO UNILATERAL"	PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE "RENUNCIA DE ÁREA"	SIN RESPUESTA	TOTAL
25	7	11	6	0	1	50
50%	14%	22%	12%	0%	2%	100%

Figura 113:



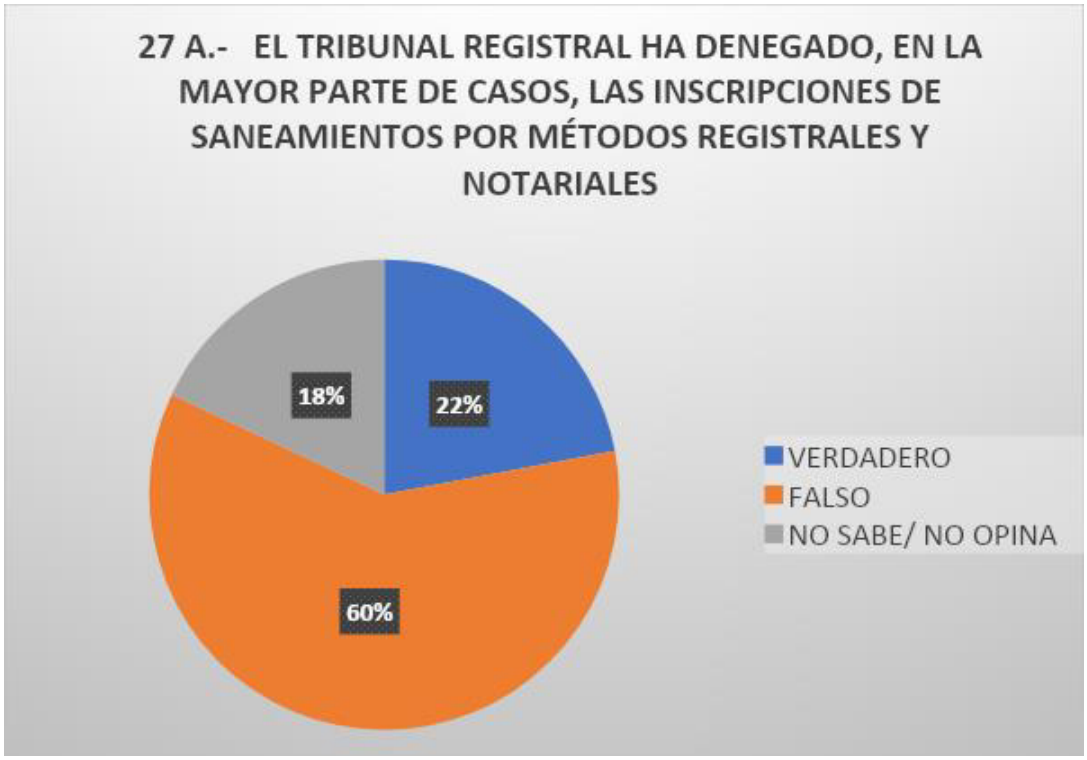
Comentario: Entre los medios saneamiento notariales y registrales, el 50% de los Encuestados considera que el más eficiente es el Procedimiento Notarial de Mutuo Acuerdo, seguido por el Procedimiento Registral denominado "Error de Cálculo" (22%) y el Procedimiento Notarial No Contencioso con un 14%. El Procedimiento Registral de "Saneamiento Unilateral" ocupa el cuarto lugar con un 12% y el de Renuncia de Área no obtiene ningún voto. (0%). Es relevante señalar que estos dos últimos, a opinión de los mismos Encuestados, son los que tienen mayor efectividad.

PREGUNTA 27

27 A.- ¿Cuál de las siguientes afirmaciones considera verdadera sobre la Jurisprudencia administrativa emitida por el Tribunal Registral en los recursos de apelación contra denegatorias de inscripción de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales?: EL TRIBUNAL REGISTRAL HA DENEGADO, EN LA MAYOR PARTE DE CASOS, LAS INSCRIPCIONES DE SANEAMIENTOS POR MÉTODOS REGISTRALES Y NOTARIALES

VERDADERO	FALSO	NO SABE/ NO OPINA	
11	30	9	**50**
22%	60%	18%	100%

Figura 114:

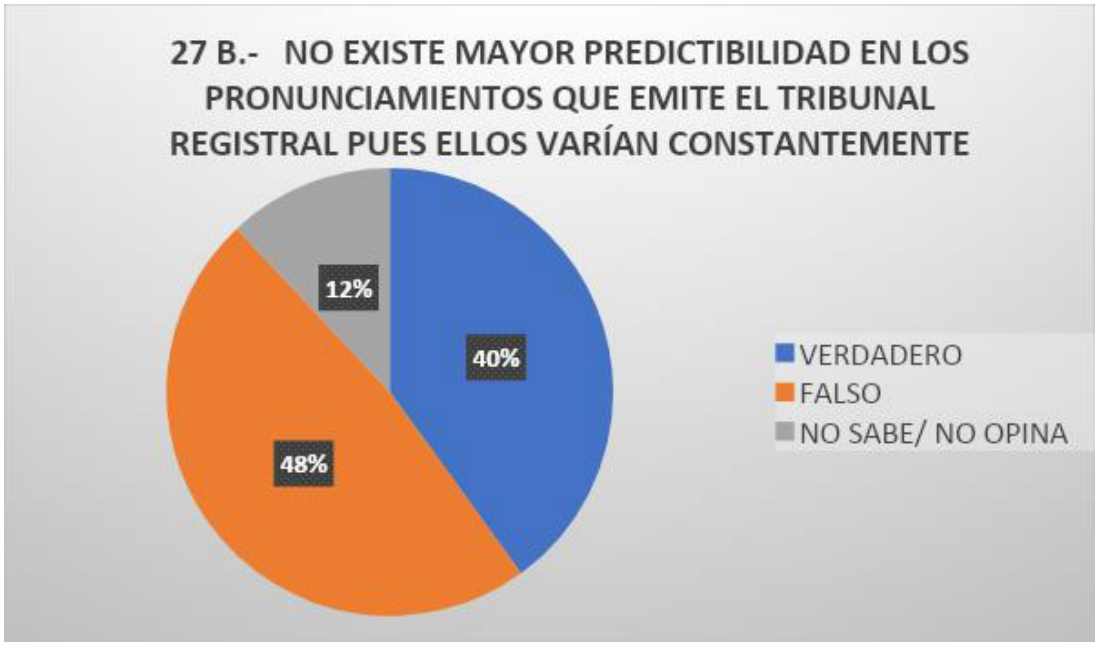


27 B.- ¿Cuál de las siguientes afirmaciones considera verdadera sobre la Jurisprudencia administrativa emitida por el Tribunal Registral en los recursos de apelación contra denegatorias de inscripción de saneamientos de área, linderos y

medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales: NO EXISTE MAYOR PREDICTIBILIDAD EN LOS PRONUNCIAMIENTOS QUE EMITE EL TRIBUNAL REGISTRAL PUES ELLOS VARÍAN CONSTANTEMENTE

VERDADERO	FALSO	NO SABE/ NO OPINA	TOTAL
20	24	6	**50**
40%	48%	12%	100%

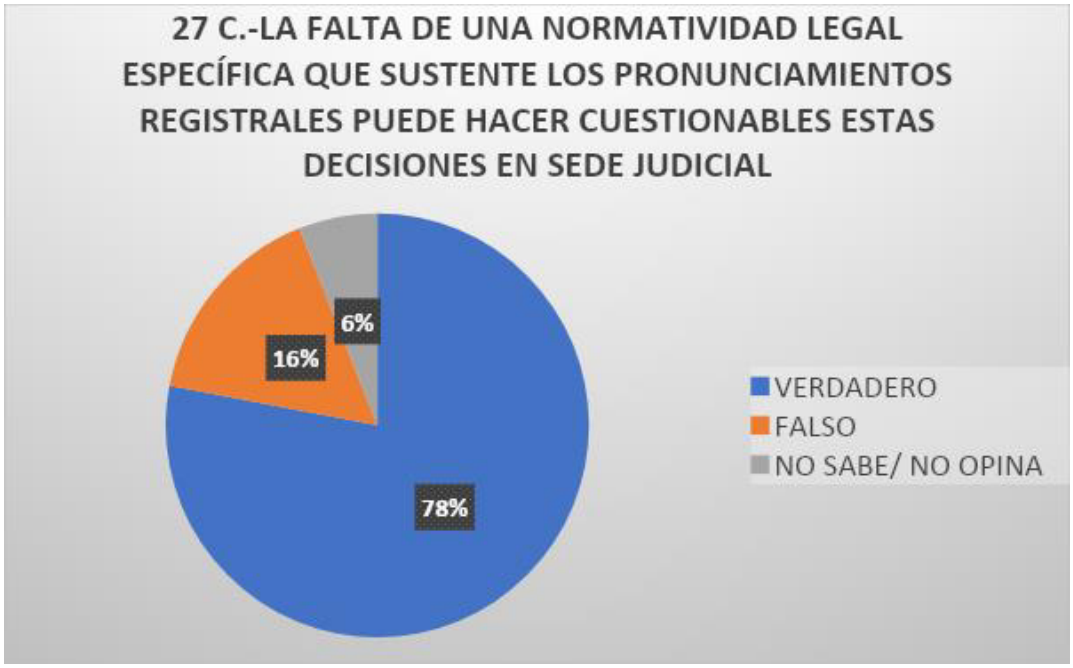
Figura 115:



27 C.- ¿Cuál de las siguientes afirmaciones considera verdadera sobre la Jurisprudencia administrativa emitida por el Tribunal Registral en los recursos de apelación contra denegatorias de inscripción de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales: LA FALTA DE UNA NORMATIVIDAD LEGAL ESPECÍFICA QUE SUSTENTE LOS PRONUNCIAMIENTOS REGISTRALES PUEDE HACER CUESTIONABLES ESTAS DECISIONES EN SEDE JUDICIAL

VERDADERO	FALSO	NO SABE/ NO OPINA	
39	8	3	**50**
78%	16%	6%	100%

Figura 116:



27 D.- ¿Cuál de las siguientes afirmaciones considera verdadera sobre la Jurisprudencia administrativa emitida por el Tribunal Registral en los recursos de apelación contra denegatorias de inscripción de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales: RESULTA NEGATIVO Y DESORIENTA LA EXISTENCIA DE TANTOS MÉTODOS DE SANEAMIENTO REGISTRAL, ALGUNOS MUY SIMILARES ENTRE SI

VERDADERO	FALSO	NO SABE/ NO OPINA	TOTAL
29	13	8	**50**
58%	26%	16%	100%

Figura 117:



*Comentario***:** Respecto a la Jurisprudencia Administrativa del Tribunal Registral en relación a los medios de saneamientos registrales y notariales de área, linderos y medidas perimétricas, se obtiene consenso mayoritario en los Encuestados que: a) La falta de una normatividad legal específica que sustente los pronunciamientos registrales puede hacer cuestionables estas decisiones en sede judicial (78%); y, b) Resulta negativo y desorienta la existencia de tantos métodos de saneamiento registral, algunos muy similares entre sí (58%). En cambio, desde una visión positiva de los Encuestados sobre la Jurisprudencia Registral, la mayor parte de Encuestados rechaza su falta de predictibilidad (48%) y que haya denegado la mayor parte de los pedidos de inscripción que se han formulado (60%). Ello, evidencia que, en la percepción de los Encuestados, la actuación del Tribunal Registral es, fundamentalmente, favorable para lograr la inscripción del saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas. Todo ello concuerda con nuestra posición respecto a que el rol positivo de la jurisprudencia registral en la admisibilidad de nuevos métodos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas y que, para generar mayor seguridad jurídica y evitar cuestionamientos judiciales, debería mejorarse, con nivel legislativo y no sólo jurisprudencial, los métodos de saneamiento incorporados por el Tribunal Registral de la SUNARP

PREGUNTA 28:

28.- En atención a todas sus respuestas anteriores, considera Ud., que deberían introducirse reformas legislativas que doten de mayor eficiencia a los métodos de saneamiento de áreas registrales y notariales, en tanto no se cuente con un verdadero Catastro Urbano Nacional:

SI	NO	
50	0	**50**
100%	0%	100%

Figura 118:



Comentario: Los Encuestados, por unanimidad (100%) avalan lo planteado en nuestra investigación, en el sentido que es necesaria una reforma legislativa que dote de mayor eficacia a los medidos de saneamientos registrales y notariales. Es sumamente importante para nuestra investigación, que justamente plantea dicha reforma legislativa, la COINCIDENCIA UNÁNIME de todos los Encuestados, con el planteamiento que venimos sosteniendo.

PREGUNTA 29:

29 A.- De introducirse una reforma legislativa para perfeccionar los métodos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas, estaría de

acuerdo con considerar los siguientes lineamientos: REUNIR EN UN SOLO CUERPO NORMATIVO TODOS LOS MEDIOS DE SANEAMIENTO REGISTRAL Y NOTARIAL

DE ACUERDO	EN DESACUERDO	
48	2	**50**
96%	4%	100%

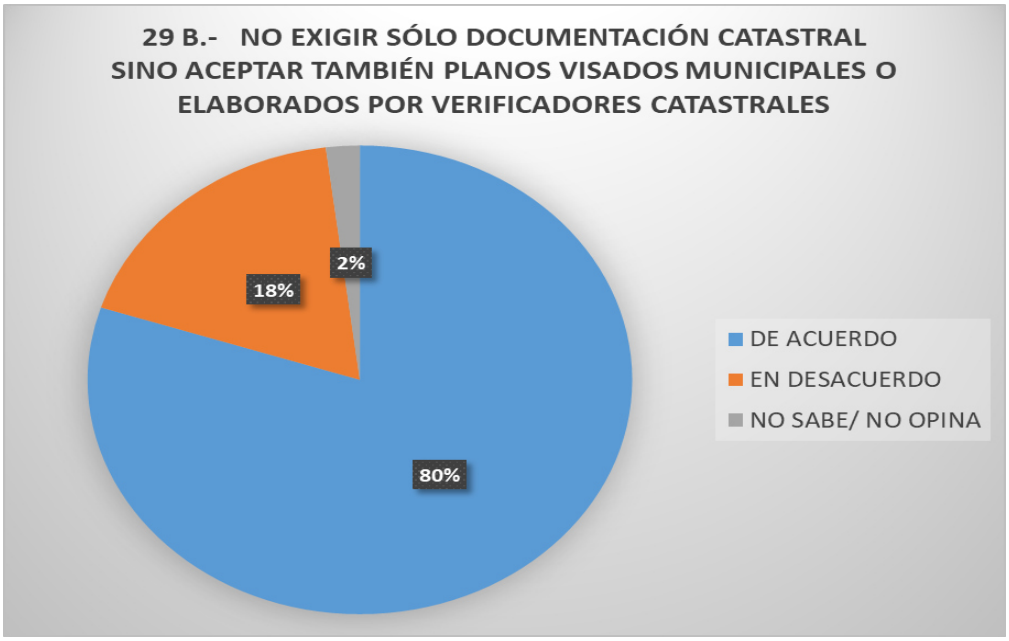
Figura 119:



29 B.- De introducirse una reforma legislativa para perfeccionar los métodos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas, estaría de acuerdo con considerar los siguientes lineamientos: NO EXIGIR SÓLO DOCUMENTACIÓN CATASTRAL SINO ACEPTAR TAMBIÉN PLANOS VISADOS MUNICIPALES O ELABORADOS POR VERIFICADORES REGISTRALES

DE ACUERDO	EN DESACUERDO	NO SABE/ NO OPINA	
40	9	1	**50**
80%	18%	2%	100%

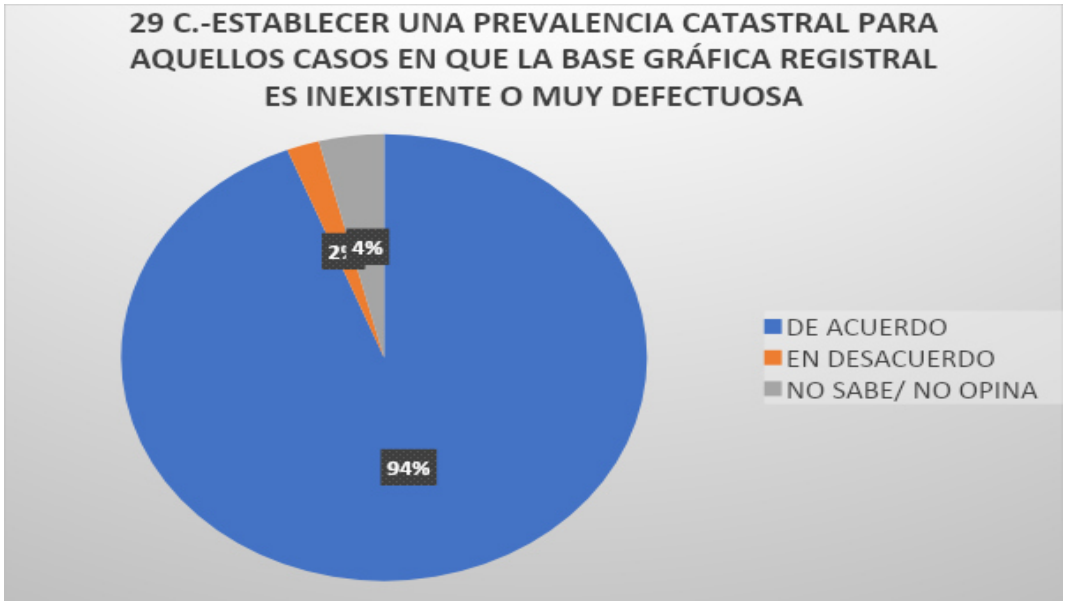
Figura 120:



29 C.- De introducirse una reforma legislativa para perfeccionar los métodos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas, estaría de acuerdo con considerar los siguientes lineamientos: ESTABLECER UNA PREVALENCIA CATASTRAL PARA AQUELLOS CASOS EN QUE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL ES INEXISTENTE O MUY DEFECTUOSA

DE ACUERDO	EN DESACUERDO	NO SABE/ NO OPINA	
47	1	2	**50**
94%	2%	4%	100%

Figura 121:



29 D.- De introducirse una reforma legislativa para perfeccionar los métodos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas, estaría de acuerdo con considerar los siguientes lineamientos: PREVER LA ACTUACIÓN REGISTRAL EN CASO QUE NO PUEDA DESCARTARSE NI ACREDITARSE LA EXISTENCIA DE SUPERPOSICIONES CON PREDIOS COLINDANTES

DE ACUERDO	EN DESACUERDO	NO SABE/ NO OPINA	TOTAL
41	6	3	**50**
82%	12%	6%	100%

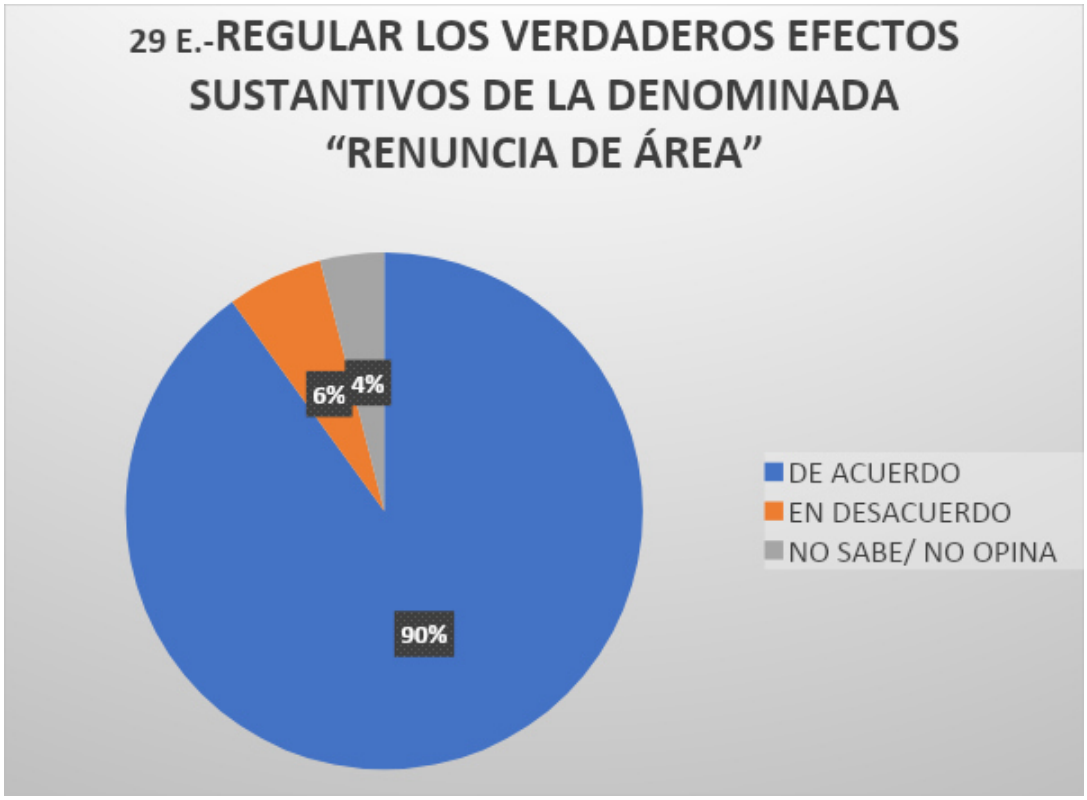
Figura 122:



29 E.- De introducirse una reforma legislativa para perfeccionar los métodos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas, estaría de acuerdo con considerar los siguientes lineamientos: REGULAR LOS VERDADEROS EFECTOS SUSTANTIVOS DE LA DENOMINADA "RENUNCIA DE ÁREA"

DE ACUERDO	EN DESACUERDO	NO SABE/ NO OPINA	
45	3	2	**50**
90%	6%	4%	100%

Figura 123:



Comentario: Para validar la aceptación de los Encuestados en los principales elementos que, según nuestra investigación deberían considerarse en una Reforma Legislativa, se aprueba que todos son materia de amplia aprobación entre los Encuestados, lográndose mayorías superiores al 80% hasta el 96%, lo que se tomará en cuenta en la formulación del proyecto de reforma que plantearemos como parte final de esta investigación. Es decir que la modificación legislativa debe considerar reunir en un solo cuerpo normativo todos los medios de saneamiento y notarial, no exigir sólo documentación catastra sino también planos visados municipales o elaborados por verificadores registrales, establecer una prevalencia catastral para que aquellos casos en que la base gráfica registral es inexistente o muy defectuosa, prever la actuación registral en caso que la base gráfica registral no pueda descartar la existencia de superposiciones en el saneamiento propuesto y regular sustantivamente los efectos de la denominada "Renuncia de área".

30.- Finalmente, de acuerdo a su experiencia y conocimientos personales que sugerencias o recomendaciones podría brindarnos para superar prontamente la

generalizada inexactitud existente en los datos de descripción física de los predios inscritos:

En el presente punto, se ha procedido a clasificar las diferentes sugerencias de la siguiente manera:

Cuadro 60. Sugerencias y/o recomendaciones de abogados expertos para superar prontamente la generalizada inexactitud existente en los datos de descripción física de los predios inscritos

Fuente: Encuesta

Necesidad de un Catastro General	Que exista un plan sistematizado desde los entes generadores de catastro para tener una sola base de datos que se encuentre debidamente publicitada en el registro. Debería de existir una única base gráfica registral y municipal, y con otras entidades. Crear un Proyecto que involucre a todas las municipalidades del país para desarrollar su catastro Creación de una entidad rectora respecto de las demás entidades generadoras de Catastro, que procese y uniformice la información que estas últimas generen. La aprobación de una política nacional de Estado que trascienda los distintos gobiernos relacionada con la necesidad de un Catastro Nacional

Fortalecimiento al Sistema Integrado de Catastro	El Estado se debería dar un mayor interés en la implementación, promoción y aplicación de la Ley 28294, a fin de lograr un verdadero Sistema Integrado de Catastro Modificar la Ley 28294 y su reglamento, a fin de (i) potenciar el saneamiento masivo en las municipalidades que se hayan declarado zona catastrada y, (ii) esclarecer el procedimiento de saneamiento catastral y registral
Unificar la legislación vigente sobre saneamiento registral y notarial de áreas	Crear sistemas simples y bajo costo para resolver las inexactitudes entre lo que publicita el Registro y la realidad física de los predios. Que se contara con una norma técnica coherente e integrada, Muchas normas sobre un mismo asunto, dificulta su cumplimiento. Unificar en un único procedimiento el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas. El saneamiento físico legal de predios debe tener un solo cuerpo normativo tanto para urbanos como para rurales donde la legislación también es dispersa, incluyendo los bienes estatales.

	Necesidad de una norma que compile todos los procedimientos y los estructure de acuerdo a la situación catastral que presente el predio.
Crear nuevas leyes	Los criterios registrales deben ser positivizados en la Ley
Levantamiento catastral masivo .	Rectificación de oficio de los predios cuando el error sea de cálculo y se cuente con la documentación gráfica en el registro, la cual podría tenerse si se realizan levantamientos catastrales masivos y se interconecta el sistema. Un Organismo responsable del Catastro (tipo COFOPRI en el Perú) que pueda encargarse del saneamiento masivo por distritos y hacerlo en forma obligatoria
Modernización de la base gráfica registral	El uso de medios alternativos como “Google Earth”, ortofotos, etc., para tener certeza de la ubicación de los predios. Implementar un sistema de intermediación digital con registros, municipalidad y notarias en donde se pueda solicitar información que obran en dichas entidades.
Reformulación del Saneamiento Catastral y Registral-CUC	En caso de oposición, el Registro actúe como tercero imparcial dentro el procedimiento trilateral y pueda rectificar el predio con traslape previa notificación al afectado.
Respecto a los Informes Técnicos de las áreas de Catastro Registral.	Eliminar su carácter vinculante.

	Predictibilidad en los Informes Técnicos de Catastro Dichos informes solo contienen opiniones técnicas que deben ser valoradas por los registradores, quienes son los únicos funcionarios competentes para calificar títulos y decidir su inscripción o denegatoria, en primera instancia. Que la oficina técnica de catastro en el registro no emita informes de efectos vinculantes para los registradores, que solo sirva como órgano de apoyo. La verdadera información de los datos descriptivos a los predios la debe dar la información catastral
En cuanto a la documentación técnica	Los documentos técnicos (planos, memorias descriptivas) elaborados por ente generador de catastro deben prevalecer siempre, en todos los casos, sobre la información referencial de la BGR. Dar mayor prevalencia a los documentos técnicos emitidos por los entes generadores de catastro, sobre la base gráfica registral deficiente e inexacta. Atribuir prevalencia a la documentación gráfica producida o visada por las

	Municipalidades frente a la Base Gráfica Registral
De las tolerancias registrales.	Reforzar la aplicación de tolerancias registrales. Modificar la directiva de Tolerancias Catastrales y Registrales, a fin de incorporar la prevalencia de la información catastral sobre la registral en aquellos casos en los que las diferencias de área se encuentran dentro del rango de tolerancias.
Publicidad de los procedimientos de rectificación	Los Colegios de Notarios deben difundir a la sociedad sus competencias en temas de rectificación de área y linderos. Realizar campañas donde se dé a conocer los mecanismos de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas y sus bondades
Mejorar los mecanismos actuales de saneamiento	Mecanismos más expeditivos para los procedimientos de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas. Sistematizar los mecanismos actualmente existentes destinados a corregir la información registral, generando una mayor predictibilidad en la actuación de los Registros Públicos
Del procedimiento no contencioso	Los propietarios de predios inscritos que no cuentan con información de la descripción física suficiente y cierta, deberían poder acogerse a un

	procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, aun cuando exista superposición de área, ya que muchas veces son solo gráficas. Los notarios deberían ampliar su competencia para la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en predios rurales
Recursos humanos	Capacitación en el personal de las entidades generadoras de catastro es fundamental, puesto que muchas veces existen opiniones y criterios contradictorios, que aplican para algunos y no para otros. Que los registradores sean capacitados en el conocimiento de planimetría y conocimiento de la base gráfica. Crear registradores expertos en la base gráfica. Y si es posible en matrices.
Otras sugerencias respecto al Catastro	Debe haber un solo ente generador de Catastro Crearse una Superintendencia Nacional de Catastro El Catastro debe ser obligatorio Que las entidades (SUNARP, MUNICIPALIDADES, MINAGRI, ETC)

	abran sus bases catastrales al público, a fin que bajen los cotos para la elaboración de planos por el sector privado. Generar Catastro con apoyo privado. Intervención de verificadores responsables en la realización de un trabajo de campo para el levantamiento de la información sobre la descripción del predio, convirtiéndose en la fuente de los entes generadores de catastro Generar Catastro con apoyo privado

Comentario: Puede apreciarse que, dentro de las opiniones libres, si bien gran parte de ellas se orienta a una reformulación de la organización, funcionamiento y actuación del Sistema Nacional de Catastro y la actividad que realizan los entes generadores de Catastro; en muchos casos sugieren la necesidad de reformas legislativas y operativas en los medios de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas actualmente existentes, con propuestas que coinciden con varias de las sugeridas a lo largo de esta investigación. Y las que se refieren al funcionamiento de la misma entidad registral, tanto en la actuación de las instancias de calificación registral como las áreas que emiten informes técnicos, se percibe una evidente insatisfacción y abundantes oportunidades de mejoras que podría implementar la SUNARP.

2.1.9 Resumen analítico de la Encuesta practicada a los expertos, vinculándola con la validación de las hipótesis, variables y planteamientos desarrollados en esta investigación

2.1.9.1 Datos relevantes de la encuesta relacionados con la seguridad jurídica

Entre los principales datos obtenidos de la encuesta respecto a la seguridad jurídica podemos señalar que 90% de encuestados estima que existe una relación directa entre

la seguridad en la contratación inmobiliaria y el eficiente funcionamiento de los Registros Públicos.

Respecto al funcionamiento del Registro de Predios el 60% de encuestado considera que la seguridad jurídica que brinda es de un nivel medio. Mientras que un 84% es de la opinión que los datos descriptivos de los predios en dicho registro (área, linderos, y medidas perimétricas, básicamente) son los que aportan un de menor grado de seguridad jurídica.

Es así, que el 68% estima que es bajo el nivel de exactitud del Registro de Predios sobre los datos descriptivos de los predios urbanos inscritos, esto debido a que pocas veces la Base Gráfica Catastral guarda correspondencia con los datos reales de los predios, tal como lo señalaron el 72% de encuestados.

Para el 82% de encuestados la principal causa para que los datos descriptivos de los predios inscritos no coincidan con la realidad se debe a la carencia de un catastro predial que brinde soporte a las inscripciones. Mientras que para el 74% esto se debe a que el sistema utilizado durante muchos años en el registro de predios no brinda un soporte geográfico a las inscripciones.

El hecho de que el Registro de Predios no guarde una adecuada información de los datos descriptivos de los predios genera grave daño a la seguridad jurídica en opinión del 88% de encuestados.

Por su parte, el 86% de encuestados consideran que la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos puede ocasionar duplicidades de inscripciones. Asimismo, el 94% es de la opinión que tales inexactitudes pueden generan superposiciones parciales de predios. El 52% estima que tal situación puede ocasionar la inscripción de predios inexistentes en la realidad. En esa misma línea el 74% es de la opinión que ello puede ocasionar imposibilidad de determinar la verdadera ubicación y titularidad de los predios.

Por último, en relación a los problemas derivados de la inexactitud de las inexactitudes de los datos descriptivos de los predios inscritos el 92% de encuestados considera que pueden manifestarse en conflicto judiciales sobre la titularidad de los predios. Mientras que 88% estima que pueden ocasionar en trabas y en la imposibilidad y retardo en los

proyectos de inversión pública. Por su parte, para el 72% esto puede ocasionar la pérdida de valor económico de los predios o dificultades en su transferencia

Como advertimos de los resultados de la encuesta podemos advertir que ha quedado acreditado la seguridad jurídica que debe brindar el Registro de Predios se ve afectada por los principales problemas derivados de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos siendo una herramienta para solucionar tales problemas la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas.

Cuadro 61. Cuadro Resumen Datos relevantes de la encuesta relacionados con la seguridad jurídica

Fuente: Elaboración propia

ENCUESTADOS	OPINIONES
90%	Considera que existe una relación directa entre la seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria y el eficiente funcionamiento del Registro de Predios.
66%	Considera que la seguridad jurídica que brinda el Registro de Predios es de un nivel medio.
84%	Considera que en los datos de inscripción de los predios en el Registro brinda un menor grado de seguridad jurídica.
68%	Considera que es bajo el nivel de exactitud en relación con la realidad de los datos descriptivos de los predios urbanos inscritos en el Registro (área, linderos y medidas perimétricos).
72%	Considera que pocas veces la Base Gráfica Registral guarda correspondencia con los datos reales de los predios.
82%	Considera que la principal causa para que los datos descriptivos de los predios inscritos no coincidan con la realidad se debe a la carencia de un catastro predial que brinde soporte a las inscripciones.
74%	Considera que la principal causa para que los datos descriptivos de los predios inscritos no coincidan con la realidad se debe a que el sistema utilizado durante muchos

	años en el registro de predios no brinda un soporte geográfico a las inscripciones.
88%	Está de acuerdo con la afirmación que el hecho que el Registro de Predios no guarde una adecuada información de los datos descriptivos de los predios genera grave daño a la seguridad jurídica.
86%	Considera que cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos puede ocasionar duplicidades de inscripciones.
94%	Considera que cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos puede ocasionar superposiciones parciales de predios.
52%	Considera que cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos puede ocasionar la inscripción de predios inexistentes en la realidad.
74%	Considera que cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos puede ocasionar imposibilidad de determinar la verdadera ubicación y titularidad de los predios.
92%	Considera que los principales problemas derivados de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos pueden manifestarse en conflictos judiciales sobre la titularidad de los predios.
88%	Considera que los principales problemas derivados de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos pueden manifestarse trabas a la inversión privada en proyectos inmobiliarios.
84%	Considera que los principales problemas derivados de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos pueden manifestarse en la imposibilidad y retardo en los proyectos de inversión pública.
72%	Considera que los principales problemas derivados de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos

	pueden manifestarse en la pérdida de valor económico de los predios /dificultades en su transferencia

2.1.9.2 Datos relevantes de la encuesta relacionados con la escasa eficacia y eficiencia de los procedimientos de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas

Con relación procedimientos actuales regulados normativamente y creados por la jurisprudencia para el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos el 56% de encuestados consideró que los métodos actuales son poco eficientes. Esto en razón de que son lentos tal como lo sostienen el 46% de encuestados y siendo absolutamente relevante que ningún encuestado (0%) considere que tales procedimientos garanticen totalmente la predictibilidad del saneamiento.

Cuadro 62. Cuadro Resumen Datos relevantes de la encuesta relacionados con la escasa eficacia y eficiencia de los procedimientos de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas

Fuente: Elaboración propia

ENCUESTADOS	OPINIONES
56%	Considera que los métodos actuales de saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas son poco eficientes.
46%	Considera que los métodos actuales de saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas son lentos.
0%	Considera que los métodos actuales de saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas garantizan totalmente la predictibilidad del saneamiento.

2.1.9.3 Datos relevantes de la encuesta sobre ineficiencia del catastro y el procedimiento de saneamiento catastral

Respecto al Catastro Urbano un 84% de encuestados fueron de la opinión que el Catastro de Predios Urbanos a cargo de la Municipalidades, a nivel nacional, presenta un avance bajo, por lo que el 92% estima que el tiempo estimado para tener un Catastro

Integral de los predios urbanos a nivel nacional será más de 10 años. No obstante, pese a que se logre tener catastrado todo el territorio nacional de manera eficiente y actualizado, el 92% cree que ello no resolvería por sí mismo las discrepancias existentes con las Base Gráfica Registral, si es que no se establece un procedimiento más simple y general de sanear el área, linderos y medidas perimétricas de los predios inscritos.

En cuanto al procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral establecido por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo No 005-2006-JUS, el 52% de encuestados considera que ha sido ineficiente. Siendo una de las principales razones de dicha ineficiencia que el 99% de las Municipalidades no puedan emitir un Certificado Único Catastral, según opinan el 82% de encuestados. Mientas que 60% sostiene que ausencia de una verdadera Base Gráfica Registral es la razón por la que dicho procedimiento no ha cumplido las expectativas.

Cuadro 63. Cuadro Resumen Datos relevantes de la encuesta sobre ineficiencia del catastro y el procedimiento de saneamiento catastral

Fuente: Elaboración propia

ENCUESTADOS	OPINIÓN
84%	Considera que el Catastro de Predios Urbanos a cargo de las Municipalidades, a nivel nacional, presenta un avance bajo.
92%	Considera que en más de 10 años se logrará tener un Catastro integral de los predios urbanos, a nivel nacional.
92%	Considera que aunque se lograra tener un Catastro Urbano Nacional total, eficiente y actualizado, ello no resolvería por sí mismo las discrepancias existentes con las Base Gráfica Registral, si es que no se establece un procedimiento más simple y general de sanear el área, linderos y medidas perimétricas de los predios inscritos.
52%	Considera que el procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral establecido por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS ha sido ineficiente.

82%	Considera que el hecho que el 99% de Municipalidades no puedan emitir un Código Único Catastral es una la principal razón por las que el Saneamiento Catastral y Registral regulado por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, no ha cumplido las expectativas de lograr un generalizado saneamiento de las características físicas de los predios urbanos inscritos.
60%	Considera que el hecho que al no tener una verdadera base gráfica registral es una razón por las que el Saneamiento Catastral y Registral regulado por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, no ha cumplido las expectativas de lograr un generalizado saneamiento de las características físicas de los predios urbanos inscritos.

2.1.9.4 Datos relevantes de la encuesta sobre ineficiencia del procedimiento judicial de área, linderos y medidas perimétricas

Los resultados de la encuesta han demostrado de manera contundente la ineficiencia del procedimiento judicial de área, linderos y medidas perimétricas, puesto que 46% de encuestados estima que es mala y 36% considera que es muy mala. Si sumamos tales respuestas tenemos que 90% sostiene que dicho procedimiento es deficiente.

La razón de tal deficiencia del procedimiento judicial es por su falta de celeridad ya que el 58% de encuestado sostiene que su celeridad es muy mala, mientras que el 38% considera que es mala. Es decir, para el 96% de encuestados este procedimiento es muy lento.

Por si fuera poco, la falta de predictibilidad en las decisiones en este procedimiento es una razón de su ineficiencia, pues 55% de los encuestados es de la opinión que la predictibilidad de las decisiones es mala y el 33% estima que es muy mala. Esto para un 98% de encuestados las decisiones judiciales de este procedimiento no son predictibles.

Cuadro 64. Cuadro Resumen Datos relevantes de la encuesta sobre ineficiencia del procedimiento judicial de área, linderos y medidas perimétricas

Fuente: Elaboración propia

ENCUESTADOS	OPINIÓN
46%	Considera que la eficiencia del procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas es mala.
36%	Considera que la eficiencia del procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas es muy mala.
58%	Considera que la celeridad del procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas es muy mala.
38%	Considera que la celeridad del procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas es muy mala.
55%	Considera que la predictibilidad de las decisiones del procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas es mala.
33%	Considera que la predictibilidad de las decisiones del procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas es mala.

2.1.9.5 Datos relevantes de la encuesta sobre la eficiencia del procedimiento saneamiento notarial y registral de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas

Demostrada la generalizada opinión respecto a la ineficiencia del procedimiento judicial de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas y las deficiencias de procedimientos catastral, es de lógica consecuencia que los encuestados tengan una opinión muy favorable por la utilización de los métodos de saneamiento registrales y notariales que son materia principal de la presente investigación.

Es así que el 94% de encuestado ha considerado que el procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas y el procedimiento de

saneamiento catastral y registral son insuficientes para lograr superar las deficiencias existentes en los datos descriptivos de los predios urbanos inscritos.

Es por eso que, se aprecia que un igual porcentaje de encuestados (94%) fueron de la opinión que para lograr un generalizado saneamiento de área, linderos y medidas perimétricos de los predios urbanos inscritos es necesario que se utilicen otros medios de saneamiento registrales y notariales, como los regulados por la Ley No 27333 y la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria expedida por el Tribunal Registral de la SUNARP.

Cuadro 65. Cuadro Resumen Datos relevantes de la encuesta sobre la eficiencia del procedimiento saneamiento notarial y registral de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas

Fuente: Elaboración propia

ENCUESTADOS	OPINIÓN
94%	Considera que con el procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas y el procedimiento de saneamiento catastral y registral es insuficiente para lograr superar las deficiencias existentes en los datos descriptivos de los predios urbanos inscritos.
94%	Considera que para lograr un generalizado saneamiento de área, linderos y medidas perimétricos de los predios urbanos inscritos es necesario que se utilicen otros medios de saneamiento registrales y notariales, como los regulados por la Ley N° 27333 y la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria expedida por el Tribunal Registral de la SUNARP.

A continuación, presentaremos los resultados de la encuesta sobre los procedimientos notariales y registrales debidamente clasificado a efectos de poder conocer de todos los procedimientos es el más eficiente.

2.1.9.5.1. Saneamiento por mutuo acuerdo con intervención de todos los colindantes

El procedimiento notarial de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo con intervención de todos los colindantes ha sido calificado por el 60% de encuestado como de una eficiencia buena. Sin embargo, el 28% de encuestados estiman que su eficiencia es muy buena.

Ahora bien, si sumamos tales porcentajes tenemos como resultado que para el 88% de encuestados aprueba la eficiencia de este procedimiento.

En esa línea es que el 56% de encuestados sostienen que la celeridad de este procedimiento es buena, mientras que el 38% es de la opinión que es muy bueno. Como advertimos el nivel de aprobación de celeridad para este procedimiento asciende al 94%.

En cuanto a la predictibilidad de las decisiones de este procedimiento la aprobación es del 76% siendo que para el 46% de las personas es buena y para el 30% es muy buena.

Los niveles de aprobación del procedimiento notarial de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo con intervención de todos los colindantes ha dado como resultado que para el 50% de encuestados consideren que este procedimiento sea calificado como el más eficiente de todos los procedimientos de saneamiento notariales y registrales.

Cuadro 66. Cuadro Resumen Saneamiento por mutuo acuerdo con intervención de todos los colindantes

Fuente: Elaboración propia

ENCUESTADOS	OPINIÓN
60%	Considera que es buena la eficiencia del procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado “Saneamiento por Mutuo Acuerdo” con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley No 27333.
28%	Considera que es muy buena la eficiencia del procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado “Saneamiento por Mutuo Acuerdo”

	con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley No 27333.
56%	Considera es buena la celeridad del procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado “Saneamiento por Mutuo Acuerdo” con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley No 27333.
38%	Considera es muy buena la celeridad del procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado “Saneamiento por Mutuo Acuerdo” con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley N° 27333.
46%	Considera que es buena la predictibilidad de las decisiones del procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado “Saneamiento por Mutuo Acuerdo” con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley N° 27333.
30%	Considera que es muy buena la predictibilidad de las decisiones del procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado “Saneamiento por Mutuo Acuerdo” con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley N° 27333.
50%	Considera que el procedimiento notarial de mutuo acuerdo es el más eficiente de todos procedimientos notariales y registrales.

2.1.9.5.2 Procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333.

En cuanto al procedimiento de no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333, el 58% de los encuestados considera su eficiencia es buena. A dicho porcentaje también debe

añadirse el 18% de opiniones que estima que tal cualidad es muy buena. En tal sentido, tenemos que el nivel de aprobación de este procedimiento es de 76%.

La celeridad de este procedimiento también es aprobatoria, ya que el 54% de encuestados considera que es buena, por su parte el 18% estima que es muy buena. Así, la celeridad del procedimiento obtiene una calificación aprobatoria del 74% de encuestados.

En cuanto a la predictibilidad de las decisiones del mencionado procedimiento, el 50% de entrevistados sostiene que es buena, mientras que solo el 14% es de la opinión que es muy buena. En suma, podemos advertir que la celeridad de este procedimiento es aprobada por el 64% de encuestados.

Cuadro 67. Cuadro Resumen Procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333

Fuente: Elaboración propia

ENCUESTADOS	OPINIÓN
58%	Considera buena la eficiencia del procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333.
18%	Considera muy buena la eficiencia del procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333.
54%	Considera buena la celeridad del del procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333.
18%	Considera muy buena la celeridad del del procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333.

50%	Considera buena la predictibilidad de las decisiones del procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333.
14%	Considera buena la predictibilidad de las decisiones del procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333.

2.1.9.5.3. Procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por el Tribunal Registral

En el procedimiento registral de saneamiento de área denominado rectificación por error de cálculo creado por el Tribunal Registral, el 54% de encuestados considera que es buena su eficiencia, mientras que 36% estima que es muy buena. En tal sentido, podemos advertir que el 90% aprueba su eficiencia.

Ahora bien, según el 54% de entrevistados la celeridad de este procedimiento es buena y para el 28% es muy buena. Esto evidencia que el 82% de personas estima que este procedimiento es célere.

La predictibilidad de las decisiones de este procedimiento es calificada en su favor por el 66% de personas, ya que el 46% estima que es buena y el 20% es muy buena.

Cuadro 68. Cuadro Resumen Procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por el Tribunal Registral

Fuente: Elaboración propia

ENCUESTADOS	OPINIÓN
54%	Considera buena la eficiencia del procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP.

36%	Considera muy buena la eficiencia del procedimiento registral de saneamiento de área denominado “Rectificación por error de cálculo”, establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP.
54%	Considera buena la celeridad del procedimiento registral de saneamiento de área denominado “Rectificación por error de cálculo”, establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP.
28%	Considera muy buena la celeridad del procedimiento registral de saneamiento de área denominado “Rectificación por error de cálculo”, establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP.
46%	Considera buena la predictibilidad de las decisiones del procedimiento registral de saneamiento de área denominado “Rectificación por error de cálculo”, establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP.
20%	Considera buena la predictibilidad de las decisiones del procedimiento registral de saneamiento de área denominado “Rectificación por error de cálculo”, establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP.

2.1.9.5.4. Procedimiento registral de saneamiento de área denominado “Saneamiento Unilateral”, establecido por el Tribunal Registral

En cuanto al procedimiento registral de saneamiento de área denominado saneamiento unilateral establecido por el Tribunal Registral su eficiencia ha sido calificada como buena por el 58% de entrevistados. El 26% la considera como muy buena. En

consecuencia, tenemos para el 84% de personas la eficiencia de este procedimiento es favorable.

Por su parte, para el 72% de personas aprueba la celeridad de este procedimiento ya que 40% estima que es buena mientras que el 32 sostiene que es muy buena.

En relación a la predictibilidad de las decisiones, para el 50% de encuestados consideran que aquella es mala.

Cuadro 69. Cuadro Resumen Procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por el Tribunal Registral

Fuente: Elaboración propia

ENCUESTADOS	OPINIÓN
58%	Considera buena la eficiencia del procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP.
26%	Considera muy buena la eficiencia del procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP.
40%	Considera buena la celeridad del procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP.
32%	Considera muy buena la celeridad del procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP.
50%	Considera mala la predictibilidad de las decisiones del procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia

	Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP.

2.1.9.5.5. Procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Renuncia de Área", establecido por el Tribunal Registral

Por último, el procedimiento registral de saneamiento de área denominado renuncia de área fijado por el Tribunal Registral, el 76% de entrevistados lo califica como eficiente. Así el 52% considera buena su eficiencia y el 24% estima que es muy buena.

Su celeridad también es aprobada por un 74%, donde el 54% es de la opinión que es buena y el 20% sostiene que es muy buena.

Al igual que el procedimiento de saneamiento unilateral la predictibilidad de sus decisiones es desaprobada por el 50%. En este caso el 40% considera mala su predictibilidad y el 10% estima que es muy mala.

Cuadro 70. Cuadro Resumen Procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Renuncia de Área", establecido por el Tribunal Registral

Fuente: Elaboración propia

ENCUESTADOS	OPINIÓN
52%	Considera buena la eficiencia del procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP.
24%	Considera muy buena la eficiencia del procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP.
54%	Considera buena la celeridad del procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP.

20%	Considera muy buena la celeridad del procedimiento registral de saneamiento de área denominado “Renuncia de Área”, establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP.
40%	Considera mala la predictibilidad de las decisiones del procedimiento registral de saneamiento de área denominado “Renuncia de Área”, establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP.
10%	Considera muy mala la predictibilidad de las decisiones del procedimiento registral de saneamiento de área denominado “Renuncia de Área”, establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP.

2.1.9.6 Pronunciamientos del Tribunal Registral sobre la inscripción de títulos de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales

Como se ha mencionado la predictibilidad de las decisiones del Tribunal Registral respecto a los procedimientos registrales de saneamiento unilateral y renuncia de área obtienen resultados desaprobatorios. No obstante, tomando en consideración todos los procedimientos notariales y registrales las decisiones del Tribunal Registral son aprobadas por el 48% de entrevistados.

Ahora si bien existe cierta predictibilidad en las decisiones el colegiado registral, la falta de normatividad legal específica que sustente los pronunciamientos registrales respecto al saneamiento puede hacer cuestionables las resoluciones en sede judicial, pues así lo consideró el 78% de encuestados. Ello, implica una clara demanda de los encuestados respecta a que los mecanismos creados por la Jurisprudencia Registral, cuestionables en su origen y eficacia, encuentren su consagración en normas legales, como postulamos en esta investigación.

También es importante resaltar que para el 58% de personas estima que es negativo y desorienta la existencia de tantos métodos de saneamiento registral, pues algunos muy son muy similares entre sí.

Cuadro 71. Cuadro Resumen Pronunciamientos del Tribunal Registral sobre la inscripción de títulos de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales

Fuente: Elaboración propia

ENCUESTADOS	OPINIÓN
48%	Considera que existe predictibilidad en los pronunciamientos del Tribunal Registral respecto a la inscripción de títulos de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales.
78%	Considera que la falta de una normatividad legal específica que sustente los pronunciamientos registrales puede hacer cuestionables estas decisiones en sede judicial.
58%	Considera resulta negativo y desorienta la existencia de tantos métodos de saneamiento registral, algunos muy similares entre sí.

2.1.9.7 Necesidad de realizar reformas legislativas para mejor los procedimientos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas

Aunque la eficiencia de los procedimientos notariales y registrales fue aprobada por la mayor parte de los encuestados, un dato relevante es QUE TODOS LOS ENCUESTADOS SON DE LA OPINIÓN ES NECESARIA UNA REFORMA LEGISLATIVA QUE DOTEN DE MAYOR EFICACIA A LOS MEDIOS DE SANEAMIENTOS REGISTRALES Y NOTARIALES.

El 96% de encuestados considera que se debe unificar en un cuerpo normativo todos los medios de saneamiento registral y notarial. En la nueva regulación no se debe exigir solamente documentación catastral sino también planos visados por la municipalidad o elaborados por verificadores catastrales, así lo estimaron el 80% de encuestados.

Por su parte, 94% de personas sostuvo que en el nuevo cuerpo normativo debe establecer una prevalencia catastral solo para aquellos casos en que la base gráfica registral es inexistente o muy defectuosa. El 82% estima que debe prever la actuación registral en caso de que no pueda descartarse ni acreditarse la existencia de superposiciones con predios colindantes. Y el 90% cree que debe regularse los verdaderos efectos sustantivos de la denominada "renuncia de área".

Cuadro 72. Cuadro Resumen Necesidad de realizar reformas legislativas para mejor los procedimientos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas

Fuente: Elaboración propia

ENCUESTADOS	OPINIÓN
100%	Considera que es necesaria una reforma legislativa que doten de mayor eficacia a los medidos de saneamientos registrales y notariales.
96%	Considera que se debe reunir en un solo cuerpo normativo todos los medios de saneamiento registral y notarial.
80%	Considera que en el nuevo cuerpo normativo no debe exigirse solo documentación catastral sino aceptar también planos visados municipales o elaborados por verificadores registrales.
94%	Considera que en el nuevo cuerpo normativo se debe establecer una prevalencia catastral solo para aquellos casos en que la base gráfica registral es inexistente o muy defectuosa.
82%	Considera que en el nuevo cuerpo normativo debe prever la actuación registral en caso de que no pueda descartarse ni acreditarse la existencia de superposiciones con predios colindantes.
90%	Considera que en el nuevo cuerpo normativo debe regular los verdaderos efectos sustantivos de la denominada "renuncia de área".

2.2 Contrastación o validación de hipótesis de hipótesis de investigación mediante método estadístico usando coeficiente Alfa de Cronbach

Si bien con lo expuesto en los puntos precedentes, hemos validado fehacientemente nuestras hipótesis de investigación, tanto de manera teórica y doctrinaria, así como del análisis de la información obtenida, evaluación de decisiones jurisprudenciales y la interpretación general de los resultados de encuesta a expertos, para efectos de dar total confiabilidad a la validez de las hipótesis formuladas, procederemos a verificar los resultados cualitativos obtenidos, mediante una comprobación cuantitativa, utilizando la estadística.

Para aplicar el enfoque cuantitativo, primero, tenemos que formular los llamados problemas de la investigación (problema general y específicos) y plantear sus respectivas probables respuestas (las denominamos así porque se pretende demostrar la validez de las mismas). Para llegar a una contrastación o validez de hipótesis, diversas preguntas contenidas en la encuesta a expertos han sido procesadas para sistematizar las respuestas un Cuestionario de Likert, con cinco alternativas, que nos permitirá obtener los resultados deseados.

Las preguntas que se plantean en el cuestionario provienen de los indicadores de cada variable de la tesis de investigación, pero la forma de verificar si dicho instrumento es válido para ser aplicado a toda la muestra de nuestra población conocida será el Alfa de Cronbach. El coeficiente **alfa** fue descrito en 1951 por Lee J. **Cronbach**. Es un índice usado para medir la confiabilidad del tipo consistencia interna de una escala, es decir, para evaluar la magnitud en que los ítems de un instrumento están correlacionados. El valor mínimo aceptable para el coeficiente Alfa de Cronbach es 0,70; por debajo de ese valor la consistencia interna de la escala utilizada es baja. Por su parte, el valor esperado es de 0.8 y 0.9; por encima de este valor podría ser excelente o haber redundancia.

En nuestra investigación al cuestionario formulado aplicándole el Alfa de Cronbach se obtuvo lo siguiente:

2.2.1. Alfa de Cronbach (α)

Se calcula utilizando la siguiente fórmula:

$$\alpha = \frac{K}{K-1}\left[1 - \frac{\sum S_i^2}{S_T^2}\right]$$

Donde:

- α: Coeficiente de Alfa de Cronbach
- K: Número de ítems
- S_i^2: Sumatoria de varianzas de los ítems
- S_T^2: Varianza de la suma de los ítems

De acuerdo a los resultados, podemos concluir lo siguiente:

- > 0.9, el instrumento de medición es excelente;
- Entre 0.8 y 0.9, el instrumento es bueno;
- Entre 0.7 y 0.8, el instrumento es aceptable;
- Entre 0.6 y 0.7; el instrumento es débil;
- Entre 0.5 y 0.6; el instrumento es pobre; y si
- < 0.5, no es aceptable

Procesando las respuestas de la muestra a 50 encuestados sobre los 25 ítems en SPSS, se obtienen en resumen lo siguientes resultados **Estadísticos de Fiabilidad**

Cuadro 73. Alfa de Cronbach (α)- Estadísticos de fiabilidad

Fuente: Elaboración propia

Estadísticos de fiabilidad

Alfa de Cronbach	Alfa de Cronbach basada en los elementos tipificados	N de elementos
,858	**,842**	**25**

$$\alpha = \frac{K}{K-1}\left[1 - \frac{\sum S_i^2}{S_T^2}\right] = \mathbf{0,858}$$

Por tanto, podemos concluir que nuestra escala o instrumento de medición aplicado es fiable y/o confiable con grado “bueno”.

2.2.2. Prueba de hipótesis:

Una **hipótesis** es una idea que **se plantea** para explicar un determinado fenómeno o situación y que **se** intenta comprobar o rechazar. En estadística un estadístico (**muestral**) es una medida cuantitativa, derivada de un conjunto de **datos** de una **muestra**, con el objetivo de estimar o inferir características de una población o modelo estadístico. Dentro de la inferencia estadística, un **contraste de hipótesis** (también denominado test de **hipótesis** o prueba de significación) es un procedimiento para juzgar si una propiedad **que se** supone en una población estadística es compatible con lo observado en una muestra de dicha población.

Contrastar una **hipótesis es** comparar las predicciones con la realidad que observamos. Si dentro del margen de error que nos permitimos admitir, hay coincidencia, aceptaremos la **hipótesis** y en caso contrario la rechazaremos. Para comprobar la veracidad o falsedad de estas hipótesis hay que contrastarlas con los resultados empíricos obtenidos de las muestras. Si los resultados observados en las muestras coinciden, dentro del margen de error admisible debido al azar, con lo que cabría esperar en caso de que la hipótesis fuese cierta, la hipó tesis se aceptará como verdadera, mientras que en caso contrario se rechazará como falsa.

La mayoría de los casos un contraste supone tomar una decisión entre dos hipótesis antagonistas:

- La **hipótesis nula** es la afirmación contraria a lo que tomamos como **hipótesis.** Se representa como H0
- **La hipótesis alternativa**: Es la negación de la hipótesis nula y generalmente representa la afirmación que se pretende probar en la investigación. Se representa como H1.

Para este análisis, la prueba **chi-cuadrado** es una de las más conocidas y utilizadas para analizar variables y para determinar la existencia o no de independencia entre dos variables en una contrastación de hipótesis. Para poder aplicar el **chi cuadrado** se han tenido que determinar los indicadores de cada variable de la investigación. En el presente caso hemos seleccionado 25 preguntas de la encuesta a expertos y se agruparon los 25 ítems (preguntas) en las 2 variables definidas como "Seguridad jurídica" y "Saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos", de acuerdo con los indicadores que se enuncia a continuación. Se deja constancia que, para efectos de los siguientes procedimientos, la variable "Saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos" será resumida en "Inscripción registral".

Cuadro 74. Prueba de hipotesis

Fuente: Elaboración propia

Variables	Indicadores	Items / Preguntas
Seguridad jurídica	Correcto funcionamiento de registros públicos	P2, P3
	Incentiva contratación inmobiliaria	P1
	Actos correctamente inscribibles en registro de predios	P3
	Exactitud de los datos descriptivos inscritos en los predios urbanos con realidad	P4, P5
	Conflictos judiciales, trabas en la inversión pública y privada en proyectos inmobiliarios	P9
	Catastro de Predios Urbanos a cargo de las Municipalidades	P12
	Predictibilidad en los pronunciamientos que emite el tribunal registral	P23
	Reformas legislativas que den mayor eficiencia a los métodos de saneamiento de áreas registrales y notariales	P24
	Un solo cuerpo normativo de los medios de saneamiento notarial y registral	P25
	Celeridad y predictibilidad para el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos inscritos	P11
	Registro de Predios	P7
	Soporte geográfico de inscripciones	P6
	Métodos para lograr el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos	P10
Saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas	Duplicidad de inscripciones, superposición parcial de predios	P8
	Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro	P13
	Procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas	P16

perimétricas de predios urbanos	Medidas de saneamiento registrales notariales regulados por ley 27333 y jurisprudencia registral	P17
	Procedimiento notarial "Saneamiento por Mutuo Acuerdo"	P18
	Procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas regulados por ley 27333	P19
	Procedimiento registral "Rectificación por error de cálculo"	P20
	Base cartográfica municipal y catastro nacional urbano	P15
	Procedimiento registral "Saneamiento unilateral"	P21
	Procedimiento registral "Renuncia de área"	P22
	Código catastral y procedimiento de saneamiento catastral	P14

2.2.2.1. Prueba de Hipotesis Principal

Planteamiento de Hipótesis:

H_0 : No existe relación o asociación entre Seguridad jurídica e Inscripción registral

H_1 : Sí existe relación o asociación entre Seguridad jurídica e Inscripción registral

$\alpha = 0.05$

Cuadro 75. Prueba de Hipotesis Principal -Resumen del procesamiento de los casos

Fuente: Elaboración propia

	Casos					
	Válidos		Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
Seguridad jurídica * Inscripción registral	50	100,0%	0	0,0%	50	100,0%

1. Se construye la tabla de contingencia agrupando los distintos niveles de calificación de las variables "Seguridad jurídica" e "Inscripción registral".

Cuadro 76. Prueba de Hipotesis Principal -Tabla de contingencia Seguridad jurídica * Inscripción registral

Fuente: Elaboración propia

Recuento

		Inscripción registral			Total
		Bajo	Medio	Alto	
Seguridad jurídica	Bajo	8	7	0	15
	Medio	4	14	2	20
	Alto	0	8	7	15
Total		12	29	9	50

2. Aplicando la prueba **Chi-Cuadrado** de Pearson se obtiene los siguientes resultados:

Cuadro 77. Prueba de Hipotesis Principal -Pruebas de chi-cuadrado
Fuente: Elaboración propia

	Valor	gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	20,255[a]	4	,000
Razón de verosimilitudes	23,183	4	,000
Asociación lineal por lineal	17,651	1	,000
N de casos válidos	50		

6 casillas (66,7%) tienen una frecuencia esperada inferior a 5. La frecuencia mínima esperada es 2,70.

Decisión:

Como el p-valor = 0.000 < α = 0,05 → H_0 se rechaza

Conclusión:

Con un nivel de desviación, error o de significación del 5%, podemos afirmar que en un 95% sí existe una relación entre la Seguridad jurídica y Saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos (inscripción registral) por lo tanto se confirma la hipótesis general alterna y se rechaza hipó tesis nula.

2.2.2.2. Prueba de hipótesis específica 1:

La hipótesis planteada es: "La regulación normativa y jurisprudencial del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos no estaría siendo eficaz." Para la aplicación de dicha hipótesis, se considera la siguiente agrupación de indicadores:

Cuadro 78. Prueba de hipotesis especifica 1
Fuente: Elaboración propia

Variables específicas	Indicadores	Items / Preguntas
Regulación normativa y jurisprudencial	Correcto funcionamiento de registros públicos	P2, P3
	Incentiva contratación inmobiliaria	P1
	Actos correctamente inscribibles en registro de predios	P3
	Predictibilidad en los pronunciamientos que emite el tribunal registral	P23
	Reformas legislativas que den mayor eficiencia a los métodos de saneamiento de áreas registrales y notariales	P24
	Un solo cuerpo normativo de los medios de saneamiento notarial y registral	P25
Ineficacia de su aplicación	Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro	P13
	Procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas	P16
	Procedimiento notarial "Saneamiento por Mutuo Acuerdo"	P18
	Procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas regulados por ley 27333	P19
	Procedimiento registral "Rectificación por error de cálculo"	P20
	Procedimiento registral "Saneamiento unilateral"	P21
	Procedimiento registral "Renuncia de área"	P22

Planteamiento de Hipótesis:

H_0 : No existe relación o asociación entre La regulación normativa y jurisprudencial con la Ineficacia en su aplicación

H_1 : Sí existe relación o asociación entre La regulación normativa y jurisprudencial con la Ineficacia en su aplicación

$$\alpha = 0.05$$

Cuadro 79. Prueba de hipotesis especifica 1-Resumen del procesamiento de los casos
Fuente: Elaboración propia

	Casos					
	Válidos		Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
Regulación normativa y jurisprudencial * Ineficacia en su aplicación	50	100,0%	0	0,0%	50	100,0%

1. Se construye la tabla de contingencia agrupando los distintos niveles de calificación de las variables “Regulación normativa y jurisprudencial” e “Ineficacia en su aplicación”.

Cuadro 80. Prueba de hipotesis especifica 1-Tabla de contingencia Regulación normativa y jurisprudencial * Ineficacia en su aplicación
Fuente: Elaboración propia

Recuento

		Ineficacia en su aplicación			Total
		Bajo	Medio	Alto	
Regulación normativa y jurisprudencial	Bajo	5	5	0	10
	Medio	8	12	7	27
	Alto	0	10	3	13
Total		13	27	10	50

2. Aplicando la prueba Chi-Cuadrado de Pearson se obtiene los siguientes resultados:

Cuadro 81. Prueba de hipotesis especifica 1-Pruebas de chi-cuadrado
Fuente: Elaboración propia

	Valor	gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	10,019[a]	4	,040
Razón de verosimilitudes	14,755	4	,005
Asociación lineal por lineal	6,296	1	,012
N de casos válidos	50		

a. 4 casillas (44,4%) tienen una frecuencia esperada inferior a 5. La frecuencia mínima esperada es 2,00.

Decisión:

Como el p-valor = 0.040 < α = 0,05 → H_0 se rechaza la hipótesis nula.

Conclusión:

Con un nivel de desviación o significación del 5%, podemos afirmar que en un 95% sí existe relación o asociación entre la regulación normativa y jurisprudencial con

la ineficacia en su aplicación. Confirmamos la hipótesis especifica 1 propuesta o alterna.

2.2.2.3. Prueba de hipótesis específica 2:

La hipótesis planteada es: "Las limitaciones funcionales y operativas dificultan la debida y generalizada aplicación del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos."

Para la aplicación de dicha hipótesis, se considera la siguiente agrupación de indicadores:

Cuadro 82. Pruebas de hipotesis especifica 2
Fuente: Elaboración propia

Variables específicas	Indicadores	Items / Preguntas
Limitaciones funcionales y operativas	Exactitud de los datos descriptivos inscritos en los predios urbanos con realidad	P4, P5
	Conflictos judiciales, trabas en la inversión pública y privada en proyectos inmobiliarios	P9
	Catastro de Predios Urbanos a cargo de las Municipalidades	P12
	Celeridad y predictibilidad para el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos inscritos	P11
	Registro de Predios	P7
	Soporte geográfico de inscripciones	P6
	Métodos para lograr el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos	P10
Dificultad en la aplicación del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos	Duplicidad de inscripciones, superposición parcial de predios	P8
	Medidas de saneamiento registrales notariales regulados por ley 27333 y jurisprudencia registral	P17
	Base cartográfica municipal y catastro nacional urbano	P15
	Código catastral y procedimiento de saneamiento catastral	P14

Planteamiento de Hipótesis:

H_0 : No existe relación o asociación entre Las limitaciones funcionales y operativas y La dificultad en la aplicación del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos.

H_1 : Sí existe relación o asociación entre Las limitaciones funcionales y operativas y La dificultad en la aplicación del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos.
$\alpha = 0.05$

Cuadro 83. Pruebas de hipotesis especifica 2-Resumen del procesamiento de los casos
Fuente: Elaboración propia

	Casos					
	Válidos		Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
Limitaciones funcionales y operativas * Dificultad en la aplicación del SA, L y MP de predios urbanos	50	100,0%	0	0,0%	50	100,0%

1. Se construye la tabla de contingencia agrupando los distintos niveles de calificación de las variables "Limitaciones funcionales y operativas" y la "Dificultad en la aplicación del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos".

Cuadro 84. Pruebas de hipotesis especifica 2- Tabla de contingencia Limitaciones funcionales y operativas * Dificultad en la aplicación del SA, L y MP de predios urbanos
Fuente: Elaboración propia

Recuento

		Dificultad en la aplicación del SA, L y MP de predios urbanos			Total
		Bajo	Medio	Alto	
Limitaciones funcionales y operativas	Bajo	6	5	0	11
	Medio	3	22	6	31
	Alto	0	5	3	8
Total		9	32	9	50

2. Aplicando la prueba Chi-Cuadrado de Pearson se obtiene los siguientes resultados:

Cuadro 85. Pruebas de hipotesis especifica 2- Pruebas de chi-cuadrado
Fuente: Elaboración propia

	Valor	gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	15,325[a]	4	,004
Razón de verosimilitudes	15,743	4	,003
Asociación lineal por lineal	11,716	1	,001
N de casos válidos	50		

a. 4 casillas (44,4%) tienen una frecuencia esperada inferior a 5. La frecuencia mínima esperada es 1,44.

Decisión:

Como el p-valor = 0.004 < α = 0,05 → H_0 se rechaza la hipótesis nula y se confirma la hipótesis especifica 2.

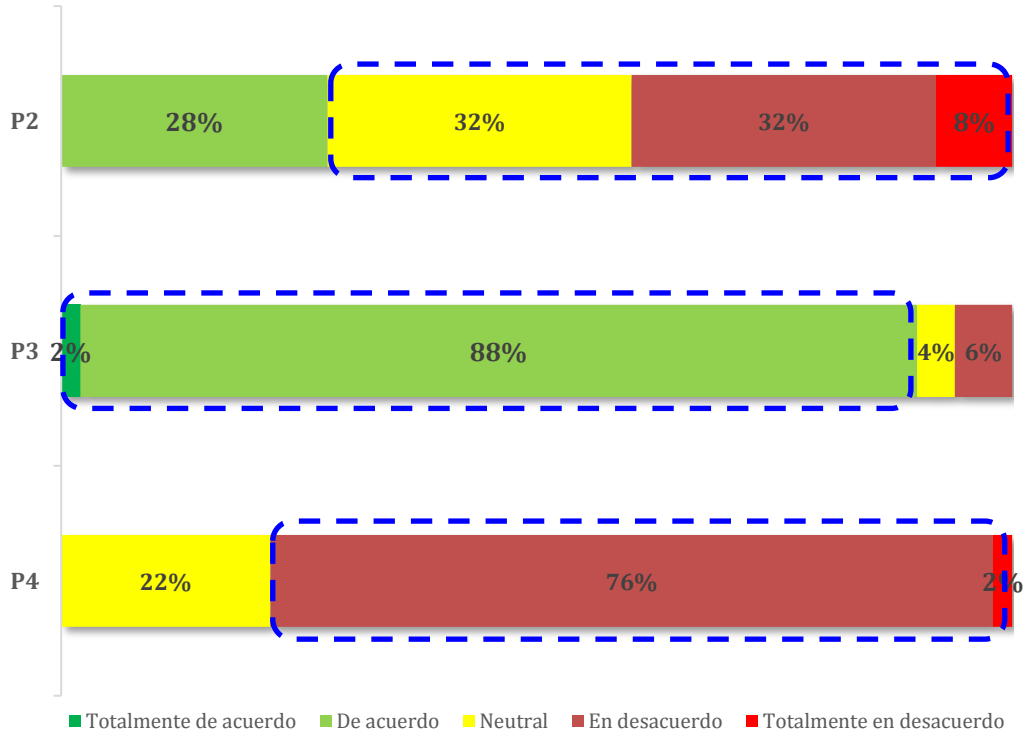
Conclusión:

Con un nivel de desviación o significación del 5%, podemos afirmar que en un 95% sí existe relación o asociación entre Las limitaciones funcionales y operativas y la dificultad en la aplicación del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos.

2.2.3. Cuadros Descriptivos de la contrastación de hipótesis

Cuadro 86. Seguridad jurídica-Datos reales (áreas, linderos y medidas perimétricas) inscritos en registros públicos

Fuente: Elaboración propia



Base: Total de encuestados (50)

Preg. 2.- ¿ Considera Ud. que el nivel de seguridad jurídica que brinda el Registro de Predios es elevado?

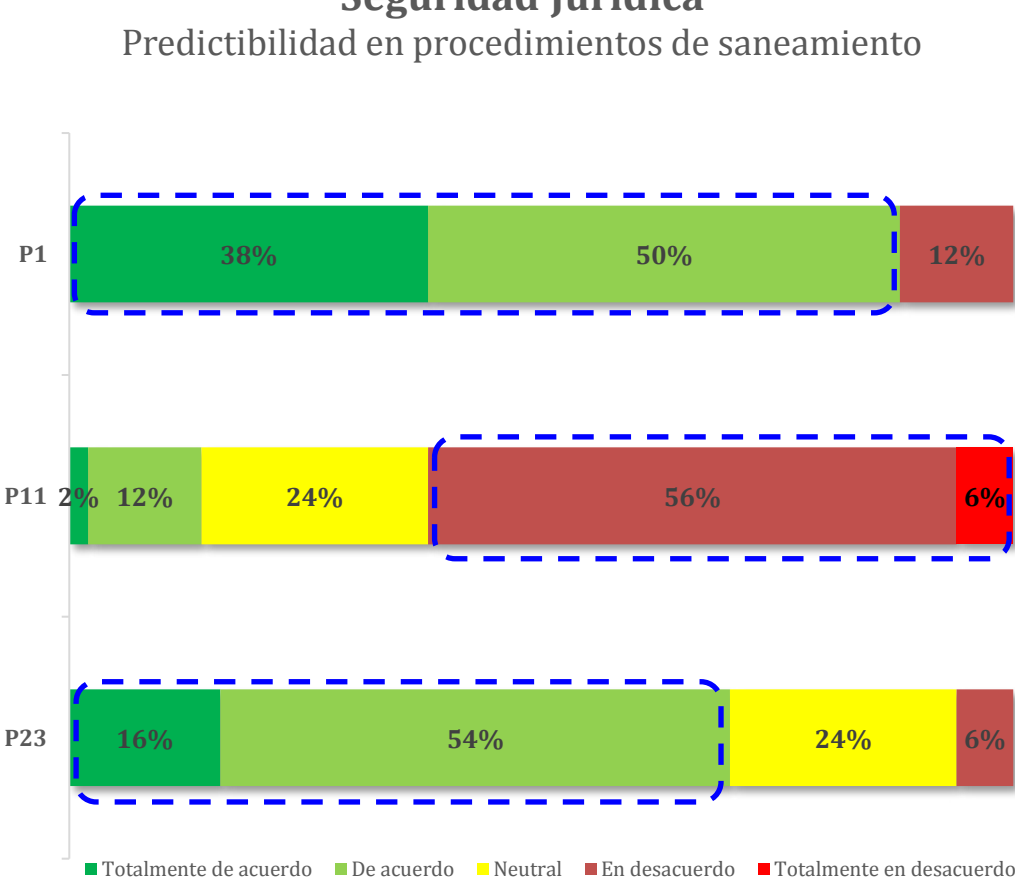
Preg. 3.- ¿Considera Ud. que en actos inscribibles el Registro de Predios brinda menor grado de seguridad Jurídica?

Preg. 4.- ¿Considera Ud. que los datos descriptivos de los predios urbanos inscritos en el Registro (área, linderos y medidas perimétricos), tienen un alto nivel de exactitud en relación con la realidad?

Respecto a los datos físicos reales (áreas, linderos y medidas perimétricas) inscritos en Registro de Predios, se puede observar que los encuestados están "totalmente en desacuerdo" y/o "en desacuerdo" con las preguntas 2 y 4 en un 40% y 78% respectivamente. Cabe destacar que un 32% de dichos encuestados manifestó tener

una posición neutral respecto a la pregunta 2. Por otro lado, un 90% de los encuestados está “totalmente de acuerdo” y/o “de acuerdo” con la pregunta 3.

Cuadro 87. Seguridad jurídica-Predictibilidad en procedimientos de saneamiento
Fuente: Elaboración propia



Base: Total de encuestados (50)

Preg. 1.- ¿Considera Ud. que existe una relación directa entre la seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria y el eficiente funcionamiento del Registro de Predios?

Preg. 11.- ¿Considera Ud. que los métodos existentes son eficientes respecto a la celeridad y predictibilidad para obtener el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos inscritos?

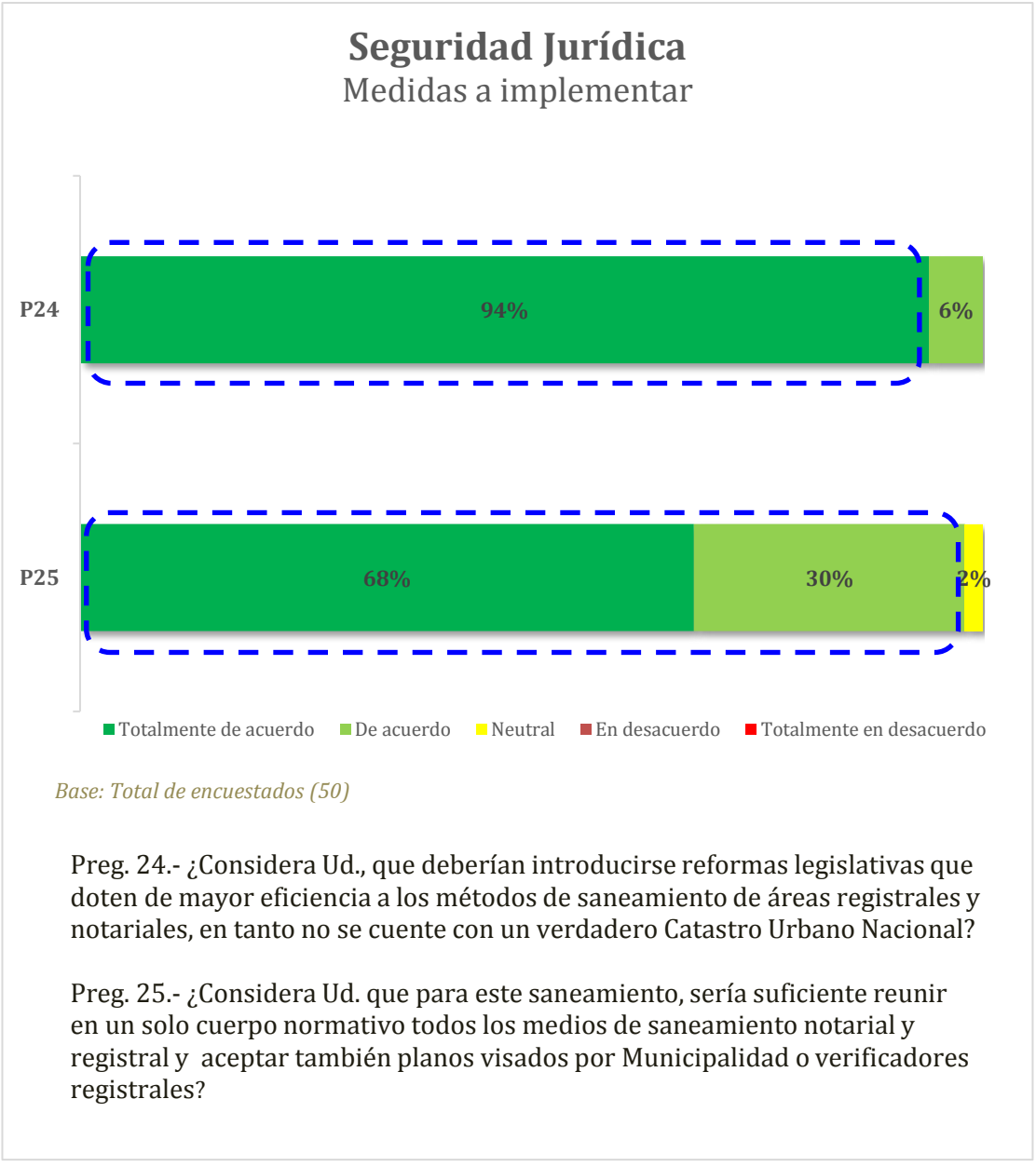
Preg. 23.- ¿Considera Ud. que no existe mayor predictibilidad en los pronunciamientos que emite el tribunal registral por variar constantemente al no existir una normatividad legal específica que sustenta los pronunciamientos registrales?

Respecto a la Predictibilidad en procedimientos de saneamiento, se puede observar que los encuestados están "totalmente de acuerdo" y/o "de acuerdo" con las preguntas 1 y 23 en un 88% y 70% respectivamente.

Por otro lado, el 62% de dichos encuestados declaró estar "totalmente en desacuerdo" y/o "en desacuerdo" con la pregunta 11.

Cuadro 88. Seguridad jurídica-Medidas a implementar

Fuente: Elaboración propia



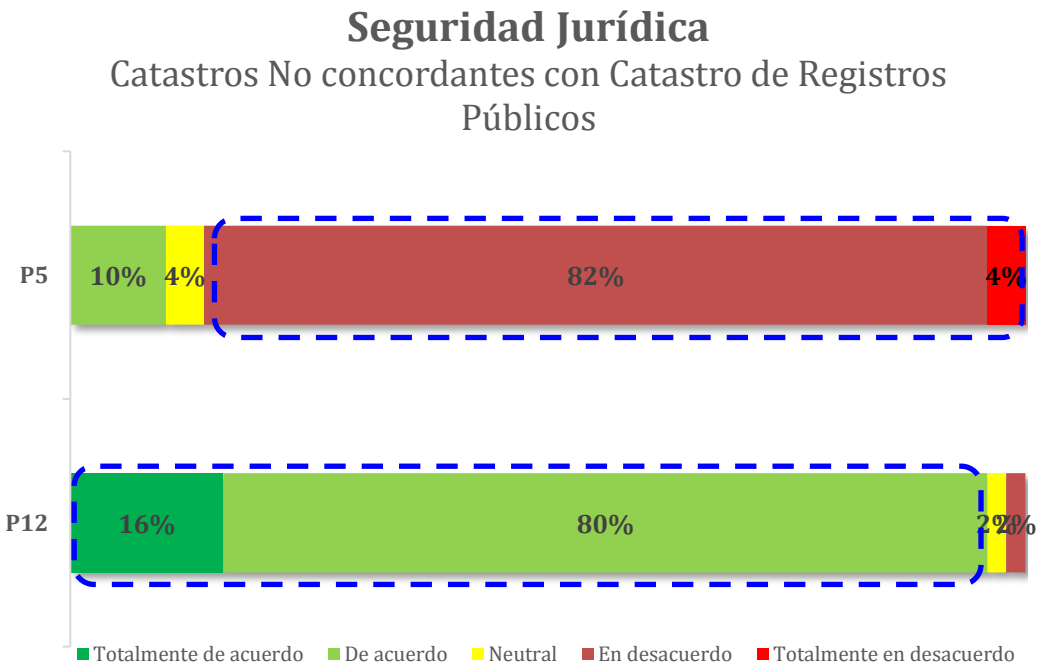
Base: Total de encuestados (50)

Preg. 24.- ¿Considera Ud., que deberían introducirse reformas legislativas que doten de mayor eficiencia a los métodos de saneamiento de áreas registrales y notariales, en tanto no se cuente con un verdadero Catastro Urbano Nacional?

Preg. 25.- ¿Considera Ud. que para este saneamiento, sería suficiente reunir en un solo cuerpo normativo todos los medios de saneamiento notarial y registral y aceptar también planos visados por Municipalidad o verificadores registrales?

Respecto a las Medidas a implementar, se puede observar que todos los encuestados están contundentemente "totalmente de acuerdo" y/o "de acuerdo" con la pregunta 24 y 25 en un 100% y 98% respectivamente.

Cuadro 89. Seguridad jurídica-Catastros No concordantes den Catastro de Registros Públicos
Fuente: Elaboración propia



Base: Total de encuestados (50)

Preg. 5.- ¿Considera Ud. que la denominada Base Gráfica Registral (datos descriptivos gráficos elaborados en función a los datos de los asientos de inscripción y en los títulos archivados) guarda correspondencia con los datos reales de los predios?

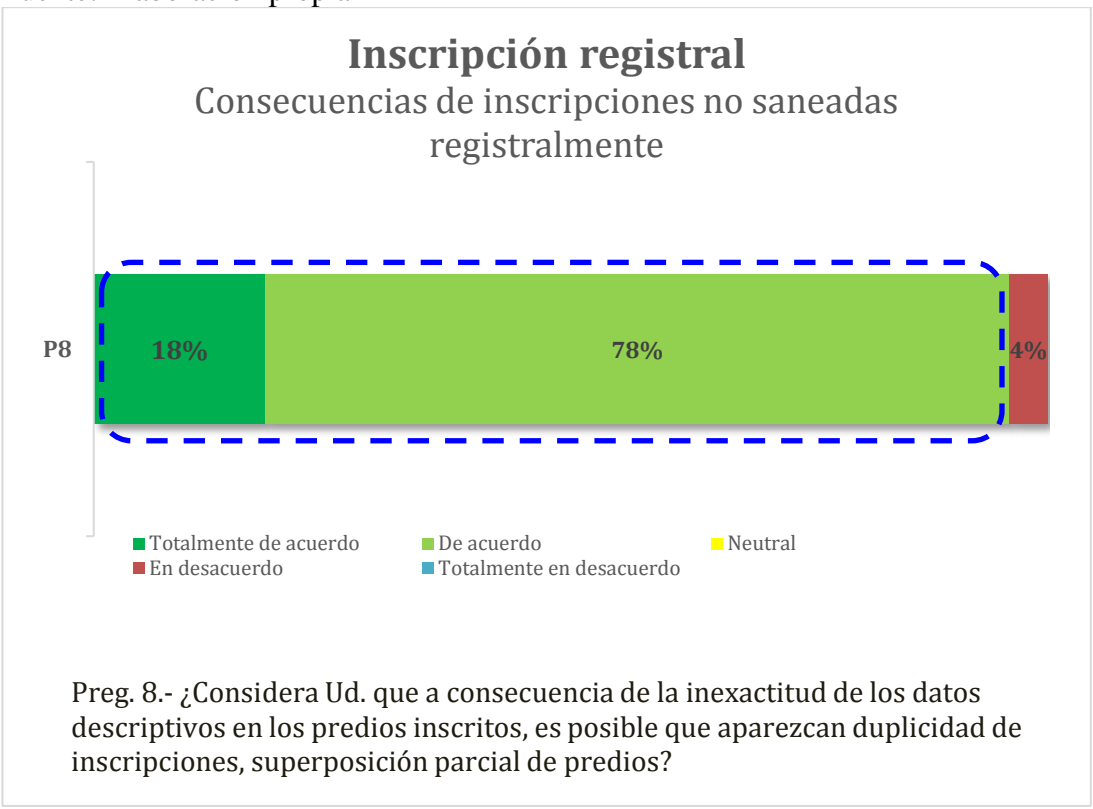
Preg. 12 .- ¿Considera Ud. que el Catastro de Predios Urbanos a cargo de las Municipalidades a nivel nacional, presenta un avance muy escaso?

Respecto a los Catastros No concordantes con Catastro de Registros Públicos, se puede observar que los encuestados están "totalmente en desacuerdo" y/o "en desacuerdo" en un 86% con la pregunta 5.

Por otro lado, dichos encuestados afirmaron estar "totalmente de acuerdo" y/o "de acuerdo" con la pregunta 12 en un contundente 96%.

Cuadro 90. Inscripción registral-Consecuencias de inscripciones no saneadas registralmente

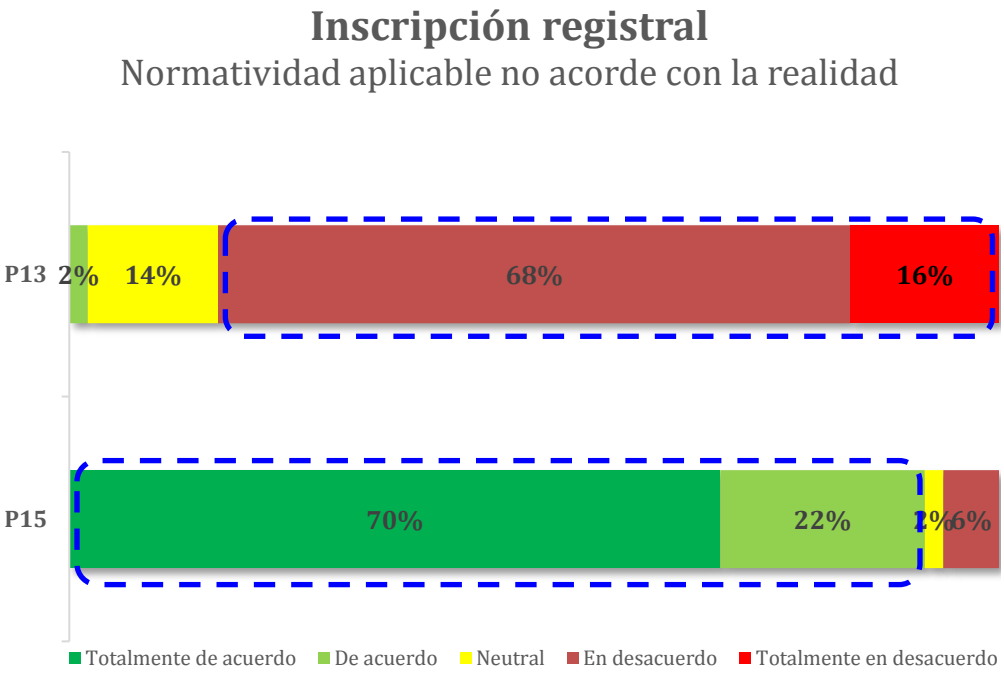
Fuente: Elaboración propia



Preg. 8.- ¿Considera Ud. que a consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos en los predios inscritos, es posible que aparezcan duplicidad de inscripciones, superposición parcial de predios?

Respecto a las Consecuencias de inscripciones no saneadas registralmente, se puede observar que los encuestados están “totalmente de acuerdo” y/o “de acuerdo” con las preguntas 8 en un contundente 96%.

Cuadro 91. Inscripción registral-Normatividad aplicable no acorde con la realidad
Fuente: Elaboración propia



Base: Total de encuestados (50)

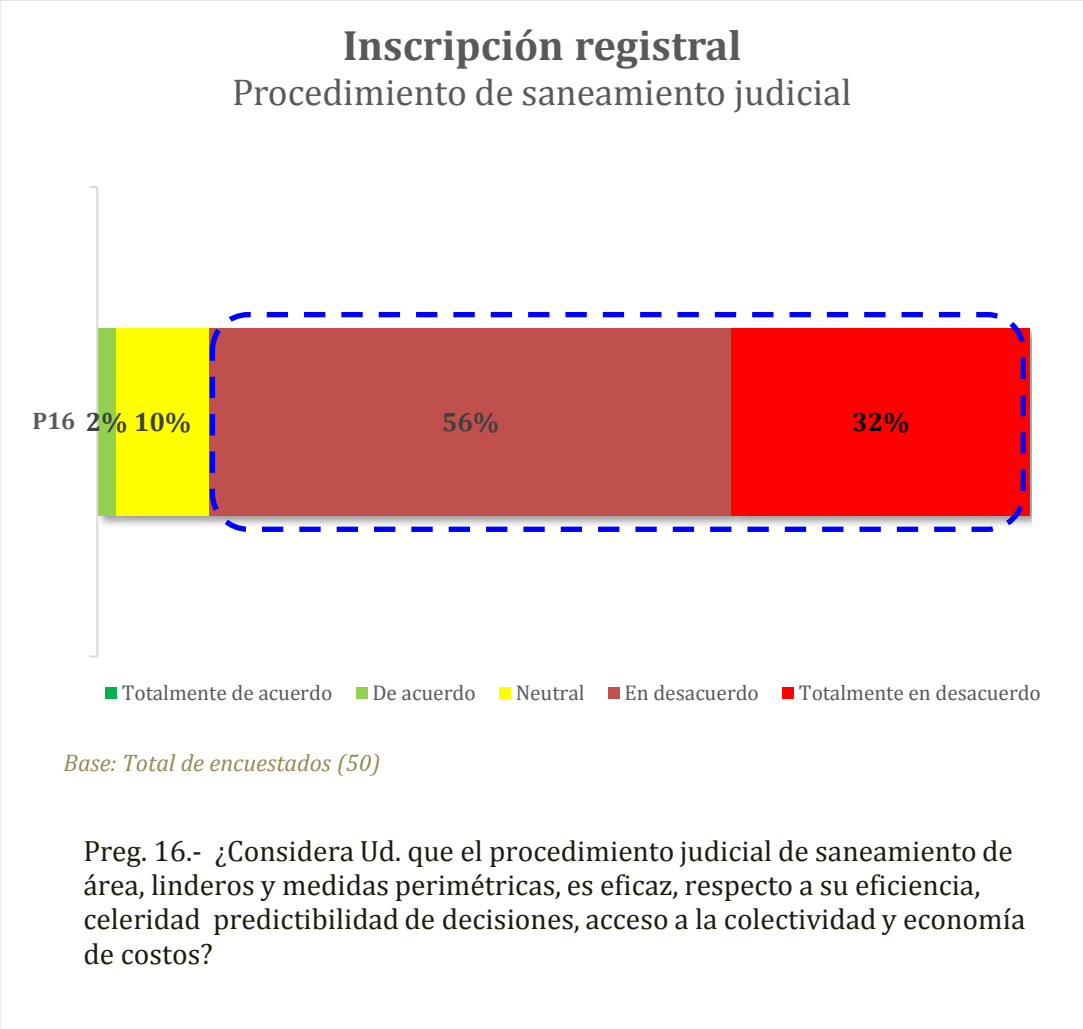
Preg. 13.- ¿Considera Ud. que el procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral establecido por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro, en más de 14 años de vigencia ha sido eficiente?

Preg. 15.- ¿Considera Ud. que aunque existiera un Catastro Urbano Nacional actualizado, no resolvería las discrepancias con la Base Gráfica Registral, si no se establece un procedimiento simple para sanear áreas, linderos y medidas perimétricas de predios inscritos?

Respecto a la Normatividad aplicable no acorde con la realidad, se puede observar que los encuestados están "totalmente en desacuerdo" y/o "en desacuerdo" en un 84% con la pregunta 13.

Por otro lado, dichos encuestados afirmaron estar "totalmente de acuerdo" y/o "de acuerdo" con la pregunta 15 en un considerable 92%.

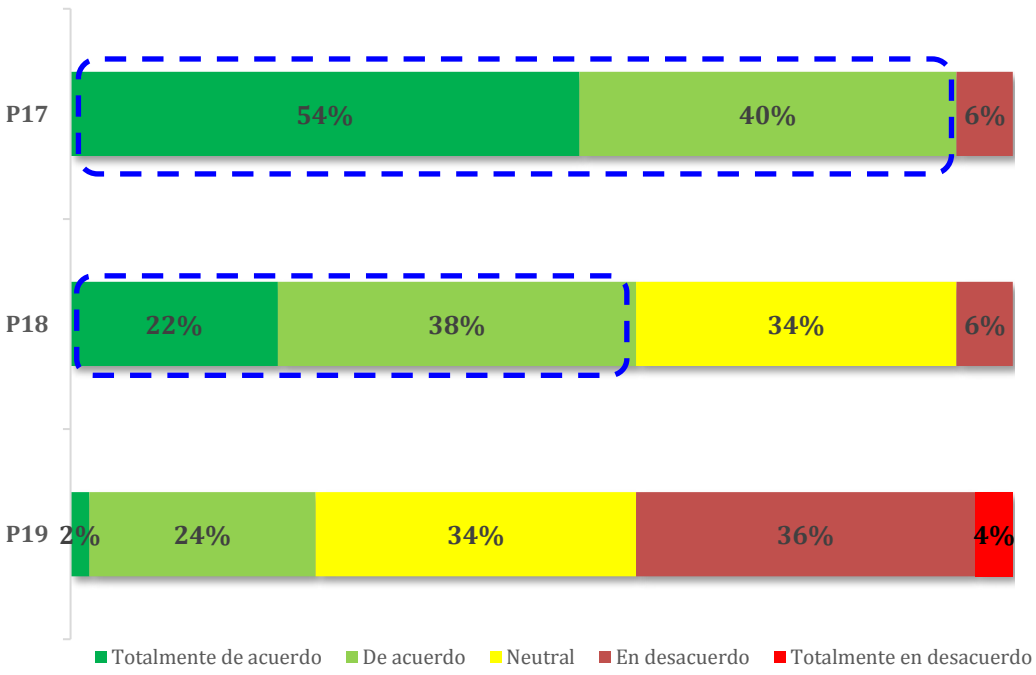
Cuadro 92. Inscripción registral-Procedimiento de saneamiento judicial
Fuente: Elaboración propia



Respecto al Procedimiento de saneamiento judicial, se puede observar que del total de encuestados el 88% está "totalmente en desacuerdo" y/o "en desacuerdo" con la pregunta 16.

Cuadro 93. Inscripción registral-Procedimientos vigentes de saneamiento notarial registral. Parte 1

Fuente: Elaboración propia



Base: Total de encuestados (50)

Preg. 17.- ¿Considera necesario para el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas se utilicen otras medidas de saneamiento registrales y notariales regulados por la ley 27333 y jurisprudencia registral de observancia obligatoria?

Preg. 18.-¿Considera que el procedimiento notarial "Saneamiento por Mutuo Acuerdo" de área, linderos y medidas perimétricas con intervención de todos los colindantes, regulado por Ley N 27333 es eficiente en su procedimiento, rápido y predecible.?

Preg. 19.- ¿Considera que el Procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas regulados por ley 27333 es eficiente, rápido, accesible y predictible?

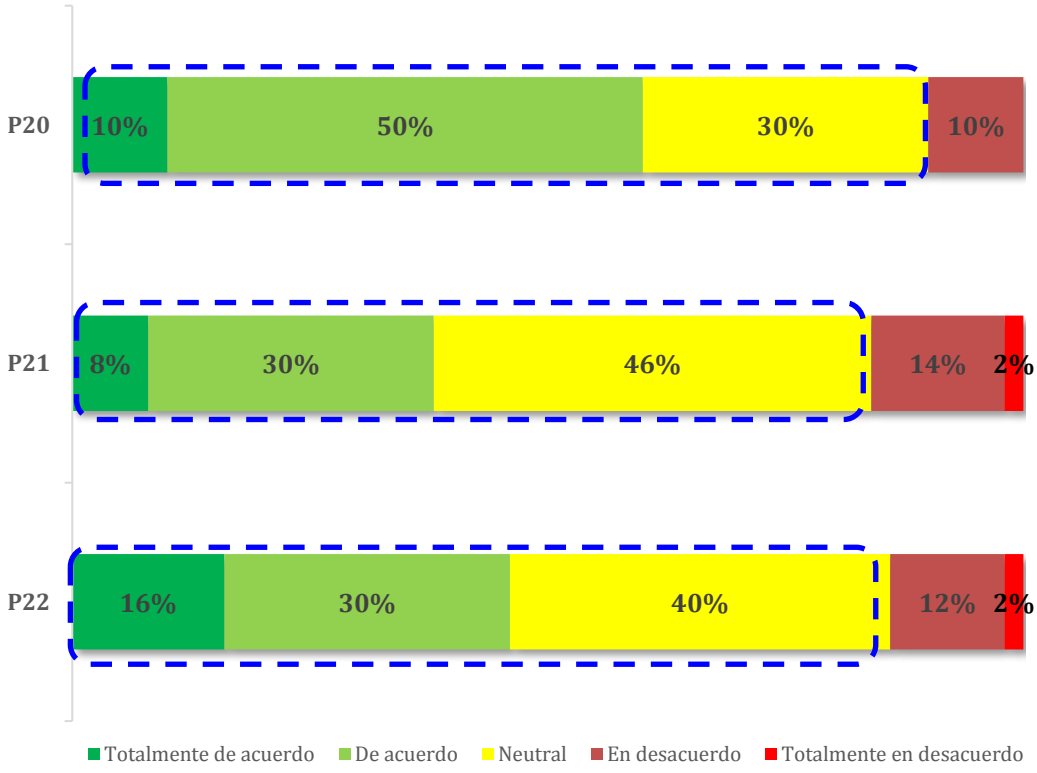
Respecto a los procedimientos vigentes de saneamiento notarial registral, se puede observar que los encuestados están "totalmente de acuerdo" y/o "de acuerdo" con las preguntas 17 y 18 en un contundente 94% y 60% respectivamente. Cabe destacar que,

respecto a la última pregunta, un poco más de la tercera parte declaró tener una postura neutral.

Por otro lado, respecto la pregunta 19 se puede apreciar que hay posiciones divididas, destacando el descuerdo entre los encuestados en un 40%.

Cuadro 94. Inscripción registral-Procedimientos vigentes de saneamiento notarial registral. Parte 2

Fuente: Elaboración propia



Base: Total de encuestados (50)

Preg. 20.- ¿Considera que el procedimiento registral "Rectificación por error de cálculo", establecido por Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP genera eficiencia, celeridad y predictibilidad?

Preg. 21.- ¿Considera que el procedimiento registral "Saneamiento unilateral", establecido por Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP,)genera eficiencia, celeridad, predictibilidad y accesibilidad?

Preg. 22.- ¿Considera que el procedimiento registral "Renuncia de área", establecido por Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP), genera eficiencia, celeridad, predictibilidad y accesibilidad?

Continuando con los Procedimientos vigentes de saneamiento notarial registral, se puede observar que los encuestados están "totalmente de acuerdo" y/o "de acuerdo" con las preguntas 20, 21 y 22 en un 60%, 38% y 46% respectivamente.

Además, cabe resaltar que también un buen grupo de encuestados declaró tener una posición neutral con dichas preguntas, en un nada despreciable 30%, 46% y 40% respectivamente.

2.2.4. Cuestionario Likert aplicado en la contrastación de hipotesis

Cuadro 95. **Cuestionario Likert aplicado en la contrastación de hipotesis**

Fuente: Elaboración propia

1	**¿Considera Ud. que existe una relación directa entre la seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria y el eficiente funcionamiento del Registro de Predios?**
2	**¿Considera Ud. que el nivel de seguridad jurídica que brinda el Registro de Predios es elevado?**
3	**¿Considera Ud. que en actos inscribibles el Registro de Predios brinda menor grado de seguridad Jurídica?**
4	**¿Considera Ud. que los datos descriptivos de los predios urbanos inscritos en el Registro (área, linderos y medidas perimétricos), tienen un alto nivel de exactitud en relación con la 'realidad?**
5	**¿Considera Ud. que la denominada Base Gráfica Registral (datos descriptivos gráficos elaborados en función a los datos de los asientos de inscripción y en los títulos archivados) guarda correspondencia con los datos reales de los predios?**
6	**¿Considera Ud. que la principal causa para que los datos descriptivos de los predios inscritos no coincidan con la realidad se debe a que el Sistema utilizado en el Registro de Predios no brindaba un soporte geográfico a las inscripciones?**
7	**¿Considera Ud. que el hecho que el Registro de Predios no guarde una adecuada información de los datos descriptivos de los predios genera grave daño a la seguridad jurídica que debe brindar el Registro?**
8	**¿Considera Ud. que a consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos en los predios inscritos, es posible que aparezcan duplicidad de inscripciones, superposición parcial de predios?**
9	**¿Considera Ud. que los principales problemas derivados de la inexactitud de los datos descriptivos de predios urbanos, se pueden manifestar en conflictos judiciales, trabas en la inversión pública y privada en proyectos inmobiliarios.?**
10	**.¿Considera Ud. que los distintos métodos que actualmente existen para lograr el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos inscritos, son eficientes?**
11	**¿Considera Ud. que los métodos existentes son eficientes respecto a la celeridad y predictibilidad para obtener el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos inscritos?**

12	**¿Considera Ud. que el Catastro de Predios Urbanos a cargo de las Municipalidades a nivel nacional, presenta un avance muy escaso?**
13	**¿Considera Ud. que el procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral establecido por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro, en más de 14 años de vigencia ha sido eficiente?**
14	**¿Considera que las Municipalidades al no poder emitir el código catastral, así como lo complicado del saneamiento catastral y registral han impedido el saneamiento generalizado de características físicas de predios urbanos inscritos**
15	**¿Considera Ud. que aunque existiera un Catastro Urbano Nacional actualizado, no resolvería las discrepancias con la Base Gráfica Registral, si no se establece un procedimiento simple para sanear áreas, linderos y medidas perimétricas de predios inscritos?**
16	**¿Considera Ud. que el procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, es eficaz, respecto a su eficiencia, celeridad predictibilidad de decisiones, acceso a la colectividad y economía de costos.**
17	**¿Considera necesario para el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas se utilicen otras medidas de saneamiento registrales y notariales regulados por la ley 27333 y jurisprudencia registral de observancia obligatoria?**
18	**¿Considera que el procedimiento notarial "Saneamiento por Mutuo Acuerdo" de área, linderos y medidas perimétricas con intervención de todos los colindantes, regulado por Ley N 27333 es eficiente en su procedimiento, rápido y predecible.?**
19	**¿Considera que el Procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas regulados por ley 27333 es eficiente, rápido , accesible y predictible?**
20	**¿Considera que el procedimiento registral "Rectificación por error de cálculo", establecido por Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP genera eficiencia, celeridad y predictibilidad?**
21	**¿Considera que el procedimiento registral "Saneamiento unilateral", establecido por Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP,)genera eficiencia, celeridad, predictibilidad y accesibilidad?**
22	**¿Considera que el procedimiento registral "Renuncia de área", establecido por Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP,)genera eficiencia, celeridad, predictibilidad y accesibilidad?**
23	**¿Considera Ud. que no existe mayor predictibilidad en los pronunciamientos que emite el tribunal registral por variar constantemente al no existir una normatividad legal específica que sustenta los pronunciamientos registrales**
24	**¿ Considera Ud., que deberían introducirse reformas legislativas que doten de mayor eficiencia a los métodos de saneamiento de áreas registrales y notariales, en tanto no se cuente con un verdadero Catastro Urbano Nacional?**
25	**¿Considera Ud. que para este saneamiento, sería suficiente reunir en un solo cuerpo normativo todos los medios de saneamiento notarial y registral y aceptar también planos visados por Municipalidad o verificadores registrales.?**

La Base de Datos del procesamiento de las preguntas de la Encuesta a expertos vinculada a la contrastación estadística de las hipótesis se adjunta como ANEXO N° 18, que sustenta el procedimiento estadístico empleado.

2.3 Presentación de la postura personal

Habiéndose probado nuestra hipótesis principal y secundarias, mediante análisis teórico doctrinal, información recogida directamente de las entidades que participan en el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, estudio e interpretación de Resoluciones del Tribunal Registral (2014-2014) así como el estudio analítico y estadístico de la Encuesta realizada a expertos, podemos afirmar que si existe una relación directa entre el mejoramiento de los medios registrales y notariales de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas con la seguridad jurídica que debe brindar (y no brinda eficientemente) el Registro de Predios respecto a los datos descriptivos de los inmuebles inmatriculados.

En nuestra posición personal, que hemos verificado a través de la presente investigación, en tanto no exista un verdadero Catastro Urbano, que las municipalidades distritales parecen ser incapaces de elaborar y que; aún el Gobierno Central, a través del Proyecto de Catastro Nacional Urbano demorará muchos años en implementar, el Saneamiento Catastral-Registral no constituye una vía actualmente accesible para solucionar los problemas expuestos sobre la inexactitud y carencia de datos físicos exactos y confiables respecto a los predios inscritos, lo que afecta la seguridad jurídica del Registro de Predios.

En ese sentido, los mecanismos de saneamiento notarial y registral, debidamente perfeccionados y acompañados de una limitada prevalencia catastral, podrían ser una alternativa más eficiente para un amplio y generalizado saneamiento de los predios urbanos inscritos, permitiendo, precisamente, actualizar la Base Gráfica Registral. Y ello, tendría un inmediato impacto en el fortalecimiento de la seguridad jurídica y el fomento de las inversiones inmobiliarias

En función a lo establecido en los puntos precedentes, es necesario determinar la necesidad que la propuesta doctrinal, resumidas en lineamientos específicos, tenga un reflejo en la modificación de normas legales, reglamentarias, directivas o precedentes jurisprudenciales, como mecanismo indispensable para el logro de los fines planteados y validados por los resultados empíricos obtenidos.

En cuanto se refiere a la recientemente vigente Ley N° 31309, como hemos explicado precedentemente, el artículo 3 de la Ley N° 31309, regula el desarrollo de la base gráfica registral señalando que es de interés público el desarrollo y complementación de la base gráfica registral y también establece mecanismos de prevalencia catastral limitados a rangos de tolerancia que apruebe el Sistema Nacional Integrado de Catastro. Sin embargo, no obstante contener una positiva aspiración respecto al mejoramiento de los datos que contiene la Base Gráfica Registral, reincide en el error de limitar la solución a mecanismos catastrales, sin regularlos en forma complementaria con el perfeccionamiento y mejoramiento de los medios registrales y de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, que como hemos demostrado son de mayor eficacia y simplicidad actual, en tanto no se cuente con un verdadero Catastro Predial Urbano a nivel nacional.

Creemos, aunque ello ya no es materia directa de esta investigación, que el Sistema Nacional de Catastro creado por la Ley No 28294 y sus normas modificatorias y reglamentarias, no ha cumplido la finalidad para la cual fue creado. No basta un organismo que, sin liderazgo y capacidad de ejecución alguna, se limite a dar normas técnicas para la uniformización del Catastro y la declaración de Zonas Catastradas, con resultados tan exiguos como los apreciados en esta investigación. En especial, la generación de un Catastro Urbano Nacional, a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que operará a través de COFOPRI, es la prueba tangible del fracaso del Sistema Nacional de Catastro. Y ello, más aún, cuando es el Estado, a través de Proyectos financiados por el Gobierno Central, inclusive con endeudamiento internacional, ha tenido que asumir una primera etapa de elaboración del Catastro Urbano Nacional, que realizará a través de convenios con 22 municipalidades de cuatro provincias del país, lo que se efectuará en un plazo de 5 años.

Es evidente, que un efectivo impulso para la generación de un verdadero Catastro Urbano Nacional, con financiamiento, recursos humanos y tecnológicos, así como normatividad clara y coherente, no podrá lograrse con sólo mecanismos de coordinación y estandarización con las más de 1800 municipalidades existentes a nivel nacional, que son los órganos generadores de catastro que, precisamente, deberían alimentar al Catastro Urbano Nacional. En esto, también debe considerarse los requerimientos técnicos mínimos del Catastro que podría, realmente, elaborarse con los recursos actualmente existentes. Este Catastro no debe ser tan complicado ni tener excesivos datos y componentes, que dificultan y encarecen su elaboración; ni, tampoco, orientarse a fines sólo tributarios sin garantizar los datos mínimos que permitan su utilización para los fines básicos que debe tener, entre los que se encuentra, obviamente, servir de una base física real de la ubicación de los predios registrados, para permitir corregir las inexactitudes descriptivas y de ubicación de los predios inscritos.

2.3.1. Propuesta para la solución del problema

Consecuente con ello, y siguiendo las mejores prácticas encontradas en el Derecho Comparado (como, por ejemplo, la Ley N° 13/2015 que modifica diversos artículos de la Ley Hipotecaria Española), planteamos que la solución más adecuada al problema planteado se lograría con la modificación del Artículo 13° de la Ley No 27333, mejorando y regulando en un sólo cuerpo normativo, en forma armónica y debidamente coordinada, todos los mecanismos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos actualmente existentes. Para ello, se debe dejar atrás el enfoque del saneamiento catastral como único medio de saneamiento y extender al saneamiento registral y notarial, en supuestos específicos, la prevalencia de la información catastral con que otorgan las municipalidades, cuente o no con el denominado Código Único Catastral creado por la Ley N° 28294.

Establecida la necesidad de introducir modificaciones normativas, deberemos analizar integralmente todas las normas jurídicas que deberán ser corregidas o sustituidas por otras normas. De acuerdo con lo expuesto, consideramos como fundamental la necesidad de modificar el Artículo 13° de la Ley N° 27333, que regula el

procedimiento de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, superando sus errores y deficiencias y armonizándola con otros medios de saneamiento. Asimismo, debe incluirse las normas específicas que regulen con precisión el procedimiento del saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, como asunto no contencioso de competencia notarial.

Dicha modificación legislativa, si bien no implicará una modificación expresa, generará modificaciones tácitas en la aplicación a la Ley N° 28294 - Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N°005-2006-JUS, generando la necesidad de efectuar también modificaciones y precisiones en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y otras Directivas Registrales y Catastrales así como Precedentes Registrales de observancia obligatoria.

En concordancia con todo ello, se propone, como Anexo de la presente investigación, un Proyecto de Ley, que conforme al Artículo 75° del Reglamento del Congreso de la República del Perú, contiene la correspondiente: Exposición de Motivos, Efectos de la vigencia de la norma que se propone, Análisis del Costo-Beneficio y la Fórmula Legal propiamente dicha.

2.3.2 Impacto Social de la Implementación de la Propuesta

Indudablemente, la seguridad jurídica en la exactitud de los datos físicos de los predios, permitiendo un saneamiento generalizado de sus características físicas tendrá un inmediato impacto positivo en la sociedad en su conjunto. Al incorporarse la realidad física actualizada de los predios inscritos se fortalecerá claramente la seguridad jurídica en las transacciones, evitando los conflictos derivados la actual situación existente, reduciendo la litigiosidad. Además, se evitará que los ciudadanos tengan que recurrir a procedimientos judiciales, largos y costosos, para lograr un saneamiento que puede lograrse rápidamente y con costos reducidos, en la mayor parte de los casos, mediante los procedimientos notariales y registrales descritos ampliamente en esta investigación. Sólo deberá acudirse a procedimientos judiciales

en casos verdaderamente litigiosos, en los que sea necesario un pronunciamiento jurisdiccional respecto a los derechos sustantivos involucrados.

Paralelamente, comprobado el alto costo que tiene la implementación de soluciones únicamente basadas en una alta inversión del Estado en lograr un Catastro Nacional Urbano, con el que sólo podrá contarse en muchos años, se lograría la actualización progresiva y eficiente de la actualmente muy incompleta Base Gráfica Registral, con lo que las inscripciones de los derechos registrables consolidaría su exactitud respecto a un verdadero sustento en la realidad física, tomando la información disponible actualmente por los órganos municipales, aunque no hayan completado un Catastro con los altas exigencias requeridas por la Ley N º 28294.

El hecho de contar con un Registro de Predios al cual puedan acceder, con simplicidad y eficiencia, los datos físicos de los predios e inclusive incorporar dichos gráficos a la publicidad registral, permitirá que dichos inmuebles así "saneados" alcances mayores valores de transacción, generando mejores posibilidades de negocios a sus propietarios y una más alta posibilidad de transferirlos a costos adecuados. Y para quienes realizan inversiones inmobiliarias, alcanzando predictibilidad en sus inversiones, evitando que los proyectos edificatorios, de todo tipo, afronten el riesgo de ser trabados por las municipalidades u otros organismos que otorgan licencias para habilitación o construcción, por la falta de coincidencia entre los datos registrales y los existentes en la realidad física.

Finalmente, ya en cuanto a la valoración del Sistema Registral Peruano en su conjunto, respecto a su posibilidad de atraer inversiones, hemos indicado que importantes publicaciones internacionales como el "Dong Business" 2020 elaborado por el Banco Mundial, valora positivamente que un Registro Predial cuente con una base territorial precisa que sustente los derechos inscritos. Si bien ello sólo se logrará integralmente a través de una completa coordinación del Registro de Predios con el Catastro Urbano, consideramos que la gradual y permanente actualización de los datos físicos con mecanismos de saneamiento registrales y notariales simplificados, coadyuvará en mejorar la calidad de nuestro Sistema Registral e implicará mejoras en nuestra ubicación en los rankings que orientan las inversiones mundiales en nuestro país. Y,

evidentemente, ello fortalecerá la seguridad jurídica que debe brindar el Registro Predios, lo que es su motivo y razón de existencia.

CAPÍTULO 3.

3. CONSECUENCIAS

3.1 Costos de implementación de la propuesta desarrollo

Al basarse la propuesta en una modificación normativa, esta, en principio, no generará costo alguno para el Estado ni para los particulares que se acojan a los alcances de la misma, más aún cuando las entidades generadoras de Catastro cuentan con información gráfica propia y la información que acceda al Registro, precisamente a través de estos mecanismos, permitirá actualizar la información con que cuentan dichas entidades generadoras de catastro.

Sin embargo, se prevé que, al existir estos mecanismos alternativos, se generaría el aumento de trámites para obtener la visación municipal de planos y documentos descriptivos del predio que puedan generar el saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas de los predios registrados. Ello, si bien podría generar una mayor necesidad de recursos humanos y tecnológicos por parte de las Municipalidades, en principio no generaría mayores gastos al Estado, pues ellos serían cubiertos por los administrados, a través de las tasas respectivas por la emisión de dichos documentos.

Igualmente, la mayor demanda de inscripción de títulos que soliciten la inscripción de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas por medios registrales o notariales, también se financiaría con las correspondientes tasas registrales, que cubrirían las necesidades que el aumento de pedidos de inscripción pudiera originar.

Obviamente, tanto las tasas municipales y registrales, por su propia naturaleza, deben limitarse sus montos al costo efectivo del servicio prestados, incluyendo todos los recursos que ello demande. Con ello, no existiría posibilidad que se establezcan tasas elevadas, que puedan limitar o restringir la utilización de estos medios de saneamiento.

Adicionalmente, debemos indicar, aunque ello no forme parte de nuestra propuesta normativa ni los alcances propios de nuestra investigación, en lo que el Estado deberá orientar grandes recursos, tanto a nivel central como a favor de los gobiernos locales, inclusive con financiamiento internacional, es en lograr el levantamiento,

implementación y mantenimiento del Catastro Urbano Nacional. Ya se indicó que un Proyecto de Generación de Catastro orientado sólo a 22 distritos, implicará una inversión inicialmente estimada en S/. 228,000.000. Es evidente que lograr el Catastro Urbano Nacional integral, con más de 1800 municipalidades existentes a la fecha, demandará una inversión mucho mayor, sin perjuicio de los gastos de mantenimiento y actualización de lo ya catastrado. En tanto ello pueda ocurrir, los medios registrales y notariales de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, debidamente mejorados y superando sus limitaciones actuales, puede servir como ı instrumento inmediato para lograr la concordancia de los datos físicos registrados con la realidad.

3.2. Beneficios que aporta la propuesta

Al dotar de una mayor seguridad jurídica a las características física s que delimitan e identifican a los predios inscritos, otorgará mayor valor de transacción a dichos predios y fomentará la inversión privada inmobiliaria, propiciando el desarrollo nacional. Y, de generalizarse el saneamiento notarial y registral propuesto, se ahorrará, en parte, la cuantiosa inversión que tendría que efectuar el Estado en el mejoramiento de la base gráfica registral y su acercamiento a la realidad física, permitiendo una más eficiente y mejor coordinación con el Catastro Urbano Nacional.

A continuación, como síntesis de lo indicado a lo largo de toda esta investigación, enunciaremos los principales beneficios de la propuesta:

a) Se superarán las limitaciones normativas y operativas que impiden o dificultan el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas por medios notariales y registrales, generando mecanismos eficientes, predictibles, rápidos y de bajo costo para los interesados. Evidentemente, dichos mecanismos, con las mejoras que se proponen, podrán dar lugar a dicho saneamiento en un tiempo mucho menor al que demandaría cualquier procedimiento judicial.
b) No se condicionará el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas únicamente a mecanismo de saneamiento catastral y registral, que hasta el momento, por la inexistencia de un verdadero Catastro Urbano Nacional y el muy escaso número de Zonas Catastradas, ha demostrado ser irrelevante para

lograr el saneamiento de las características físicas de los predios inscritos. Como se ha analizado anteriormente, la implementación de un Catastro Urbano Nacional constituye un reto para el Estado Peruano, en el cual tendría que invertir miles de millones de soles con un trabajo sostenido por más de 20 años. No se puede esperar que ello ocurra para que la colectividad pueda lograr el saneamiento de las características físicas de sus predios.

c) Al permitir, por medios registrales y notariales, facilitar el acceso de la información elaborada por los entes generadores de catastro (Municipalidades), cuente está o no con Código Único Catastral (CUC) a la publicidad registral, se colaboraría con lograr la mejora de la base gráfica registral con que cuenta el Registro de Predios, actualmente incompleta, deficiente y carente, en muchos casos, de sustento geográfico. Inclusive, dicha base gráfica registral, debidamente implementada, podría ser utilizada como un elemento referencia para validar los procesos de levantamiento catastral vinculados al Catastro Urbano Nacional.
d) Se reducirían los costosos y largos procedimientos judiciales derivados de la falta de exactitud de los datos físicos de los predios registrados, que generan conflictos de titularidades, invasiones y turbaciones posesorias, que tienen que solucionarse en vía judicial.
e) En general, con el fortalecimiento de la seguridad jurídica del Registro de Predios, al lograrse una mayor exactitud en la descripción de los predios inscritos, se logrará evidentes beneficios económicos tanto para el Estado como a los administrados, en la medida que una propiedad debidamente saneada aumenta su valor de transacción y garantiza la posibilidad de realizar inversiones, de todo tipo, respecto a los predios debidamente delimitados e identificados conforme a la realidad.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

A lo largo de toda esta investigación, y con especial énfasis en el capítulo 2, hemos validado fehacientemente nuestras hipótesis de investigación, tanto de manera teórica y doctrinaria, así como del análisis crítico de la normatividad vigente y su aplicación según la información obtenida de fuentes directas, evaluación de contenidos de decisiones jurisprudenciales y la interpretación general de los resultados de encuesta a expertos así como su contrastación cuantitativa estadística, lo que nos permite plantear las siguientes conclusiones y recomendaciones:

a) Uno de los principales problemas que limitan la seguridad jurídica que debe brindar la publicidad registral para los predios urbanos, está constituido por los evidentes defectos e inexactitudes en la descripción física de los predios inscritos, fundamentalmente respecto al área, linderos y medidas perimétricas de ellos.

b) Las deficiencias que genera la inexactitud registral de los datos físicos de los predios urbanos inscrito que, durante muchos años se han inscrito derechos de propiedad sin una base gráfica registral definida ni una adecuada coordinación con la realidad física ni el catastro, han producido situaciones anómalas y claramente nocivas para la seguridad jurídica que debe brindar el Registros de Predios, como los siguientes, entre otros:

- Predios no existentes en la realidad
- Predios con extensiones muy superiores o inferiores a la realidad.
- Predios sin indicación de superficie, linderos o medida perimétricos precisos.
- Predios con áreas y medidas expresadas en medidas antiguas, algunas ni siquiera claramente determinadas.
- Independizaciones, segregaciones y agregaciones imperfectas o imprecisas o sobre área mayor a la inscrita o situadas en otros predios.
- Inscripciones posteriores, como p. ej.: Declaratoria de Fábrica, con una descripción del predio distinta a la de la inmatriculación.
- Discrepancia entre los datos físicos del predio entre los que aparece en el Catastro Municipal, la realidad física y las inscripciones registrales.
- Falta de una vinculación realmente efectiva entre la información catastral y registral.

- Frecuentes superposiciones totales o parciales o duplicidades de partidas registrales, generando conflictos entre los titulares de derechos inscritos.

c) El procedimiento judicial de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, por su larga duración y excesiva complejidad es un mecanismo inadecuado para lograr el saneamiento de un elevado número de predios urbanos que carecen de una debida delimitación física. Se ha probado que durante el período de estudio (2014-2018), a nivel nacional, no ha logrado obtener siquiera 300 Sentencias que declaren s fundadas las demandas presentadas respecto a Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas. Ello, aunado a larga duración de este tipo de procesos judiciales y los altos costos que demandan, amerita complementar ese procedimiento con otros mecanismos extrajudiciales de saneamiento, como los son los mecanismos notariales y registrales objeto de la presente investigación.

d) Si bien ha sido positivo que se establezca, a través del Artículo 13° de la Ley No 27333, otros medios notariales de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos, como la Escritura Pública de Mutuo Acuerdo y el Asunto No Contencioso de Competencia Notarial, a través de muchos pronunciamientos emitidos por la Jurisprudencia Registral, se aprecia que tienen graves deficiencias que limitan su aplicación generalizada y reducen su eficacia, existiendo criterios interpretativos contradictorios, no uniformes y, peor aún, no respaldados en normas legales específicas que lo sustenten (mera creación jurisprudencial). Todo ello determina que, no obstante la intención del legislador de establecer medios extrajudiciales de fácil utilizaciones por los administrados, el objetivo perseguido no se ha cumplido cabalmente, existiendo diversas limitaciones que reducen su eficacia y eficiencia Es relevante destacar, que esas deficiencias, según se ha podido comprobar en el análisis de contenidos de las Resoluciones del Tribunal Registral objeto de nuestra muestra, se originan, básicamente, por la dificultad de lograr el consentimiento de terceros (fundamentalmente titulares de predios colindantes), por defectos formales del documento o el error en el procedimiento utilizado y la existencia de superposición con los predios colindantes. Estas limitaciones, son muchas veces originadas por exigencia de requisitos innecesario o por deficiencias en la misma información registral (p.ej. superposiciones sólo gráficas

inexistentes en la realidad), que deben ser superadas para lograr su adecuada aplicación y el generalizado saneamiento que fortalezca la seguridad jurídica que el Registro de Predios debe brindar.

e) La carencias y defectos de la Base Gráfica Registral impiden que los efectos de los principios de publicidad y de legitimación registral se extiendan a los datos de hecho de los inmuebles impidiendo de que el Registro de Predios pueda otorgar completa seguridad dinámica o de tráfico, al no poder otorgar certeza respecto de las áreas, linderos y medidas perimétricas de los inmuebles. Es por ello que es frecuente que presenten discrepancias entre los datos físicos registrados y la realidad del predio, las que generan inexactitud registral en los datos físicos del predio traen consigo múltiples problemáticas y consecuencias desfavorables a la seguridad jurídica.

f) A nivel legislativo, recientemente la Ley 31309 ha reconocido las evidentes deficiencias de la Base Gráfica Registral, estableciendo mecanismos de prevalencia catastral limitados a rangos de tolerancia que apruebe el Sistema Nacional Integrado de Catastro. Empero, consideramos que ese es Ley, por carencia de información suficiente, incurría en el error de limitar la solución a mecanismos catastrales, sin regularlos en forma complementaria con el perfeccionamiento y mejoramiento de los medios notariales y registrales, que como hemos demostrado son de mayor eficacia y simplicidad actual, en tanto no se cuente con un verdadero Catastro Predial Urbano a nivel nacional.

g) Precisamente con la finalidad de superar las graves carencias y defectos en la Base Gráfica Registral (admitidas por la misma SUNARP) con que se delimitan y posicionan los predios inscritos, se dictó la Ley N º 28294, “Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios”; y, se estableció en su Reglamento un procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral destinado a superar dichas carencias. Sin embargo, se ha demostrado que la pretendida vinculación del Catastro Predial con el Registro de Predios presenta muy escasos avances, a más de 15 años de su establecimiento. De las 1872 municipalidades existentes en el Perú no existen más de 8 distritos que han sido declarados como Zonas Catastradas (algunos ni siquiera en su totalidad), es decir que han efectuado y culminado el levantamiento catastral y han obtenido el reconocimiento por la Secretaria Técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral y Predial – SNCP. Ello implica que el uso generalizado el procedimiento de saneamiento

catastral y registral no puede lograrse en la actualidad, en la medida que la posibilidad de obtención del Plano Catastral, Hoja Informativa Catastral y su correspondiente Código Único Catastral-CUC, requisito indispensable para esta modalidad de saneamiento, no es accesible, en forma directa, en más del 99% de las municipalidades que conforman el territorio nacional. Y, en la muestra que hemos hecho de distritos que no constituyen Zonas Catastrados, no hemos encontrado que exista ningún distrito que haya implementado procedimientos para la obtención del CUC, lo que remite todo ello a un procedimiento con intervención de verificador y aprobación por la Secretaria Técnica del Sistema Nacional de Catastro, que en más de 5 años no ha asignado ni siquiera 300 CUC.

h) Inclusive, consciente el Gobierno Central de la imposibilidad operativa y económica de las Municipalidades de implementar su Catastro Urbano Local, por sí mismas, su levantamiento catastral, se ha creado un Proyecto de Catastro Urbano Nacional a cargo de COFOPRI, que con una inversión estimada de S/ 266´740,726 (Doscientos sesenta y seis setecientos cuarenta mil setecientos veinte seis Soles), un plazo de ejecución de 5 años y un ámbito de 22 municipalidades, generará información catastral a 1´751,860 unidades catastrales. A este ritmo de avance, serían necesarias inversiones de recursos con que no cuenta el Estado (el Proyecto actual se basa fundamentalmente en endeudamiento público) y muchos años de trabajo sostenido, para que la mayor parte del país cuente con los instrumentos necesarios para lograr una directa coordinación entre el Catastro Urbano y el Registro de Predios. Ello, no puede ser una limitante para que se perfeccione los otros mecanismos de saneamiento registral y notarial actualmente existentes, para hacerlos accesibles a la población en general.

i) Por su parte, el mismo Estado Peruano, para el Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas de los bienes inmuebles de su propiedad, ha establecido mecanismos administrativos, totalmente simplificados y basados en simples declaraciones juradas para, entre otros actos, lograr aclaración, determinación del área, lindero y medidas perimétricas de los bienes inmuebles estatales. Y, posteriormente, a través del Decreto Legislativo N° 1358, ha simplificado aún más, a través de la denominada “prevalencia catastral,” el saneamiento de las características físicas de sus predios cuando el Registro de Predios carece de información gráfica o está es incompleta o imprecisa. Sin

embargo, dicho privilegio es exclusivo para el saneamiento de los bienes estatales no siendo aplicable a los predios urbanos de propiedad de particulares. Se deja constancia que del mismo texto del citado Decreto Legislativo se aprecia que la "prevalencia catastral" a favor de los bienes del Estado, no se sustenta en documentos catastrales municipales con asignación de CUC, sino que se refiere a documentación gráfica-técnica elaborada por las mismas entidades estatales, siguiendo los lineamientos y directivas del Sistema Nacional de Catastro. Además, evidentemente, su ámbito de aplicación referidos a los bienes del Estado, descarta su utilización por particulares.

j) El Tribunal Registral de la SUNARP, ante las dificultades en la aplicación de los mecanismos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas notariales y la carencia de un verdadero Catastro, ha establecido diversos Precedentes de Observancia Obligatoria, generando nuevos mecanismos de Saneamiento como el de corrección por "Error de Cálculo", "Rectificación Unilateral" y "Renuncia de Área", que si bien son favorables para el fin propuesto, sólo han complicado o demorado la necesaria reforma legislativa, e, inclusive son cuestionados por la carencia de una verdadera base normativa legal. En ese sentido, hemos verificado en el curso de esta investigación, que inclusive en la Jurisprudencia Casatoria Judicial, se ha cuestionado la validez, por infracción al principio de jerarquía normativa, de dichos precedentes registrales (Casación 949-2014-HUAURA), lo que agrava más aún la carencia de certeza en el derecho inscrito, elemento consustancial de la seguridad jurídica registral. En efecto, la jurisprudencia registral debería limitarse a la interpretación de los mecanismos de saneamiento legalmente existentes y no "crear" nuevos procedimientos no jurídicamente regulados.

k) Por todo ello, los referidos mecanismos registrales de saneamiento deben ser incorporados, con regulación precisa y adecuada jerarquía normativa, dentro una legislación que regule adecuadamente dichas clases de saneamiento. Hemos podidos comprobar, que la mayor parte de recurso de apelación por denegatorias de inscripción sobre saneamiento de áreas, linderos y medidas

perimétricas formulados ante el Tribunal Registral en el período de estudio (2014-2018) se refieren a estos mecanismos registrales y que, en su gran mayoría no han logrado la eficacia necesaria, siendo denegada la inscripción en más del 70% de casos analizados. Y que, las principales causas de denegatoria de inscripción, para esta clase de mecanismos jurisprudenciales, se originan en las deficiencias de la base gráfica registral, informes del área de catastro imprecisos o deficiencias de información en los asientos de inscripción.

l) De la encuesta efectuada a expertos en Derecho Inmobiliario, se desprende que todos los encuestados consideran necesaria una reforma legislativa que doten de mayor eficacia a los medidos de saneamientos registrales y notariales. Y el 96% estima que se debe unificar en un cuerpo normativo todos los medios de saneamiento registral y notarial. En resumen, los resultados de la encuesta plantan que la modificación legislativa debe considerar reunir en un solo cuerpo normativo todos los medios de saneamiento registral y notarial, no exigir sólo documentación catastral sino también planos visados municipales o elaborados por verificadores registrales, establecer una prevalencia catastral para que aquellos casos en que la base gráfica registral es inexistente o muy defectuosa, prever la actuación registral en caso que la base gráfica registral no pueda descartar la existencia de superposiciones en el saneamiento propuesto y regular sustantivamente los efectos de la denominada “Renuncia de área”.

m) Consecuente con lo planteado, y siguiendo las mejores prácticas encontradas en el Derecho Comparado (como, por ejemplo, la Ley No 13/2015 que modifica diversos artículos de la Ley Hipotecaria Española), planteamos que la solución más adecuada al problema planteado se lograría con la modificación del Artículo 13° de la Ley No 27333, mejorando y regulando en un sólo cuerpo normativo, en forma armónica y debidamente coordinada, todos los mecanismos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos actualmente existentes. Para ello, se debe dejar atrás el enfoque del saneamiento catastral como único medio de saneamiento y extender, en supuestos específicos, la prevalencia de la información catastral

con que cuentan las municipalidades, cuente o no con el denominado Código Único Catastral creado por la Ley No 28294. La Propuesta legislativa para tal finalidad, se adjunta como anexo de la presente investigación.

REFERENCIAS BLIBLIOGRAFICAS

Acevedo Prada, Martha. Nueva forma de corregir áreas y linderos de bienes inmuebles. Bogotá D.C., 2018. Recuperado el12 de agosto de 2020 de: https://www.notaria19bogota.com/nueva-forma-de-corregir-area-y-linderos-de-bienes-inmuebles/.

Alcaldía Mayor de Bogotá, Régimen legal de Bogotá D.C. Recuperado el 11 de agosto de 2020 de: https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=75002

Aliaga Huaripata, Luis Alberto y Mendoza del Maestro, Gilberto. "Comentario al artículo 2013 del Código Civil. En: Código Civil Comentado. Tomo X. Gaceta Jurídica. Lima, 2020.

Alonso Erba, Diego. El Catastro territorial en América Latina y el Caribe. Institute Linoln of Land Policy. Cambridge. M.A, 2008. Recuperado el 21 de marzo de 2020 de: https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/el-catastro-territorial-america-latina-full.pdf

Álvarez Caperochipi, José. Derecho Inmobiliario Registral. Ediciones Legales, 3a. ed. Lima, 2012.

Amado Ramírez, Elizabeth. Derecho Registral Inmobiliario. Ediciones Legales. 1a. Ed. Lima, 2018.

Arata Solís, Moisés. Jurisprudencia Registral Obligatoria. Instituto Peruano de Estudios Forenses. 1a Ed. (Lima, 2014.

Arnaiz Eguren, Rafael. "El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y el Catastro". En: Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario", Tomo I. Vol. 2. Editorial Aranzadi. 1a ed. Navarra, 2009.

Avendaño Arana, Francisco. "Comentario al artículo 2018 del Código Civil". En Código civil comentado. Tomo X. Gaceta Jurídica. Lima, 2005.

Avendaño Valdez, Jorge, Francisco "Derechos Reales". En Colección Lo esencial del derecho 1. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. 1a ed. Lima, 2017.

Avendaño Valdez, Jorge Francisco. "El derecho de propiedad en la Constitución". En Revista de derecho, n. 30. Editorial Themis. Lima, 1994. Recuperado el 12 de junio de 2019 de http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11406

Banco mundial. Banco Mundial contribuirá a fortalecer gestión urbana y generación de ingresos en 22 distritos del Perú. Washington, 10 enero de 2020. Recuperado de: https://www.bancomundial.org/es/news/press-release/2020/01/10/banco-mundial-contribuira-a-fortalecer-gestion-urbana-y-generacion-de-ingresos-en-22-distritos-del-peru

Banco mundial, Doing Business en el Perú 2020, Washington, D.C., 2020.

Becerra Coronado, Herals. La Rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas en la Legislación Peruana. Instituto Pacifico, 1a ed. Lima, 2019.

Becerra Coronado, Herald Paul; Aldo Raúl Samillan Rivera y Luis Dandy Esquivel León. La Rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas en la Legislación Peruana. Instituto Pacifico S.A.C., 1a Ed. Lima, 2019.

Becerra Sosaya, Marco. "¿Por qué no debe aplicarse la fe pública registral cuando existen actos fraudulentos? A propósito de la sentencia del Tribunal Constitucional y el caso del tercero de buena fe". En: La Ley. El ángulo legal de la noticia. Lima, 2020. Recuperado: 12 de agosto de 2020 de: https://laley.pe/art/9960/por-que-no-debe-aplicarse-la-fe-publica-registral-cuando-existen-actos-fraudulentos-a-proposito-de-la-sentencia-del-tribunal-constitucional-y-el-caso-del-tercero-de-buena-fe

Becerra Sosaya, Marco. "Registro de predios y Catastro, un maridaje imperativo consagrado por la Ley 28294". En: Diálogo con la JurisprudenciaN°88. Gaceta Jurídica. Lima, 2006.

Berríos Llanco, Edson. "El principio de seguridad jurídica y su relevancia en el estado constitucional para la protección de los derechos fundamentales". En: Revista Cuadernos Parlamentarios. Revista especializada del Centro de Capacitación y Estudios Parlamentarios No 7. Lima, 2013.

Berrospi Vivar, Sergio. La rectificación unilateral de áreas, linderos y medidas perimétricas: surgimiento, evolución y problemas prácticos. Trabajo Académico para optar el Título de Segunda Especialidad en Derecho Registral. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, 2019.

Bernales Ballesteros, Enrique. La Constitución de 1993 – Análisis Comparado. Oré Editora RAO SRL. 5a ed. Lima, 1999.

Biblioteca Nacional de Chile, Ley Chile. Recuperado el 11 de agosto de 2020 de: https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=13560

Brush López del Solar, Gloria. "Rectificación de área por renuncia. Implicancias registrales". En: Diálogo con la Jurisprudencia N° 196, Gaceta Jurídica. Lima, 2015.

Caballero Arroyo, Cristian. La rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas: mecanismo simplificado de restauración de exactitudes en el registro de predios. Recuperado el 26 de marzo de 2020 de: https://cader.sunarp.gob.pe/historico/cader2018/documentos/ponencias/1/d/05%20C%20Caballero%20-%20Rectificacion%20unilateral%20de%20area.pdf

Cabanillas Sánchez Antonio; Nicolás Díaz de Lezcano; Ignacio Díaz de Lezcano Sevillano; Gabriel García Cantero; Luis A. Godoy Domínguez; Sebastián López Maza; Carlos Ortega Mellian; Antonio Ismael Ruiz Arranz; Isué Vargas Brand, "Anuario de Derecho Civil". En: Sentencias. Tomo LXIX. Fascículo No 4, Madrid, 2016. Recuperado de: https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2016-40159701644_ANUARIO_DE_DERECHO_CIVIL_Sentencias

Campos Fernández, Sonia. "Inscripción del CUC y Saneamiento Catastral y Registral". En: Revista Electrónica de Derecho Notarial Y Registral – El Visir. Lima, Diciembre del 2010. Recuperado el 01 de Julio del 2018 de: http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2010/12/02/inscripcion-del-cuc-y-saneamiento-catastral-y registral/

Campos Fernández, Sonia. "Rectificación y/o determinación de área, linderos y medidas perimétricas de predios en la jurisprudencia registral". En: Revista Fuero Registral N° 12. Lima, 2014. Recuperado el 26 de marzo de 2020 de: https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/revista-fuero-registral/2014/FUERO-REGISTRAL-112014.pdf

Carnelutti, Francesco. Instituciones del Proceso Civil, Vol. 1. Editorial Jurídica Europa-América. Buenos Aires, 1973.

Carzolio, Mario. "Las Inexactitudes Registral: Rectificación de Asientos. Modos". En: Derecho Notarial y Registral (Materiales de Enseñanza). Instituto Peruano de Estudios Forenses, Tomo 1. Lima, 1997.

CASACION 1409-2009-LIMA, Recuperada el 16 de junio de 2019 de http://spij.minjus.gob.pe/juris/civil-pdf/civil-07102.pdf

Castillo Córdova, Luis. El derecho de propiedad como objeto de protección del proceso de amparo, Repositorio Institucional PIRHUA, Universidad de Piura. Piura,

2006. Recuperado el 9 de junio de 2019 de:https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/1907/Derecho_propiedad_objeto_proteccion_proceso_amparo.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Centro de información oficial, Normativa y avisos legales del Uruguay. Recuperado el 10 de agosto de 2020 de: https://www.impo.com.uy/bases/codigo-rural/10024-1941

Chico y Ortiz, José. "La finca como base del Registro: Concepto y clases. El Catastro y su coordinación con el Registro", en Estudios sobre Derecho Hipotecario, Tomo I. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales. 4a ed. Barcelona, 2000.

Chico y Ortiz, José. "La insegura seguridad y la seguridad del tráfico jurídico". En: Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Tomo I. Vol. 1. Editorial Aranzadi, 1a ed. Navarra, 2009.

Chirinos Soto, Enrique. La Constitución, lectura, comentarios y Concordancia. Editorial Rodhas SAC. 7a ed. Lima, 2014.

Código Civil. Grijley, 16 ed. Lima, 2012.

COFORPI "Organismo de formalización de la propiedad informal", en Evaluación social y de género del proyecto de catastro urbano y apoyo municipal y reporte de validación del mecanismo de atención de quejas y reclamos de Cofopri. Lima, 2019. Recuperado el 10 de febrero de 2020 de: https://www.cofopri.gob.pe/media/9638/evaluacion-social-e-informe-catastro-urbano-y-apoyo-municipal.pdf

Concheiro de Rio, Jaime. "Inmatriculación de fincas". En: El título público y el expediente de dominio. Tomo I. 1a ed, Editorial Bosch. Barcelona, 2009.

Congreso de la República. "Predictamen de la Comisión de justicia y derechos humanos recaído en el proyecto de ley 850/2016-CR, que amplía los alcances de la Ley 30065, Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos". pp. 12-13. Recuperado: el 21 de marzo de 2020 de: http://www.congreso.gob.pe/Docs/comisiones2016/Justicia/files/predictamen_ultimas_sesiones/pd_pl_850_fortalecimiento_sunarp.pdf

Couture, Eduardo. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Ed. Depalma. Buenos Aires, 1981.

Croce Urbina, Juan. Sistema registral Uruguayo. Antigua Guatemala, 2003. Recuperado el 10 de agosto de 2020 de: http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/El_sistema_registral_uruguayo.pdf

De Trazegnies, Fernando. Introducción a la Filosofía del Derecho y a la Teoría General del Derecho. Manual de Enseñanza de la Facultad de Derecho de PUCP. Lima, 1988.

Del Pomar, Juan Miguel. Seguridad jurídica y régimen constitucional, Instituto Peruano de Derecho Tributario. Recuperado el 3 de mayo de 2019 de http://www.ipdt.org/editor/docs/08_Rev23_JMDPS.pdf

Del Rio Pérez, José. "El Catastro parcelario y el Registro de la Propiedad". En Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario", Tomo I. Vol. 2. Editorial Aranzadi, 1a. ed. Navarra, 2009.

Diálogo con la Jurisprudencia N°151. "Saneamiento Catastral constituye un acto previo a la inscripción del Código Único Catastral. Res. N° 445-A-2011-SUNARP-TR-L del Tribunal Registral". Lima, Abril de 2011.

Diez Picazo, Luis. Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Vol. 2. Ed. Tecnos. Madrid, 1986.

Diez Picazo, Luis. "Las relaciones jurídico-reales, el Registro de la Propiedad, la posesión". En: Fundamentos del Derecho civil Patrimonial". 4a ed. Editorial Civitas, Madrid, 1995.

Dip, Ricardo. "Sobre la crisis contemporánea de la seguridad jurídica". En: Actualidad Jurídica N° 119. Gaceta Jurídica. Lima, 2003), 68-71.

Egusquiza Vidal, Juan- El saneamiento de predios urbanos. Recuperado el 25 de Junio de 2018, de http://ingconsa.pe/2016/11/23/saneamiento_fisico_legal_de_predios

Egusquiza Vidal, Juan. El saneamiento de predios urbanos. Recuperado el 25 de Junio de 2018, de http://ingconsa.pe/2016/11/23/saneamiento_fisico_legal_de_predios_en_peru/http://ingconsa.pe/2016/11/23/saneamiento_fisico_legal_de_predios_en-_peru/

Endo Olascoaga, Víctor. "Conferencia magistral. Acceso y prevalencia de información gráficas en las leyes de fomento". En: I Jornada Preparatoria: oportunidades y acceso a los servicios. Recuperado el 14 de marzo de 2020 de: https://cader.sunarp.gob.pe/cader-2020-jornada-1/

Espinosa Saldaña-Barreda, Eloy. "El Tribunal Constitucional y la potestad excepcional de declarar la nulidad de sus propias decisiones". Lima, 2018.

Recuperado el 01 de marzo de 2020 de: https://www.tc.gob.pe/wp-content/uploads/2018/10/revista_peruana_der_consti_9_03.pdf

Exposición de Motivos recuperada el 08 de Diciembre del 2018 del Portal de Congreso de la República, Expediente Virtual Parlamentario http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/expvirt_2011.nsf/vf07web/51258809FA2D79E5052582DC007D5ECE?opendocument

Fernández del Castillo Nelly y Jorge Gutiérrez Díaz. "Los asuntos no Contenciosos en Sede Notarial en Iberoamérica. Jurisdicción Voluntaria". En: Estudios comparativos sobre las experiencias en los diversos países de Iberoamérica. Editorial Gaceta Notarial. Lima, 2009.

Figueroa Almengor, Karina. "Comentario al artículo 5 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios". En: Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Editorial Grijley. 1a, ed. Lima, 2017.

Gaceta Jurídica. Informe sobre la Justicia en el Perú. Cinco grandes problemas. Informe Preliminar 2014-2015. Gaceta Jurídica. Lima, 2015.

Galdos Villena, Emilio Eduardo. "La nueva regulación de los principios registrales de legalidad, rogación y de especialidad. Análisis de la modificación al artículo 2011 y del nuevo artículo 2017-A del Código Civil". En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 98. Gaceta Jurídica, 2021.

Gálvez Aliaga, Iván Leonardo. "Saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de inmuebles urbanos y su tratamiento registral". En: Actualidad Jurídica N° 208. Gaceta Jurídica. Lima, 2011.

Gálvez Aliaga, Iván Leonardo. Manual de Derecho Registral y Notarial. Ediciones Legales. Lima, 2014.

Garazatua Nuñovero, Juan José. "La seguridad jurídica en el sistema registral". En: Fuero Registral N° 7 año 2011. SUNARP. Lima, 2011. Recuperado el 25 de marzo de 2020 de: https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/revista-fuero-registral/2011/FRegistral7-jun2011.pdf

García García, José Manuel. "La finca como base del sistema inmobiliario". En: Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Tomo 1. Vol. 2, 1a. ed, Editorial Aranzadi. Navarra, 2009.

García García, José. “La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario”. En: La Calificación Registral. Tomo I. Editorial Aranzadi. 1a ed. Navarra, 2008.

García Manrique, Ricardo. El valor de la seguridad jurídica. Colección Biblioteca Jurídica Básica. Editorial IUSTEL 1a ed, Lima, 2012.

García Maynez, Eduardo. Filosofía del Derecho. 9a ed. México, 1997.

Gonzales Barròn, Gunther. Derecho Urbanístico. Ediciones Legales. Lima, 2014.

Gonzáles Barròn, Gunther. “Los Derechos Reales y su inscripción registral”. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, 2011.

Gonzales Barrón, Günther Hernán. Sobre la renuncia de área. Recuperado el 26 de octubre de 2020 de: https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/RENUNCIA%20A%20LA%20PROPIEDAD.pdf

Gonzales Barrón, Gunther. Tratado de Derechos Reales Tomo 2. Jurista Editores. 3a ed. Lima, 2013.

Gonzales Barrón, Gunther H. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, 1a ed, Jurista Editores. Lima, 2002.

Gonzales Barrón, Gunther H. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Jurista Editores, 3a. ed. Lima, 2016.

Gonzales, Eusebio. El Principio de la Seguridad Jurídica, Instituto Peruano de Derecho Tributario. Recuperado el 3 de mayo de 2019 de: http://www.ipdt.org/editor/docs/04_Rev26_EGG.pdf.

Gonzales Loli, Jorge Luis. Comentarios al nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. Editorial Gaceta Jurídica, 1a Ed. Lima, 2002.

Gonzales Loli, Jorge Luis. “El Saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas como asunto no contencioso de competencia notarial: Panorama y alcances de su regulación actual”. En: Apuntes acerca de los asuntos no contenciosos en sede notarial, Gaceta Notarial. Año 6 N°23. Lima, 2016.

Gonzales Loli, Jorge Luis. “Seguridad Jurídica y Registros Inmobiliarios: Un

enfoque desde el análisis económico del derecho". En: Notarius. Revista del Colegio de Notarios de Lima. Año VII N°7. Lima, 1997.

Gotuzzo Vásquez, Andrea. "Comentario al artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios". En Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 1a. Ed. Lima, 2019.

Guerra Macedo, Rosario. "La función económica del predio y la necesidad de lograr la convergencia de la realidad física con el Registro". En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 16, Gaceta Jurídica. Lima, 2016.

Guerra Macedo, Rosario. "La función económica del predio y la necesidad de lograr la convergencia de la realidad física con el Registro". En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 45. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, 2014.

Guerra Macedo, Rosario del Carmen. "La problemática de la identificación del predio: la búsqueda de la concordancia entre el Registro y la realidad física". En Tesis para optar el grado académico de Magister USMP. Lima, 2014.

Gutiérrez, Walter. La constitución comentada - Análisis artículo por artículo, Tomo 1. Editorial Gaceta Jurídica, 1a ed. Lima, 2005.

Huanuni Cabrera, Esther María. Informe de investigación N° 64 /2014-2015 Saneamiento físico legal de predios urbanos. Congreso de la República, Área de Servicios de Investigación. Lima, Setiembre de 2014. Recuperado el 05 de Diciembre del 2018 de http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/26EE83E324B4E4180525810C0058D03B/$FILE/272_INFINVES64-2014_predios_urbanos.pdf

Huaripata, Luis Aliaga. "Comentario al artículo 504 del Código Procesal Civil". En: Código Procesal Civil. Tomo IV. Gaceta Jurídica, 1a ed. Lima, 2016.

Huerta Ayala, Oscar. "El derecho de propiedad en el saneamiento de predio". En: Manual de los Procedimientos Registrales. Biblioteca del Abogado procesalista. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, 2010.

Huerta Ayala, Oscar. "Inscripción en el registro de predios de la determinación de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo". En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 11. Gaceta Jurídica. Lima, 2014.

Jiménez Murillo, Roberto. “Estudio de los bienes del Estado en el marco del Derecho Administrativo Nacional”. En: Actualidad Jurídica N° 275. Gaceta Jurídica. Lima, 2016.

Jiménez Murillo, Roberto. “El estudio de los bienes estatales con énfasis en el Derecho Administrativo Nacional”. En: Actualidad Jurídica N° 312. Gaceta Jurídica. Lima, 2019.

La Rosa Gallangos, Luis. “Nuevos alcances para el Saneamiento de la Propiedad Predial Estatal”, en Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, 2018. Recuperado el 18 de marzo de 2020 de: http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/13874/LA_%20ROSA_GALLANGOS_LUIS_ALBERTO.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Lecaros Sánchez, José. Actualización y rectificación de superficies y deslinde de bienes raíces. (Santiago). Recuperado el 11 de agosto de 2020 de: https://www.studocu.com/cl/document/universidad-del-desarrollo/derechos-reales/apuntes/rectificacion-deslindes/5942039/view

Ledesma Narváez, Marianella. Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo 2. Gaceta Jurídica, 1a ed. Lima, 2008.

López Oliva, José O. “La consagración del principio de seguridad jurídica como consecuencia de la revolución francesa de 1789”. En: Revista Prolegómenos-Derechos y valores. Madrid, 2014. Recuperado de https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3849989.pdf

López Olvera, Miguel. “Los principios del Derecho Administrativo”. Recuperado el 05 de marzo de 2020 de: https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/4/1594/12.pdf .

Lösing, Norbert. Estado de Derecho-Seguridad Jurídica y Desarrollo Económico. Universidad de la Rioja. Madrid, 2019. Recuperado el 4 de mayo de 2019 de: https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/1975583.pdf.

Luna Serrano, Agustín. La seguridad jurídica y las verdades oficiales del Derecho. Editorial Dykinson. Madrid, 2015.

Mallqui Luzquiños, Manuel Alejandro. “Consideraciones Generales sobre la importancia del Derecho Notarial en el Perú” en *Revista de Investigación Jurídica N°9.* Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Lima, 2015. Recuperado

el 05 de Diciembre del 2018 de: http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper08.pdf

Manzano Solano, Antonio. Investigación acerca de la publicidad registral y su estructura jurídica. Recuperado el 21 de marzo de 2020 de: https://nanopdf.com/download/braco158-1591pdf_pdf

Méndez Gonzáles, Fernando Pedro. "Estado, propiedad, mercado". En: Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Tomo I. Vol. 21. Editorial Aranzadi, 1a ed. Navarra, 2009.

Mendoza del Maestro, Gilberto. "Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales". Foro Jurídico, n. 12. En Revista de derecho editada por estudiantes de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, 2013. Recuperado el 11 de junio de 2019 de: http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13803

Meneses Gómez, Alberto. "La publicidad registral de la base gráfica registral – SUNARP". En: Diálogo con la Jurisprudencia Nº 254. Gaceta Jurídica. Lima, 2019).

Meneses Gómez, Alberto. "Precisión sobre el precedente de rectificación por error de cálculo". En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 49. Gaceta Jurídica. Lima, 2017.

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Presidencia de la Nación, INFOLEG. Información Legal. Recuperado el 11 de agosto de 2020 de: http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/120000-124999/124298/norma.htm

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. "Informe N° 004-2020/VIVIENDANMVU-DGPRVU-JRMM del 29.01.2020.

Miranda Alzamora, Luis. La seguridad jurídica en la contratación con el Estado: Contrato Ley. Editorial Palestra. Lima, 2012.

Monserrat, Antonio. Derecho Inmobiliario Registral. Civitas Ediciones. 1a ed. Madrid, 2000.

Morales Moreno, Antonio. Publicidad Registral y Datos de Hecho. Centro de estudios registrales. 1a ed. Madrid, 2000.

Muñoz Cariñanos, Fernando. “La identificación de fincas rústicas”. En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Tomo I. Vol. 2. Editorial Aranzadi. 1a. ed. Navarra, 2009.

Muro Rojo, Manuel. “Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos”. En Actualidad Jurídica No 12. Gaceta Jurídica. Lima, 1996.

OCDE, Mejores prácticas registrales y catastrales en México. OECD Publishing. México, 2012. Recuperado el 12 de agosto de 2020 de: https://www.oecd.org/centrodemexico/publicaciones/OCDE%20(2012)%20Mejores%20pr%C3%A1cticas%20registrales%20y%20catastrales%20en%20M%C3%A9xico.pdf

Oliva Izquierdo, Antonio Manuel. La nueva coordinación Registro-Catastro. Editorial Centro de Estudios Registrales. Madrid, 2016.

Pau Pedròn, Antonio. “El nuevo régimen de la publicidad mobiliaria”. En: Curso de práctica de Universidad Pontificia Comillas, Madrid, 1998.

Pérez Lozano, Néstor O. La función notarial generadora de derecho. Fondo Editorial del Colegio de Notarios de Lima. Lima, 2014.

Pérez Luño, Antonio Enrique. “La Seguridad Jurídica: una garantía del Derecho y la Justicia”. Boletín de la Facultad de Derecho, N° 15 año 2000. Recuperado el 03 de marzo de 2020 de: http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:BFD-2000-15-48A09575/PDF. p 28.

Pérez, Miguel. Modificación y rectificación de deslindes. Santiago, 2019. Recuperado el 11 de agosto de 2020 de: https://www.arqydom.cl/modificacion-y-rectificacion-de-deslindes/

Pérez Silva, Rafael. “La seguridad jurídica como fundamento de la actividad notarial en una economía de mercado”. Recuperado de: http://derechogeneral.blogspot.com/2012/02/la-seguridad-juridica-como-fundamento.html

Pizarro Vuele, Martha Lucía. “El amojonamiento y deslinde Notarial de inmuebles ubicados en sectores urbanos, el derecho de propiedad y el buen vivir”. En: Tesis previa la obtención del grado académico de magister en derecho notarial y registral: Maestría en Derecho Notarial y Registral -Universidad Regional Autónoma de los Andes “UNIANDES”. Ambato – Ecuador, Diciembre 2013. Recuperado el 09 de Diciembre del 2018 de http://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/3187

Portal Institucional Universidad San Martin de Porres. “La seguridad jurídica siempre ha existido, lo que pasa es que hoy está de moda. La que si no paso de moda, es la

escritura pública", en: Seminario de derecho Notarial. Universidad San Martin de Porres. Lima, 3 de abril de 2015. Recuperado el 24 de abril de 2019 de: http://www.usmp.edu.pe/derecho/11ciclo/civil/seminario_derecho_notarial/documentos_doctrina/Escritura_Publica_Seguridad_Juridica.pdf.

Sanabria Rojas, Irving. "Seguridad jurídica y responsabilidad frente a la inscripción de un título fraudulento". En: Fuero Registral N° 13 año 2017. SUNARP. Lima, 2017. Recuperadp el 26 de marzo de 2020 de: https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/revista-fuero-registral/2017/FUERO-REGISTRAL-032017.pdf

Sentencia del Tribunal Constitucional Exp N° 0008-2003-AI.TC del 11/11/2003, Fundamento Jurídico 26.

Portillo Flores, Angélica María. "Catastro y Registro de Predios". En: Diálogo con la Jurisprudencia N°125. Gaceta Jurídica. Lima, 2009.

Portillo Flores, Angélica. "El Catastro en el Perú, avances y nuevas estrategias". CT / Catastro N° 59. Ministerio de Economía y Hacienda. Madrid, 2007.

Portillo Flores, Angélica. "Gestión estratégica del Catastro, en países de Latinoamérica". En: Curso sobre Uso y Aplicación del Catastro. Madrid, 2004.

Portillo Flores, Angélica. "Sobre el desarrollo de una base gráfica registral ideal y la influencia del sistema geodésico oficial", en Fuero Registral N° 7. Lima, 2011. Recuperado el 26 de marzo de 2020 de: https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/revista-fuero-registral/2011/FRegistral7-jun2011.pdf

Procuraduría General de la Republica, Sistema Costarricense de Información Jurídica. Recuperado el 12 de agosto de 2020 de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=75775&strTipM=TC

Puyal Sáenz, Pablo. Derecho Catastral. Tirant lo Blanch. Valencia, 2018.

Real academia española. Diccionario de la Real Academia Española. Recuperado: 12 de febrero de 2020 de: https://dle.rae.es/pol%C3%ADgono?m=form

Reglamento Nacional de Edificaciones. EL PERUANO, Normas Legales. Separata Especial, Edición del 08 de Junio del 2006.

Robles La Torre, Pedro "La renuncia al derecho de propiedad". Recuperado el 25 de marzo de 2020 de: https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:NUSGsjYuu7kJ:https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4717129.pdf+&cd=4&hl=es&ct=clnk&gl=pe.

Roca Sastre Muncunill, Luis. Derecho Hipotecario, Tomo III. Casa Editorial Bosch. Barcelona, 1996.

Roca Sastre, Ramón. Derecho Hipotecario. Tomo II. Bosh Casa Editorial, 6a. ed. Barcelona, 1968.

Roca Sastre, Ramón. Soca-Sastre. Derecho Hipotecario, Tomo III, 9a. ed. Editorial Bosch. Madrid, 2008.

Rodríguez de Almeida, María Goñi. "El Principio de especialidad Registral", en Colección Cuadernos de Derecho Registral. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Madrid, 2005.

Rodríguez Larraín, Alejandro. Alfageme Apuntes sobre el derecho de propiedad. Lima, 2018. Recuperado el 16 de junio de 2019 de: http://agnitio.pe/articulos/apuntes-sobre-el-derecho-de-propiedad-2/

Rodríguez Moscoso, Jimena Zoila. "El derecho a la propiedad desde la perspectiva de los derechos fundamentales: desafíos desde la óptica de la jurisprudencia comparada". En Revista Criterio Jurídico. Vol. 14 n.2. Santiago de Cali-Colombia, 2016. Recuperado el 12 de junio de 2019 de: https://revistas.javerianacali.edu.co/index.php/criteriojuridico/article/view/1412/1981

Rodríguez Otero, Lino. Instituciones de Derecho Hipotecario. Editorial Bosch. 2a ed. Barcelona, 2012.

Rojas Alvarado, Oswaldo. "De la necesidad de una metodología de saneamiento". En Revista Dialogo con la Jurisprudencia N° 39. Lima, 2010.

Sagües, Néstor Pedro. "Ensayo: Jurisdicción constitucional y seguridad jurídica". En: Pensamiento Constitucional Año IV No 4. Lima, 2018. Recuperado el 05 de Diciembre del 2018 de: https://www.google.com.pe/search?q=P.+SAG%C3%9CES%2C+N%C3%A9stor.+Ensayo%3A+Jurisdicci%C3%B3n+constitucional+y+seguridad+jur%C3%ADdica.+Pensamiento+Constitucional+A%C3%B1o+IV+N%22+4&rlz=1C1AVFA_enPE819PE819&oq=P.+SAG%C3%9CES%2C+N%C3%A9stor.+Ensayo%3A+Juri

sdicci%C3%B3n+constitucional+y+seguridad+jur%C3%ADdica.+Pensamiento+Constitucional+A%C3%B1o+IV+N%22+4&aqs=chrome..69i57.546j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF,

SENTENCIA 37/1987, de 26 de marzo (BOE núm. 89, de 14 de abril de 1987) ECLI:ES:TC:1987:37. Recuperada el 10 de junio de 2019 de: http://hj.tribunalconstitucional.es/es-ES/Resolucion/Show/769#extractos

Silva Díaz, Martha del Carmen. "La Inmatriculación de Predios en el Registro. En Actualidad Jurídica N° 183. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, 2009.

Silva Villajuan, Fredy Luis. "Rectificación del área linderos y medidas perimétricas de un predio por mutuo acuerdo". En: Dialogo con la Jurisprudencia N°127. Lima, 2009.

Solarte Portilla, Mauro. "Justicia y Seguridad Jurídica", en Revista Jurídica Nª21 Año 9. Corte Suprema de Justicia. Lima, Junio de 2007. http://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/publicaciones/R21.pdf

Tantaleán Odar, Reynaldo Mario. "Tipología de las Investigaciones Jurídicas". En Avances n. 12, Revista de Investigación Jurídica de la Universidad Privada Antonio Guillermo Urello. Cajamarca, 2015.

Tinajeros Loza, Víctor Raúl. "La seguridad jurídica del mercado inmobiliario: la necesidad de instrumentos de regulación". En Ponencias de la Delegación Peruana. Tema II - Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú. XXVII Congreso Internacional del Notariado del 9 al 12 de octubre de 2013. Lima, 2013.

Torres Vásquez, Aníbal. "Propiedad Predial". En Revista Jurídica Docentia et Investigatio Vol. 16, n. 2. Lima: Facultad de Derecho y Ciencia Política U.N.M.S.M, 2014.

Trujillo Cabrera, Carlos. "Representación gráfica en el Registro de la Propiedad". Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 1a, ed, Madrid, 2017.

Trujillo Quiroz, Julio Bettino. "El principio de Seguridad Jurídica en la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional" En: Tesis para optar el título profesional de abogado. Universidad Nacional de Trujillo. Trujillo, 2017. Recuperado el 14 de abril de 2018 de: http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/8357/TorresQuiroz_J.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Urbano Salerno, Marcelo. Calidad Institucional y Seguridad Jurídica: Pilares de la Constitución Civil. Editorial Academia Nacional de Ciencias. Buenos Aires, 2007.

Vallet Goytisolo, J, "La función del notariado y seguridad jurídica". En: Revista de Derecho Notarial año 1976; abril-junio en José María, Chico Y Ortiz. "La insegura seguridad y la seguridad del tráfico jurídico". En: Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Tomo I. Vol. 1, Editorial Aranzadi 1a ed. Navarra, 2009.

Vásquez Asenjo, Oscar. Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Tirant lo Blanch. Valencia, 2013.

Vásquez Asenjo, Óscar. "La aplicación de la teoría de las bases gráficas registrales al expediente de dominio". En: Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Tomo I. Vol., 2. Editorial Aranzadi. 1a. Ed. Navarra, 2009.

Vásquez Asenjo, Oscar. La información territorial asociada a las bases gráficas registrales. Tirant to Blanch. Valencia, 2009.

Ventura-Traveset y Gonzáles, Antonio "La teoría de la inmatriculación en el Derecho científico, histórico y extranjero". En: Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario". Tomo I. Vol.2. Editorial Aranzadi. 1a ed. Navarra, 2009.

Zavala Egas, Jorge. Teoría de la seguridad jurídica, p.14. Recuperado 02 de marzo de 2020 de: https://www.usfq.edu.ec/publicaciones/iurisDictio/archivo_de_contenidos/Documents/IurisDictio_8/Teoria_de_la_seguridad_juridica.pdf

XIV Cumbre Judicial Iberoamericana. "Reglas mínimas sobre seguridad jurídica en el ámbito Iberoamericano", en XIV Cumbre Judicial Iberoamericana. Celebrada en Brasilia del 4 a 6 de marzo de 2008. Recuperado el 14 de abril de 2019 de: http://www.cumbrejudicial.org/productos-y-resultados/productos-axiologicos/download/34/34/15.

PÁGINA DE TRIBUNALES

CORTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. https://www.corteconstitucional.gov.co

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. https://www.tc.gob.pe

TRIBUNAL REGISTRAL. https://www.sunarp.gob.pe

TRIBUNAL REGISTRAL. Precedentes de observancia obligatoria. SUNARP. Recuperado el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/tribunalRegistral/AcuerdosactualizadosalCCXIX.pdf

TRIBUNAL REGISTRAL. Acuerdos plenarios. SUNARP. Recuperado el 23 de marzo de 2020 de: https://www.sunarp.gob.pe/tribunalRegistral/AcuerdosactualizadosalCCXIX.pdf

ANEXOS

ANEXO 1. Matriz de Consistencia

MATRIZ DE CONSISTENCIA

Titulo: Análisis de la eficacia del saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos en relación con la seguridad jurídica			TIPO DE TESIS: SOCIOJURIDICA	
PROBLEMA	**OBJETIVOS**	**HIPÓTESIS**	**VARIABLES**	**TÉCNICA DE RECOLECCIÓN DE DATOS**
Problema principal:	**Objetivo general:**	**Hipotesis principal:**	**Variable independiente:**	**Descriptiva:**
¿Cuál es la relación entre saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos y la seguridad jurídica?	Establecer el impacto del mejoramiento del saneamiento notarial y registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos y su incidencia respecto a la seguridad jurídica.	Entre el saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas existiría una relación determinante para obtener seguridad jurídica	El saneamiento notarial y registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos. Definición Conceptual: Procedimiento para eliminar inexactitud registral en las características físicas de un predio que aparece erróneamente descrito en el Registro	**Recolección de datos** a) Análisis de Contenidos: - Normatividad legal y reglamentaria - Jurisprudencia del Tribunal Constitucional - Jurisprudencia del Tribunal Registral - Inscripciones y observaciones registrales - Jurisprudencia Judicial - Escrituras de Saneamiento - Legislación comparada b)Entrevistas a expertos (abogados, registradores y notarios) c) Muestra de Resoluciones del Tribunal Registral sobre SALMP (Años 2014-2018) d) Estadísticas de inscripciones, observaciones, tachas y escrituras de SALMP
Problemas secundarios	**Objetivos especificos:**	**Hipotesis especificas:**	**Variable dependiente**	
a) ¿Cuál es la eficacia de la regulación normativa y jurisprudencial del saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos?	Determinar la eficacia de la regulación normativa y jurisprudencial del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos para lograr su adecuado funcionamiento.	La eficacia de la regulación normativa y jurisprudencial del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos no estarían logrando un adecuado funcionamiento en la práctica.	La Seguridad Jurídica Definición Conceptual: Principio basado en la certeza del derecho. Garantía al individuo que su persona, bienes o derechos no serán violentados o vulnerados	
			Definición Operacional Variable Independiente	
b) ¿Cuáles son las limitaciones organizativas, funcionales u operativas que dificultan o retrasan la debida y generalizada aplicación del saneamiento registral y notarial de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos?	Determinar las limitaciones organizativas, funcionales u operativas que dificultan o retrasan la debida y generalizada aplicación del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos.	Las limitaciones organizativas, funcionales u operativas dificultarían o retrasarían la debida y generalizada aplicación del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos.	Las distintas modalidades notariales y registrales para SALMP, sin intervención judicial ni procedimiento catastral. Comprende el Saneamiento por Escritura Pública con intervención de Colindantes, Saneamiento Unilateral, Saneamiento como asunto no contencioso notarial, Rectificación de Error de Cálculo y Renuncia de Area.	
			Definición Operacional Variable Dependiente	
			La exactitud física en la descripción de los predios inscritos que evita litigios judiciales, duplicidad de inscripciones y perjucios a los inversionistas	

ANEXO 2 Demandas de Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas interpuestas ante el poder judicial entre los años 2014 – 2018. Respuesta a solicitud de acceso a la información pública.

PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Gerencia General
Gerencia de Informática
Subgerencia de Producción y Administración de Plataformas

Año de la Universalización de la Salud

Lima, 27 de Enero del 2020

Firma Digital

INFORME N° 000043-2020-AABD-SPAP-GI-GG-PJ

A : **WILLY FERNANDO ZEBALLOS VELASQUEZ**
Subgerente De Capacitación

De : **CHRISTIAN RICARDO MALPARTIDA MURATA**
Area de Administracion de Base de Datos

Asunto : SOLICITA INFORMAR CUANTAS DEMANDAS DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA Y LINDEROS HAN SIDO INTERPUESTAS ANTE EL PODER JUDICIAL DURANTE CADA UNO DE LOS AÑOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 2014 Y 2018 A NIVEL NACIONAL.

Referencia : HOJA DE ENVIO 000082-2020-AABD-SPAP-GI-GG (24ENE2020)

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al asunto y en relación al documento de la referencia, para informarle lo siguiente:

1. **ANTECEDENTES**

   Con el documento de la referencia, el señor Jorge Loli Gonzales Loli, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 09533461 solicita la siguiente información:

   a. ¿Cuántas demandas de rectificación de área y linderos (deslinde) han sido interpuestas ante el Poder Judicial durante cada uno de los años comprendidos entre el 2014 y 2018 a nivel nacional?
   b. De las anteriores, ¿Cuántas han sido fundadas? ¿Cuántas han sido infundadas? ¿Cuántas han sido materia de apelación? ¿Cuántas han sido inscritas en los registros públicos?

2. **ALCANCE**

   Base de datos de Sistema Integrado Judicial – SIJ Centralizado.

PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Gerencia General
Gerencia de Informática
Subgerencia de Producción y Administración de Plataformas

3. ANÁLISIS

Con la finalidad de atender este requerimiento, se ejecutó el script Qry-2017-044 para obtener información solicitada en el documento de la referencia; del proceso realizado se hace entrega de los siguientes reportes:

a. Reporte sobre la cantidad de demandas de rectificación de área y linderos que se han interpuesto ante el Poder Judicial durante los años 2014 y 2018 nivel nacional.
b. Reporte sobre la cantidad de demandas de rectificación de área y linderos por Acto Procesal durante los años 2014 y 2018 nivel nacional.

4. CONCLUSIONES

De lo anteriormente expuesto, se concluye lo siguiente:

- Se ejecuto el script Qry-2017-044 para obtener la información solicitada en el documento de la referencia.
- Se hace entrega de dos reportes, que son los siguientes:
  - Reporte sobre la cantidad de demandas de rectificación de área y linderos que se han interpuesto ante el Poder Judicial durante los años 2014 y 2018 nivel nacional.
  - Reporte sobre la cantidad de demandas de rectificación de área y linderos por Acto Procesal durante los años 2014 y 2018 nivel nacional.

5. RECOMENDACIONES

De lo anteriormente expuesto, se recomienda lo siguiente:

- Informar al señor Jorge Loli Gonzales Loli, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 09533461, la atención de este requerimiento.

Es todo cuanto informo a usted para los fines pertinentes.

Atentamente.

CMM

PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Gerencia General
Gerencia de Informática
Subgerencia de Producción y Administración de Plataformas

"Año de la Universalización de la Salud"

Firma Digital

Lima, 29 de Enero del 2020

MEMORANDO N° 000198-2020-SPAP-GI-GG-PJ

A : **GUILLERMO PEREZ SILVA**
Gerente de Informatica

De : **GONZALO GUSTAVO ZAPATA TALLEDO**
Subgerente de Produccion y Administracion de Plataformas

Asunto : SOLICITA INFORMAR CUANTAS DEMANDAS DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA Y LINDEROS HAN SIDO INTERPUESTAS ANTE EL PODER JUDICIAL DURANTE CADA UNO DE LOS AÑOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 2014 Y 2018 A NIVEL NACIONAL.

Referencia : a) Solicitud 2020-S/N-2020
b) Informe 000043-2020-AABD-SPAP-GI-GG

Tengo el agrado de dirigirme a usted en mérito al documento de la referencia a), mediante cual el Secretario General de la Gerencia General traslada el pedido del ciudadano Jorge Luis Gonzales Loli, identificado con DNI No. 09533461 solicita la siguiente información:

a. ¿Cuántas demandas de rectificación de área y linderos (deslinde) han sido interpuestas ante el Poder Judicial durante cada uno de los años comprendidos entre el 2014 y 2018 a nivel nacional?.

b. De las anteriores, ¿Cuántas han sido fundadas? ¿Cuántas han sido infundadas? ¿Cuántas han sido materia de apelación? ¿Cuántas han sido inscritas en los registros públicos?

Al respecto personal técnico de esta subgerencia, ha elaborado el documento de la referencia b), en el que informa que luego de la búsqueda en la base de datos de expedientes del Sistema Integrado Judicial –SIJ, Implementados en las sedes principales de cada Corte Superior de Justicia a nivel nacional, se adjunta dos (02) reportes con la información solicitada.

PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

Gerencia General
Gerencia de Informática
Subgerencia de Producción y Administración de Plataformas

En ese sentido, se traslada la presente documentación así como el proyecto de respuesta correspondiente.

Atentamente,

GZT/kmf

Cantidad de demandas de rectificacion de area y linderos que se han interpuesto ante el Poder Judicial durante los años 2014 y 2018 nivel nacional

Corte Superior de Justicia	Año	Materia	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic	Total general
AMAZONAS	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2									1			3
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS							1						1
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS					1				1		8		10
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2	1	1			1							5
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS						4				5	1	1	11
	Total AMAZONAS		**4**	**1**	**1**		**1**	**5**	**1**		**1**	**6**	**9**	**1**	**30**
ANCASH	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2		1			1	2			4	1		11
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	6		2					3	2				13
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			3	2	2	2		1	4	1	4		19
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2	2	1	1	2	6	1			1	2	1	19
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	3	1	1			2			1	4	4		16
	Total ANCASH		**13**	**3**	**8**	**3**	**4**	**11**	**3**	**4**	**7**	**10**	**11**	**1**	**78**
APURIMAC	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1					1		1			1	1	5
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			1	2	2	1	2				1	4	13
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			15		1		3			2	1	3	25
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1				1	1		1	1		1		6
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS				1	2	3	2	3			1	2	14
	Total APURIMAC		**2**		**16**	**3**	**6**	**6**	**7**	**5**	**1**	**2**	**5**	**10**	**63**
AREQUIPA	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1		1		1				1	1	1	2	8
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2	2	6	2	1	2	2	1	1	1		6	26
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			1	1			1	5	2	1		1	12
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	3		1	1	4	2	1	2	1	2	3	1	21
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1		1	3	1		2		5	1	1	3	18
	Total AREQUIPA		**7**	**2**	**10**	**7**	**7**	**4**	**6**	**8**	**10**	**6**	**5**	**13**	**85**

Cantidad de demandas de rectificacion de area y linderos que se han interpuesto ante el Poder Judicial durante los años 2014 y 2018 nivel nacional

Corte Superior de Justicia	Año	Materia	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic	Total general
AYACUCHO	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1	1				3	1	1	1	5	1		14
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS		1	2	1	1	1		1	1	1		2	11
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1				2	1	1						5
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	8			1			3	1			2		15
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS					1		1			2		1	5
	Total AYACUCHO		10	2	2	2	4	5	6	3	2	8	3	3	50
CAJAMARCA	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1				1				1	2			5
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	4	1	5	2	1		1		6	2	2	2	26
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			6	2	7	3	1	2	2	3	3		29
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2	2		1	2	17	1	1	1	1		2	30
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS				1		27	3		1	3	2	1	38
	Total CAJAMARCA		7	3	11	6	11	47	6	3	11	11	7	5	128
CALLAO	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS					3					1			4
	Total CALLAO						3					1			4
CAÑETE	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS						1						1	2
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS								1					1
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS										1	1		2
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS							1						1
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS							1	1	1	1			4
	Total CAÑETE							1	2	2	1	2	1	1	10
CUSCO	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	7		2	1	2	3	5	7	6	4	5	5	47
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	11		3	6	4	3	5	3	2	4	10		51
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2		10	4	2		6	1	10	12	2	1	50
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	7	5	7	5	3	5	4	4	5		4	3	52
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	6		5		8	6	4	3	3	4	1	1	41
	Total CUSCO		33	5	27	16	19	17	24	18	26	24	22	10	241

Cantidad de demandas de rectificacion de area y linderos que se han interpuesto ante el Poder Judicial durante los años 2014 y 2018 nivel nacional

Corte Superior de Justicia	Año	Materia	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic	Total general
DEL SANTA	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1				1			2		2			6
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2			1		1	2	1		4	4	1	16
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			1	2	1			7					11
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2	1		3	1		1			1			9
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS					1	1						1	3
	Total DEL SANTA		**5**	**1**	**1**	**6**	**4**	**2**	**3**	**10**		**7**	**4**	**2**	**45**
HUANCAVELICA	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1					1			1	2			5
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			1				2		1				4
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS											1		1
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1	1	1										3
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS										1	1		2
	Total HUANCAVELICA		**2**	**1**	**2**			**1**	**2**		**2**	**3**	**2**		**15**
HUANUCO	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1		3		1	7	29	1	4	1	2		49
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	16		1		3	4	3	2		2	2	22	55
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	3		3	1	3	1	2	2	1	4	2		22
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	3	1	2	2		1	5		2	2	3	5	26
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	3	1	1		1			3		3	1	1	14
	Total HUANUCO		**26**	**2**	**10**	**3**	**8**	**13**	**39**	**8**	**7**	**12**	**10**	**28**	**166**
HUAURA	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1		1			3		1	2	2	1	1	12
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS		1	2	1	3	1	2	1				3	14
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1		2		1				1				5
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1	3	2	1	1		2						10
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1	1	2	1	1	4	2	2		1			15
	Total HUAURA		**4**	**5**	**9**	**3**	**6**	**8**	**6**	**4**	**3**	**3**	**1**	**4**	**56**

Cantidad de demandas de rectificacion de area y linderos que se han interpuesto ante el Poder Judicial durante los años 2014 y 2018 nivel nacional

Corte Superior de Justicia	Año	Materia	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic	Total general
ICA	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1	2	2			3	2	2	2		2		16
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1		4	4	1	10	2	1	7	2	3	3	38
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			2	4	3	2	3	1	1	2	1		19
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	6		2	1	3	2	2		2		1	2	21
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1		2	2	1	8	2		1	2	2	1	22
	Total ICA		**9**	**2**	**12**	**11**	**8**	**25**	**11**	**4**	**13**	**6**	**9**	**6**	**116**
JUNIN	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			1		1			2	1		1	1	7
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2		8	2	4		3	5	2		1	1	28
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2				2	3	2	3	1	1	3		17
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1	1	4	2		2	1	4		2	2		19
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	7		2		2	1	1	2	1				16
	Total JUNIN		**12**	**1**	**15**	**4**	**9**	**6**	**7**	**16**	**5**	**3**	**7**	**2**	**87**
LA LIBERTAD	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	4					1	2	2	1	1	2	1	14
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1		3	5	4	1	5	3	6	2	2	3	35
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2	1	3	4	2	3		2	1	3	1		22
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2	3	1	3	2	1	1		6	2	1	2	24
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	5	1	2	1	1	1	1	1		1	2	3	19
	Total LA LIBERTAD		**14**	**5**	**9**	**13**	**9**	**7**	**9**	**8**	**14**	**9**	**8**	**9**	**114**
LAMBAYEQUE	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1	3	2		4	4	2	5	5		5	3	34
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2		5	1	3	1	1		2	1	1	16	33
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1		6	1	4	1	1	2	3	4	4		27
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1	5	1	2	6		1	2	1	1	2	1	23
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2	1	8	12	1	4	3	2	2		2	2	39
	Total LAMBAYEQUE		**7**	**9**	**22**	**16**	**18**	**10**	**8**	**11**	**13**	**6**	**14**	**22**	**156**

Cantidad de demandas de rectificacion de area y linderos que se han interpuesto ante el Poder Judicial durante los años 2014 y 2018 nivel nacional

Corte Superior de Justicia	Año	Materia	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic	Total general
LIMA	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1	1	1		2	2	2	4	5	1	4		23
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			3		1		2		1		1	1	9
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1			2	1	2	3	1	1	1	1		13
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS		1			1	1	1		1	1			6
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1	1	1	2		2		1		1	1		10
	Total LIMA		**3**	**3**	**5**	**4**	**5**	**7**	**8**	**6**	**8**	**4**	**7**	**1**	**61**
LIMA ESTE	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS					1		6	5	1	2	2	1	18
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1			2		1	1		1			2	8
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS					1	2	1		1		1		6
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2		1	1		1	2	1	1		1	1	11
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1			1		1	2					2	7
	Total LIMA ESTE		**4**		**1**	**4**	**2**	**5**	**12**	**6**	**4**	**2**	**4**	**6**	**50**
LIMA NORTE	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1		4	2			2				2		11
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS		1	1	2			3	1	1		1	1	11
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS					1		2	2	2				7
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS		1	1	1			1			1	1	2	8
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS				2	2		2	1		1		2	10
	Total LIMA NORTE		**1**	**2**	**6**	**7**	**3**		**10**	**4**	**3**	**2**	**4**	**5**	**47**
LIMA SUR	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS									1		1		2
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			1					2	2				5
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS					1					2		1	4
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			3									1	4
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2		1	1						3			7
	Total LIMA SUR		**2**		**5**	**1**	**1**			**2**	**3**	**5**	**1**	**2**	**22**

Cantidad de demandas de rectificacion de area y linderos que se han interpuesto ante el Poder Judicial durante los años 2014 y 2018 nivel nacional

Corte Superior de Justicia	Año	Materia	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic	Total general
LORETO	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS									1	1			2
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1		2	1								2	6
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1												1
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1												1
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS				1			1						2
	Total LORETO		**3**		**2**	**2**			**1**		**1**	**1**		**2**	**12**
MADRE DE DIOS	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS							1			1	2		4
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	3		1	1									5
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS						1			1				2
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			1	1									2
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			1			1		2					4
	Total MADRE DE DIOS		**3**		**3**	**2**		**2**	**1**	**2**	**1**	**1**	**2**		**17**
MOQUEGUA	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS		1				1			1			2	5
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS				1		1			1		1		4
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1	1	2	2	1				4	1	1		13
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	5	2		2	5	4			1		2		21
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS				1			1	2		1			5
	Total MOQUEGUA		**6**	**4**	**2**	**6**	**6**	**6**	**1**	**2**	**7**	**2**	**4**	**2**	**48**
PASCO	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			1										1
	Total PASCO				**1**										**1**
PIURA	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS							1	1	2				4
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			3	1	5	2	1	1		1		1	15
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			2				4			1	1		8
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2			1			1	2	1				7
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS		1			1		3		2		1		8
	Total PIURA		**2**	**1**	**5**	**2**	**6**	**2**	**10**	**4**	**5**	**2**	**2**	**1**	**42**

Cantidad de demandas de rectificacion de area y linderos que se han interpuesto ante el Poder Judicial durante los años 2014 y 2018 nivel nacional

Corte Superior de Justicia	Año	Materia	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic	Total general
PUNO	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1		1		1		1			1	1		6
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1		1									5	7
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1				1			1		2			5
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS					1								1
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS					1				1	1			3
	Total PUNO		**3**		**2**		**4**		**1**	**1**	**1**	**4**	**1**	**5**	**22**
SAN MARTIN	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			4		5	1	1			2	1	2	16
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1		4	2	1	2	1	2	1			2	16
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2		1	2	1	2	2	8	2		1		21
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS		1		1	1	4	1	2	3	1		1	15
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	3		2	1		1		2	1	2	6	1	19
	Total SAN MARTIN		**6**	**1**	**11**	**6**	**8**	**10**	**5**	**14**	**7**	**5**	**8**	**6**	**87**
SELVA CENTRAL	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	6						1						7
	Total SELVA CENTRAL		**6**						**1**						**7**
SULLANA	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS											8		8
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	7				1						1		9
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS						1			1				2
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1							1		1			3
	Total SULLANA		**8**				**1**	**1**		**1**	**1**	**1**	**9**		**22**
TACNA	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	10		2							2			14
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	2		1	4		3		4	4	1	1	4	24
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	4	2	4	1			1		3	2	1		18
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1		3	4	2			3	3	3	3		22
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS						1	1			1	2	3	8
	Total TACNA		**17**	**2**	**10**	**9**	**2**	**4**	**2**	**7**	**10**	**9**	**7**	**7**	**86**

Cantidad de demandas de rectificacion de area y linderos que se han interpuesto ante el Poder Judicial durante los años 2014 y 2018 nivel nacional

Corte Superior de Justicia	Año	Materia	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic	Total general
TUMBES	2014	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS					1						2		3
	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS			2				1		1			1	5
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS	1					2							3
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS					1			1					2
	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS					1	1			1				3
	Total TUMBES		**1**		**2**		**3**	**3**	**1**	**1**	**2**		**2**	**1**	**16**
UCAYALI	2018	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS		1								1			2
	Total UCAYALI			**1**								**1**			**2**
VENTANILLA	2015	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS								1					1
	2016	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS		1											1
	2017	RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS											1		1
	Total VENTANILLA			**1**						**1**			**1**		**3**
	Total general		**220**	**57**	**210**	**136**	**158**	**208**	**193**	**155**	**169**	**158**	**170**	**155**	**1,989**

ANEXO 3. Secretaria técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral. Respuesta a solicitud de acceso a la información publica

SNCP

SECRETARÍA TÉCNICA
DEL SISTEMA NACIONAL
INTEGRADO DE INFORMACIÓN
CATASTRAL PREDIAL-SNCP

INFORME N° 013-2020-SNCP/ST

A : LUIS CUTTI FLORES
Secretario Técnico

De : YEVGUENI IGOR YACTAYO
Especialista Legal

Asunto : Solicitud de Acceso a la Información Pública

Referencia : 2020004350
2020606328

Fecha : San Isidro, 07 de Febrero de 2020

Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial
SECRETARIA TECNICA - SNCP
07 FEB 2020
RECIBIDO Hora: ..... Firma: .....

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con la finalidad de informarle lo relativo al pedido de solicitud de la referencia sobre Acceso a la Información Pública del ciudadano Jorge Luis Gonzales Loli, dejando constancia que lo solicitado es para fines de investigación académica Doctoral. En tal sentido le informo lo siguiente:

I. **Antecedentes:**

Mediante solicitud n° 2020004350 el señor Jorge Luis Gonzales Loli solicita la siguiente información:

1.- ¿Cuántas municipalidades constituyen Zonas Catastradas en el Perú y pueden emitir C.U.C (Código Único Catastral)?

2.-¿Cuántos CUC se han emitido a nivel Nacional y por cada Distrito?.

3.-¿Cuantos CUC se han asignado directamente por el Sistema Nacional de Catastro y cuantos por las Municipalidades?.

4.- ¿Existe en su TUPA (Texto Único de Procedimiento Administrativo) un procedimiento destinado a que si la Municipalidad que no otorga un CUC lo pueda solicitar ante la Secretaria Técnica de Catastro (¿Cuál sería dicho procedimiento?).

5.-¿Porque no aparece el procedimiento para asignar el CUC en el TUPA (Texto Único de Procedimiento Administrativo) ¿Cuál es el costo del procedimiento? Requisitos y ¿Cuál es el plazo de su atención hasta su otorgamiento?.

6.-¿Cuál es la relación del Catastro Nacional Urbano con el Sistema Nacional de Catastro?.

II. **Análisis Legal:**

Para los efectos de la entrega de la información se procede a informar de conformidad con lo señalado por la Ley de Transparencia 27806 y su Reglamento, por no existir restricción para proporcionar la misma.

III. Información solicitada:

1¿Cuántas municipalidades constituyen Zonas Catastradas en el Perú y pueden emitir C.U.C (Código Unico Catastral)?

A continuación se precisan las Municipalidades del Perú que cuentan a la fecha con la **Declaración de Zona Catastrada ante la SNCP:**

- **Distrito de Picsi**, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque aprobado por Resolución n° 124-2011-SNCP/ST.
- **Distrito de Miraflores**, Provincia y Departamento de Lima : Aprobado por Resolución n° 01-2012-SNCP/ST.
- **Distrito de San Isidro**, Provincia y Departamento de Lima : Aprobado por Resolución n° 02-2012-SNCP/ST
- **Distrito de San Jerónimo, Sector 02,** Provincia de Cusco. Aprobado por Resolución n° 001-2014/SNCP/ST.
- **Distrito de Los Olivos, Provincia de Lima :** (Aprobado por Resolución n° 01-2014-SNCP/ST sectores 01, 02 y 03) y los sectores 05 y 13 aprobados por Resolución n° 02-2016-SNCP/ST

-**Distrito de Casa Grande**, provincia de Ascope, Departamento de La Libertad, aprobado por Resolución n° 02-2016-SNCP/ST

-**Distrito de Calca**, provincia y Departamento de Cusco

Con respecto a su pregunta, es cierto que dichas Municipalidades pueden emitir CUC **en zona catastrada** de conformidad con lo dispuesto por el artículo 21 del Decreto Supremo n° 005-2006-JUS que aprueba el Reglamento de la Ley 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial - SNCP.

Cabe precisar que el **Cercado de Lima** se encuentra en la etapa final de su Declaración como Zona Catastrada.

2. ¿Cuántos CUC se han emitido a nivel Nacional y por cada Distrito?

Con atención a su pregunta el SNCP ha emitido en Zonas no Catastrada (artículo 22 del DS n° 005-2006-VIVIENDA) a nivel nacional y a solicitud de los interesados con intervención de verificador catastral los CUC que se detallan a continuación:

Año: 2007 Al 2013:

DEPARTAMENTO/ PROVINCIA	DISTRITO	CANTIDAD
Año 2007: CALLAO	VENTANILLA	1

2010:CUSCO	CUSCO	3
2012: PIURA	PIURA	4
LIMA/LIMA	ATE	4
	BARRANCO	3
	BREÑA	2
	CARABAYLLO	6
	COMAS	1
	PUENTE PIEDRA	1
	SAN JUAN DE MIRAFLORES	1
	LA MOLINA	1
	LIMA	5
	MAGDALENA	3
	PACHACAMAC	2
	PUEBLO LIBRE	1
	SAN MIGUEL	3
	SURCO	2
	SURQUILLO	2
LIMA/HUARAL	CHANCAY	3
CALLAO	LA PUNTA	2
CHICLAYO	PIMENTEL	2

Total: 52

2013

DEPARTAMENTO	DISTRITO	CANTIDAD
LIMA	BARRANCO	1

Total: 1

2014:

DEPARTAMENTO/PROVINCIA	DISTRITO	CANTIDAD
LIMA	SAN MARTIN DE PORRES	1
	ATE	2
	SURCO	3
	PUENTE PIEDRA	1
	PACHACAMAC	1
	LURIN	1
	BARRANCO	1
LIMA/CAÑETE	QUILMANA	3

Total: 13

2015:

DEPARTAMENTO/PROVINCIA	DISTRITO	CANTIDAD
LIMA	CARABAYLLO	2
	BARRANCO	2
	LURIN	4
	RIMAC	2
	ASIA	2

Total: 12

2016:

DEPARTAMENTO/PROVINCIA	DISTRITO	CANTIDAD
LIMA	LOS OLIVOS	1
	PUEBLO LIBRE	1
	VILLA EL SALVADOR	2
LIMA/HUAROCHIRI	COCACHACRA	1
	ANTIOQUIA	1
TUMBES/CONTRALMIRANTE VILLAR	CANOAS DE PUNTA SAL	31
TACNA	TACNA	1

Total: 38

2017

DEPARTAMENTO/PROVINCIA	DISTRITO	CANTIDAD
SAN MARTIN/RIOJA	NUEVO CAJAMARCA	4
LIMA/LIMA	LURIGANCHO	1
	CARABAYLLO	5
	CHILCA	2
	CHACLACAYO	2
	SURQUILLO	1
LA LIBERTAD/ASCOPE	PAIJAN	15
	TRUJILLO	1
	LURIGANCHO-CHOSICA	1
	BARRANCO	1
	SAN MARTIN DE PORRES	2
	PUEBLO LIBRE	1
	LIMA	1
	LA MOLINA	1

Total 33

2018:

DEPARTAMENTO/PROVINCIA	DISTRITO	CANTIDAD
LIMA	LURIN	4
	CHILCA	3
	LA VICTORIA	1
	PUNTA NEGRA	2
	LA MOLINA	4
	PUCUSANA	1
	BARRANCO	1
	PACHACAMAC	2
	CONAS	1
	CARABAYLLO	2
CALLAO	CALLAO	1
LIMA/CAÑETE	SAN ANTONIO	2
	ASIA	2
SAN MARTIN/ALTO AMAZONAS	LAGUNAS	1
LAMBAYEQUE	CHICLAYO	3

ICA/PISCO	PARACAS	1
LA LIBERTAD/ASCOPE	PAIJAN	1
CAJAMARCA/CAJABAMBA	CACHACHI	1

Total: 33

AÑO 2019:

CUC Asignados 2019	21

3.- ¿Cuantos CUC se han asignado directamente por el Sistema Nacional de Catastro y cuantos por las Municipalidades?.

Con relación a la pregunta planteada la SNCP ha asignado los CUC de la siguiente manera:

RANGOS CUC ASIGNADOS POR LA SNCP 2010 AL 2018	707288(*)
RANGOS CUC ASIGNADOS POR LA SNCP ZONA NO CATASTRADA	203(**)
TOTAL	(707491)

(*)La Asignación de Rangos CUC está regulada por la Directiva n° 01-2006-VIVIENDA.Ver anexo 1.Si bien no se ha solicitado el detalle se alcanza en el anexo adjunto la información procesada a la fecha

(**) Se refiere a los CUC otorgados al amparo del artículo 22 del Decreto Supremo n° 005-2006-VIVIENDA aplicable para Zonas no catastradas.

El total de los Rangos CUC asignados es 707288 (sumatoria)

Con relación a los CUC otorgados por las Municipalidades, está información debe de solicitarse a las Municipalidades ubicadas en zona Catastrada directamente Pisac, Miraflores, San Isidro San Jerónimo sector 03, Sector 02, Los Olivos, sector 01, 02, 03, 05 y 13. No tenemos conocimiento de CUC otorgados por otras Municipalidades directamente, sin embargo dejamos constancia que se encuentra en trámite la Declaración de Zona Catastrada los siguientes Distritos: Lima Cercado, Chancay, La Victoria.

4.- ¿Existe en su TUPA (Texto Único de Procedimiento Administrativo) un procedimiento destinado a que el la Municipalidad que no otorga un CUC lo pueda solicitar ante la Secretaría Técnica de Catastro (¿Cuál sería dicho procedimiento?).

No existe en el TUPA COFOPRI el procedimiento que indica.

-En ese sentido, lo que si existe es un procedimiento que se sigue ante la ST de la SNCP que lo regula el artículo 22 del Decreto Supremo n° 005-2006-JUS Reglamento de la Ley 28294 sobre asignación de CUC en Zonas no catastradas. De acuerdo al mismo los Entes Generadores de Catastro otorgan el CUC **en Zonas no Catastradas**, requiriéndose la intervención del verificador catastral inscrito en el Índice de verificadores de la SUNARP, pudiendo solicitar el titular la asignación del CUC ante la Entidad Generadora de Catastro (Municipalidades) que tiene un plazo de 40 días hábiles de presentada la solicitud para asignar el CUC, luego de los cuales el titular catastral podrá solicitar su asignación a la SNCP. La actuación de la SNCP a través de la ST es a falta de intervención de las EGC.

La asignación del CUC corresponde a los EGC y el procedimiento está regulado en virtud de normativa especial por las diversas directivas publicadas en el portal web www.SNCP. gob.pe que son las normas que aplica la ST para evaluar la asignación del CUC entre las que tenemos las siguientes:

1.- La Directiva n° 001-2008-SNCP/CNC que aprueba los 8 primeros dígitos del Código Único Catastral – CUC y regula el procedimiento para que a solicitud de las EGC La ST de la SNCP asigne Los Rangos CUC , dentro del procedimiento de Declaración de Zona Catastrada.

2.-Resolución n° 01-2010-SNCP/CNC se aprueba la Guía del Código Único Catastral – CUC norma complementaria a la Directiva n° 001-2006-SNCP/CNC, que establece los procedimientos técnicos de asignación, administración y uso del CUC,, en la gestión del catastro predial por parte de las Entidades Generadoras de Catastro, los verificadores catastrales y los Registradores Públicos de acuerdo a la normatividad vigente.

Esta norma regula la solicitud y asignación de los rangos CUC y entre otras cosas regula el procedimiento de asignación de Rangos CUC a las Entidades Generadoras de Catastro gráfico 1 de la página 13, el Proceso de asignación CUC en Zona Catastrada aplicable para las EGC, en el gráfico 2 de la página 14 y el proceso de asignación de CUC en Zona no Catastrada aplicable a verificador catastral.

3.-La Resolución n° 04-2010-SNCP/CNC del 03 de Diciembre de 2010 aprueba la modificación del acápite 2 del literal b) del rubro de Zonas no Catastradas del ítem IV, referido a la información contenida en los Predios Urbanos (Serie CU-005) y Predios Rurales (serie CR-100) de la Resolución n° 01-2010-SNCP/CNC y la modificación del numeral 4 del ítem IV denominado Requisitos para la inscripción del CUC.

Las resoluciones antes anotadas se encuentran a su disposición en el portal www.snco.gob.pe/marco normativo/ normas técnicas/CUC.

Con relación a lo señalado se viene aplicando el procedimiento especial bajo la cobertura de la Ley del Sistema Nacional de Catastro de Predios, sin embargo estando en vigencia el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley 27444, Decreto Supremo n° 004-2019-JUS se debe considerar que las Municipalidades respectivas como Entes Generadores de Catastro en la medida que vayan adecuándose a las leyes del SNCP incorporen sus Textos Únicos de Procedimientos Administrativos, el procedimiento de asignación de CUC en zonas no catastradas.

5.- ¿Porque no aparece el procedimiento para asignar el CUC en el TUPA (Texto Único de Procedimiento Administrativo) ¿Cuál es el costo del procedimiento? Requisitos y ¿Cuál es el plazo de su atención hasta su otorgamiento?

Como se ha mencionado anteriormente no aparece el CUC en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de COFOPRI porque no es un procedimiento de la entidad, sino que constituye procedimiento especial del Sistema Nacional Integral de Catastro de Predios, donde la competencia principal para iniciar el procedimiento lo tienen las Entidades Generadoras de Catastro EGC (entre las que tenemos las Municipalidades Provinciales y Distritales).

Cabe anotar que el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP, fue creado mediante Ley N° 28294, promulgada el 20 de Julio del 2004, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, con la finalidad de regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y

INFORME N° 013-2020-SNCP/ST

procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro – EGC en el territorio nacional.

Mediante Decreto Supremo N°005-2006-JUS de fecha 12 de febrero de 2006 modificada por el Decreto Supremo N° 005-2018- JUS se publica el Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios – Ley N°28294.

Que a través de Ley 29551, publicada el 4 de Diciembre de 2012 Ley del presupuesto del sector Público del año fiscal 2013, se modifica la ley 28294, designando a COFOPRI como Secretaria Técnica. En enero del 2013 se designa el primer Secretario Técnico, funcionario de COFOPRI.

Las funciones de la Secretaría Técnica del SNCP las establece la Ley 28294 dependiendo funcionalmente del Concejo Nacional de Catastro de la SNCP, no estando comprendida La Secretaria Técnica dentro de los alcances del Reglamento de Organización y Funciones de COFOPRI aprobado por DS n° 025-2007-VIVIENDA como ente autónomo creado por el Decreto Legislativo n° 803 de Acceso a la Propiedad Formal.

De otro lado son los EGC los órganos competentes según ley 28294 para asignar el CUC en zona no catastrada, Cabe destacar que en materia de catastro urbano y rural las Municipalidades están facultadas para generar catastro en virtud de lo dispuesto por el artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades 27972, en ese sentido la Ley del SNCP lo qua regula es la adecuación de las Municipalidades al procedimiento de Declaración de Zona Catastrada y al procedimiento de asignación de CUC en zonas no catastradas..

De acuerdo al artículo 22 del Decreto Supremo n° 005-2006-JUS el hecho que la Municipalidad no haya catastrado o declarado catastrada su ámbito de operaciones, en forma alguna limita su facultad para recepcionar la solicitud CUC y asignar el mismo dentro de los 40 días hábiles de presentada la misma y con arreglo a las disposiciones normativas del SNCP.

Transcurrido este plazo, por mandato legal es la ST la que asume esa facultad de asignar el CUC en Zona no Catastrada a solicitud del titular catastral y con intervención de verificador catastral, siendo gratuito a la fecha el procedimiento.

Respecto al procedimiento se inicia con la solicitud dirigida a la ST, donde se acredita que la Municipalidad no atendió el pedido dentro del plazo de 40 días hábiles en su defecto el documento otorgado por la EGC donde consta que no otorga el CUC por encontrarse en zona no Catastrada, la información técnica, como por ejemplo los planos, fichas catastrales, se presentan según los formatos que obran en la página www.sncp.gob.pe, la información técnica en el sistema oficial WGS 84 deberá adjuntarse el informe detallado del levantamiento catastral, la ficha catastral, la memoria y plano debidamente autorizados por el titular y verificador catastral quien asume la responsabilidad civil, penal y administrativa sobre la veracidad de la información, la constancia de adquisición de puntos de control geodésico,etc.

La solicitud será evaluada legal y técnicamente, dentro del plazo de 30 días, previa verificación de la información se procederá a otorgar el CUC o en su defecto a la observación técnica y legal si fuese el caso, la subsanación en el plazo de 10 días prorrogables a 10 días más. El procedimiento concluirá con la asignación del CUC o en su defecto con su denegatoria dejando a salvo el derecho del solicitante de volverlo a solicitar.

El Concejo Nacional de Catastro de la SNCP es la segunda instancia para pronunciarse cuando la ST en primera instancia deniega o asigna el CUC

No es necesaria la presentación de los planos visados por la Municipalidad ya que éste requisito lo solicitará el Registro de Predios para proceder a la inscripción del CUC, además se solicita la información que precisa la **Resolución n° 01-2010-SNCP/CNC** que aprueba la Guía del Código Único Catastral – CUC norma complementaria a la Directiva n° 001-2006-SNCP/CNC, que establece los procedimientos técnicos de asignación, administración y uso del CUC,, en la gestión del catastro predial por parte de las Entidades Generadoras de Catastro, los verificadores catastrales y los Registradores Públicos y su modificatoria la Resolución **n° 04-2010-SNCP/CNC** del 03 de Diciembre de 2010 aprueba la modificación del acápite 2 del literal b) del rubro de Zonas no Catastradas del ítem IV, referido a la información contenida en los Predios Urbanos (Serie CU-005) y Predios Rurales (serie CR-100) de la Resolución n° 01-2010-SNCP/CNC y la modificación del numeral 4 del ítem IV denominado Requisitos para la inscripción del CUC.

En forma supletoria se aplican las normas que contempla el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo n° 004-2019-JUS

6.-¿Cuál es la relación del Catastro Nacional Urbano con el Sistema Nacional de Catastro?

El Catastro Nacional Urbano a que hace referencia el artículo 3 del Decreto Legislativo 1365 establece disposiciones para el Desarrollo y consolidación del Catastro Urbano Nacional es definido como el instrumento de gestión urbana sostenible a nivel nacional que contiene la información cuantitativa y cualitativa de la infraestructura urbana, mobiliario urbano y espacios públicos dentro de los Centros Poblados Urbanos, incluyendo a los conglomerados urbanos, identificando las áreas expuestas a peligros o daños por una emergencia o desastre, es uno de los componentes más importantes del Sistema Nacional de Catastro y su vinculación al Registro de Predios creado por la Ley 28294 y tiene como principal órgano operativo a COFOPRI que se encuentra a cargo de la Secretaría Técnica del SNCP y es miembro integrante del SNCP.

De acuerdo a esta norma el ente rector en materia de Catastro Urbano Nacional es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y la COFOPRI encargada de gestionar, actualizar, y ejecutar el Catastro Urbano Nacional, para la generación, modernización, consolidación, conservación y actualización del Catastro Urbano Nacional.

Este Catastro (Decreto Leg 1365) es especifico y está vinculado al diagnóstico de los centros poblados urbanos que componen el Sistema Nacional de Centros Poblados- SINCEP, relacionados al Sistema Nacional de Catastro regulado por la Ley 28294 , en la medida que es necesario que las Entidad Generadora de Catastro encargada del Catastro Urbano Nacional Organismo de Formalización de la Propiedad COFOPRI se adecué en el proceso de generación de catastro a las disposiciones técnicas que establece la SNCP a través de las directivas y normas especiales que emite, o en su defecto las que emita el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

La ley 1365 faculta al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a elaborar un catastro y vincularlo masivamente con la inscripción de CUC en el Registro a través de un procedimiento llevado a cabo por COFOPRI. Las Municipalidades pueden o no tomar como referencia el Catastro levantado por COFOPRI. El procedimiento de

levantamiento catastral e inscripción en el Registro es simplificado considerando el numeral 4 de la Resolución 01-2010-SNCP/ST que aprueba la Directiva n°01-2008-SNCP/CNC que regula la guía para la inscripción del CUC en el Registro de Predios inscritos a través de Programas de Titulación, el CUC de la matriz y de cada predio se inscribirá conjuntamente con el plano perimétrico y plano de trazado y lotización respectivamente, lo cual no se ejecuta a la fecha por falta de una norma que exonere el pago de las tasas administrativas, esto implica una serie de beneficios no solo a nivel de formalización de la propiedad en las zonas más alejadas del País, sino que además constituye la vinculación del CUC al Registro de Predios y el enlace a otras entidades públicas y privadas que puede tener fines catastrales tributarios como otros fines, y sobre todo el inventario de infraestructura faltante en estas zonas alejadas a fin de poder planificar la ejecución de obras de infraestructura en la zona. Está vinculado también a la elaboración del catastro de daños en casos de emergencia

Cabe destacar que el Catastro Urbano nacional también se viene implementando a través de la Ley 30711, donde COFOPRI actúa como organismo técnico de asesoramiento, vía Convenios con las Municipalidades, las mismas que son las competentes para generar catastro de conformidad con la Ley 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, debiendo también este proceso adecuarse a la normativa de la SNCP sobre Declaración de Zonas Catastradas Ley 28294, y Decreto Supremo n° 005-2006-VIVIENDA.

En si se trata del catastro metropolitano que generará un proceso masivo con la caracterización de las zonas a trabajar el levantamiento geodésico en el sistema geodésico nacional en vigencia WGS 84, topográfico, catastral así como su declaración como zona catastrada de conformidad con las normas del SNCP.

Cabe precisar que la facultad para generar urbano como rural catastro la tienen las Municipalidades en todo el país, sin embargo en materia urbana se cuenta el apoyo técnico de COFOPRI (Ley 30711) y con la facultad directa para que COFOPRI ejecute levantamientos catastrales directamente en Centros Poblados Informales (DLeg 1365) en todos los casos el catastro y el registro deberán adecuarse a las normas del SNCP por ejemplo el uso del WGS 84 es obligatorio.

CONCLUSIONES:

Sobre la base de la información procesada existente en la ST se ha absuelto las preguntas concluyéndose lo siguiente:

1.-Se ha procedido a detallar las zonas declaradas catastradas a la fecha

2. A la fecha la ST de la SNCP ha emitido 203 CUC en zonas no catastradas.

3- Desde el año 2007 hasta el año 2012 existen 707288 Rangos CUC asignados en los distintos Distritos y Provincias del Territorio Nacional. (información procesada a la fecha). En cuanto a los CUC generados por las Municipalidades se sugiere que se soliciten directamente a dichas entidades.

4.-Respecto a si existe un TUPA que regula el otorgamiento del CUC, el mismo no existe, se regula por normativa especial del SNCP.

5.-No se ha considerado el procedimiento de asignación de CUC a cargo de la ST de COFOPRI por cuanto, la ST no es un Organismo que depende funcionalmente de COFOPRI (no se encuentra regulado por el ROF de COFOPRI Decreto Supremo n° 025-2007-VIVIENDA), sino del Concejo Nacional de Catastro conforme las leyes n° 28294 y 29551, y debido a la existencia de normativa especial que se detalla.

INFORME N° 013-2020-SNCP/ST

6.-El Catastro Urbano Nacional se encuentra regulado por el Decreto Legislativo n° 1365 y la Ley 30711, tiene como ente Rector al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y como órgano técnico para el caso de la ley 30711 a COFOPRI quien participa como órgano técnico vía Convenio con las Municipalidades (Ente Generador de Catastro facultado según Ley 27972.)

En el caso del Decreto Legislativo n° 1365 si faculta a COFOPRI a generar catastro como EGC en los Centros Poblados del Sistema Nacional de Centros Poblados del a nivel nacional bajo la cobertura del Ente Rector del Catastro Urbano Nacional el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. En ambos casos existe la obligatoriedad de adecuar la elaboración del Catastro Urbano Nacional a las normas del SNCP.

Es la información procesada en base de datos con la que contamos a la fecha.

Adjunta anexo 1

Atentamente,

YEVGUENI IGOR YACTAYO ESCUDERO
Especialista Legal ST

LC/Yiye

Fuente: Información www.sncp.gob.pe e información obrante en la Base de datos de la ST procesada a la fecha del informe.

INFORME N° 013-2020-SNCP/ST

ANEXO 1: **Información adicional a la solicitud.** ASIGNACION PAGOS OUC 2008 AL 2011:

AÑO	SOLICITANTE	CANTIDAD
2008	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUAZAN	900
2008	COFOPRI (Municipalidad distrital de Castilla) COFOPRI (Municipalidad distrital de Bellavista)	30000 30000
2008	MUNICIPALIDAD DE POZUZO	931
2008	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAMANGA	13,931
2008	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ATALAYA	3,800
2008	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO	40,000
2008	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAJAMARCA	42,658
2009	MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA	15,000
2009	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SOMBRIR	1,100
2009	MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE PORRES	10,000
2009	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE OXAPAMPA	3,000
2009	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ACOBAMBA	2,400
2009	COFOPRI (Pachacamac-Manchay) COFOPRI (Puente Piedra-Zapallal Oeste) Santiago de Surco (Villa Dorada) San Juan de Miraflores (Villa Sol)	10000 30 150 150
2009	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAMANGA	7,001
2009	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA RICA	3,000

2009	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHILCA – HUANCAYO	2,500
2009	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA - ILO	5,003
2009	COFOPRI (AA.HH. SAN JOSE - AYACUCHO)	500
2009	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL JORGE BASADRE – TACNA	2,773
2009	COFOPRI (AA.HH. SR DE LOS MILAGROS - DISTRITO DE PACORA, CHICLAYO)	130
2010	INSTITUTO CATASTRAL DE LIMA	170,331
2010	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ITE - TACNA	1,400
2010	COFOPRI - PATIVILCA, LIMA	5,793
2010	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHILCA – HUANCAYO	6,500
2010	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO	1,000
2011	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL TAMBO –HUANCAYO	247
2011	COFOPRI – PICSI	2
2011	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO	21,000
2011	COFOPRI (PICSI - LAMBAYEQUE)	1,917
2011	POMALCA – LAMBAYEQUE	7,958
2011	REQUEÑAPE – LAMBAYEQUE	10,239
2011	MESONES MURO - LAMBAYEQUE	725
2011	PUEBLO NUEVO – LAMBAYEQUE	3,898
2011	YAUNCA – LAMBAYEQUE	2,500
2011	LA CRUZ – TUMBES	2,527
2011	TUMBES – TUMBES	26,555
2011	ZORRITOS – TUMBES	3,743
2011	SATIPO – JUNIN	6,459
2011	RIO NEGRO - SATIPO - JUNIN	5,649

2011	PANGOA - SATIPO – JUNIN	2,030
2011	TUMAN - CHICLAYO – LAMBAYEQUE	7,754
2011	REQUE - CHICLAYO – LAMBAYEQUE	5,849
2011	JOSE LEONARDO ORTIZ - CHICLAYO – LAMBAYEQUE	38,208
2011	MATUCANA - HUAROCHIRI – LIMA	1,504
2011	RICARDO PALMA - HUAROCHIRI – LIMA	1,785
2011	SUPE - BARRANCA – LIMA	5,031
2011	MANCORA - TALARA – PIURA	3,748
2011	CANOAS DE PUNTA SAL - CONTRALMIRANTE VILLAR – TUMBES	NO CUENTA CON RANGOS ASIGNADOS OFICIALMENTE
2011	SAN JACINTO – TUMBES	2,329
2011	JESUS DE NAZARENO - HUAMANGA – AYACUCHO	3,725
2011	HUAMANGUILLA - HUANTA – AYACUCHO	1,362
2011	IGUAIN - HUANTA – AYACUCHO	499
2011	ACORA – PUNO	1,895
2011	PUNTA HERMOSA	3,018
2011	CHAUPIMARCA – PASCO	7,623
2011	OXAPAMPA – PASCO	2,592
2011	CHULUCANAS – PIURA	8,584
2011	MORROPON – PIURA	2,045
2011	CATACAOS – PIURA	11,745
2011	PAMPAS DE HOSPITAL – TUMBES	1,482
2011	SAN JUAN DE LA VIRGEN - TUMBES	1,283
2012	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JERONIMO	500
2012	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS	4100
2012	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MANCOS	1000
2012	MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO	100,000

2013	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE LA CONVENCION	7,340
2012	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YANAHUARA	5,156

ANEXO 4. Municipalidad de Breña – Procedimiento para asignación del CUC en zona no catastrada - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BREÑA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUBGERENCIA DE CATASTRO Y CONTROL URBANO

"AÑO DE LA UNIVERSALIZACIÓN DE LA SALUD"

INFORME N° 095-2020-SGCCU-GDU/MDB

A	:	Mg. JUAN ENRIQUE ALCANTARA MEDRANO **Secretaria General**
DE	:	Ing. ROGER HERNAN CHERO PANTA **Sub Gerente de Catastro y Control Urbano**
ASUNTO	:	LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION
REFERENCIA	:	MEMORANDO N° 958-2020-SG/MDB EXPEDIENTE N° 08118 – 2020
FECHA	:	BREÑA, 30 DE SETIEMBRE DEL 2020

MUNICIPALIDAD DE BREÑA
30 SEP 2020
Secretaría General

Es grato dirigirme a usted para saludarlo y en atención al Memorando de la referencia de fecha 24 de Setiembre del 2020, informo a Ud. lo siguiente:

Que con fecha 24 de Setiembre del 2020 ingresa a la Sub-Gerencia de Catastro y Control Urbano el **MEMORANDO N° 958-2020-SG/MDB** de Secretaria General, que ingresa con el **Expediente N° 08118-2020**, a nombre del **Sr. Jorge Luis Gonzales Loli** quien *solicita por Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública* que se le dé información a las siguientes preguntas:

1. **Indicar si de acuerdo a la Resolución N° 01-2010-SNCP/CNC que aprueba la guía del Código Único Catastral – CUC, como norma complementaria a la Directiva N° 001-2006-SNCP/CNC tienen en su municipalidad algún procedimiento para la designación del CUC**

   Según el TUPA aprobado con Ordenanza N° 462-2016-MDB, existen solo 10 procesos administrativos los cuales no hay un procedimiento que designe el Código Único Catastral (CUC).

   Al respecto de lo solicitado, la Municipalidad Distrital de Breña ha firmado un Convenio con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento sobre "CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO Y LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BREÑA PARA EL DESARROLLO E IMPLEMENTACION DEL CATASTRO URBANO NACIONAL Y FORTALECIMIENTO MUNICIPAL", en el cual Cofopri será el encargado de ejecutar el Levantamiento Catastral y designar los Códigos Urbanos Nacionales (CUN) que serían los Códigos Únicos Catastrales.

De todo lo expuesto se procede a derivar el presente expediente a Secretaria General, para su conocimiento y fines del caso.

Es todo cuanto informo a usted, para su atención y trámite correspondiente

Atentamente.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BREÑA
ING. ROGER H. CHERO PANTA
SUBGERENTE DE CATASTRO Y CONTROL URBANO

ANEXO 5. Municipalidad de La Molina - – Procedimiento para asignación del CUC en zona no catastrada - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública

Municipalidad de La Molina

RECIBIDO

INFORME TECNICO N° 248 – 2020-MDLM-GDU-SHUPUC/jgp

A : ARQ. SUSANA RAMIREZ DE LA TORRE
Sub Gerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro.

DE : Geóg. Julio Granados Pillaca
Personal Técnico de SGHUPUC

REF. : Expediente N° 05944-2-2020
Memorándum N° 817-2020-MDLM-SG

ASUNTO : **ACCESO A LA INFORMACION**

FECHA : LA MOLINA, 29 DE SETIEMBRE DEL 2020

Me dirijo a usted, en atención Memorándum de la referencia, mediante el cual remite el Expediente de la referencia, organizado por JORGE LUIS GONZALES LOLI, que solicita:

1) Indicar que de acuerdo a la Resolución N° 01-2010-SNCP/CNC que aprueba la guía del Código Único Catastral – CUC, como Norma complementaria a la Directiva N° 001-2006-SNCP/CNC, tienen en su Municipalidad algún Procedimiento para la asignación de Código CUC.
2) En caso que exista el procedimiento, ¿Cuál?
3) Dicho procedimiento se encuentra en TUPA.
4) ¿Cuantos Códigos CUC han sido asignado por parte de la Municipalidad a la fecha?

ANTECEDENTES

El Sistema Catastral del Distrito de La Molina, está de acuerdo a las Normas Técnicas establecidas por Resolución Ministerial N° 155-2006-VIVIENDA, Aprueban Norma Técnicas y de Gestión Reguladoras del Catastro Urbano Municipal. Junio 2006.

ANALISIS

1) En la Municipalidad, está pendiente, la adecuación a los alcances de la Ley N° 28294, que crea el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP y las Directivas N° 02-2009-SNCP/ST, N° 03-2009-SNCP/ST y la Resolución N° 01-2010-SNCP/CNC, la adecuación de la Cartografía del Distrito de La Molina, de conformidad a la Directiva N° 002-2006-SNCP/CNC, que establece normas básicas para la elaboración y estandarización de la cartografía catastral "Series de escalas cartográficas catastrales, nomenclatura, contenido mínimo y formato de impresión", así como, a la norma complementaria a la Directiva N° 001-2006-SNCP/CNC, que corresponde a la asignación de Códigos CUCs a la totalidad de los predios del Distrito de La Molina.
2) No existe ningún procedimiento de asignación de Código CUC.
3) En TUPA, no figura procedimiento sobre asignación de Código CUC.
4) La Municipalidad de La Molina, hasta la fecha no ha efectuado la asignación de ningún Código CUC.

Según el Articulo 13° de la Ley N° 27806 – "Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública", indica que dicha Ley no permite que los solicitantes exijan a las entidades que efectúen evaluaciones o análisis de la información que posean, se emite el presente, para fines netamente informativos, el mismo que no implica pronunciamiento alguno para otros trámites administrativos y/o judiciales

CONCLUSION

De la evaluación de los antecedentes y el sustento respectivo la asignación de Códigos CUCs a la totalidad de los predios del Distrito, mientras no cuente con la declaración de Distrito catastrado por Secretaría Técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP

RECOMENDACIÓN:

En este contexto, podría recurrir al Índice de Verificadores Catastrales registrado en Secretaría Técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP con la finalidad de obtener los códigos CUCs.

Es cuanto informo para los fines que estime convenientes.

Geog. Julio Granados Pillaca

Jgp

La Molina

ANEXO 6. Municipalidad de Lince - Procedimiento para asignación del CUC en zona no catastrada - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública

PERÚ | Municipalidad Distrital de Lince | Gerencia de Desarrollo Urbano | Subgerencia de Obras Privadas, Planeamiento Urbano y Catastro

"AÑO DE LA UNIVERSALIZACIÓN DE LA SALUD"

Lince, 19 de noviembre de 2020

CARTA N° 399-2020-MDL/GDU/SOPPUC

Señor:
JORGE LUIS GONZALES LOLI
Jr. Mariscal Miller N°1701
Presente.-

Asunto : Solicitud de información

Referencia : Expediente N°11602-2020

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia, mediante el cual solicita ***"información referente a la existencia de algún procedimiento para la designación del Código Único Catastral dentro de las labores que se realizan en la Municipalidad Distrital de Lince"***. Al respecto se informa lo siguiente:

Que el personal técnico de esta Sub Gerencia, mediante Informe Técnico N° 019-2020-MDL-GDU-SOPPUC/LLLP, informa que mediante Resolución N°01-2010-SNCP/CNC, que apruebe la Guía del Código Único Catastral - CUC como norma complementaria a la Directiva N°001-2006-SNCP/CNC; tiene como FINALIDAD establecer los procedimientos técnicos de asignación, administración y uso del Código Único Catastral - CUC, en la gestión del catastro predial por parte de las Entidades Generadoras de Catastro, los Verificadores Catastrales y los Registradores Públicos del Registro de Predios de acuerdo a la normatividad vigente.

Que la Resolución N°01-2010-SNCP/CNC, define al término "Código Único Catastral – CUC" como el código único de identificación predial, compuesto por doce (12) dígitos alfanuméricos que vincula la información catastral con el Registro de Predios. En la presente Directiva se hará referencia al Código Único Catastral con las siglas CUC.

Que la Municipalidad de Lince, **no** se encuentra declarada como zona catastrada por la Secretaría Técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial - SNCP.

Que en el Texto único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de esta Corporación Municipal no obra procedimiento a través del cual se otorgue el Código Único Catastral, toda vez que según lo indicado en el punto VI. Contenido, 3. asignación del Código Único Catastral - CUC en Zonas no catastradas de la Resolución N°01-2010-SNCP/CNC; corresponde a cada titular solicitar el CUC a través de un verificador catastral, cumpliendo con los requisitos establecidos en dicha norma.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial consideración y estima.

Atentamente,

MUNICIPALIDAD DE LINCE
Arq. ROSA CACERES VALENCIA
Subgerente de Obras Privadas, Planeamiento Urbano y Catastro
CAP: 1813

RCV/Rjs

Av. Militar 1966 (Casa de la Cultura de Lince) 5° piso
T. (01) 619-1818 - anexo: 16011
www.munlince.gob.pe

ANEXO 7. Municipalidad de Pueblo Libre - Procedimiento para asignación del CUC en zona no catastrada - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública

"AÑO DE LA UNIVERSALIZACIÓN DE LA SALUD"

Municipalidad de Pueblo Libre
Gerencia de Desarrollo Urbano y del Ambiente
Subgerencia de Obras Públicas y Catastro.

Pueblo Libre

INFORME Nº 251 - 2020 - MPL- GDUA- SGOPC

A : **ABOG. RAFAEL VERA MASCARO**
Secretario General

DE : **ING. FRITZ SAÚL ENRIQUEZ CASTILLO.**
Subgerente de Obras Públicas y Catastro.

MUNICIPALIDAD DE PUEBLO LIBRE
Secretaría General
30 SEP 2020
RECIBIDO
Hora 16:45 Firma

ASUNTO : **ACCESO A LA INFORMACION**

REF. : **EXPEDIENTE Nº 3686 -2020.**
GEORGE LUIS GONZALES LOLI
MEMORANDO Nº 529-2020-MPL-SG

FECHA : Pueblo Libre, 29 de setiembre del 2020.

Es grato dirigirme a usted, y en atención al documento de la referencia donde el Administrado **GEORGE LUIS GONZALES LOLI** con DNI Nº 09533461, a mérito de la Ley 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, solicita si se tiene en la Municipalidad algún procedimiento para la designación de CUC. y si se encuentra en el TUPA.

Al respecto la Subgerencia de Obras Públicas y Catastro, hace de vuestro conocimiento, que el distrito **No cuenta con el código Único catastral (CUC), por no estar considerado el distrito como zona catastrada**, por lo que no se describe en el TUPA de esta institución Edil.

Sin otro particular, quedo de usted,

Atentamente,

MUNICIPALIDAD DE PUEBLO LIBRE
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y DEL AMBIENTE
SUBGERENCIA DE OBRAS PUBLICAS Y CATASTRO
ING. FRITZ SAÚL ENRIQUEZ CASTILLO
SUB GERENTE

FSEC/ apt

SUBGERENCIA DE OBRAS PUBLICAS Y CATASTRO
Jr. Felipe Santiago Oris (antes Santa Isabel) Nº 215-Pueblo Libre
Telf. 202-3886- 202-3880

ANEXO 8. Municipalidad de San Borja - Procedimiento para asignación del CUC en zona no catastrada - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública

SAN BORJA

"Año de la Universalización de la Salud"

CARGO

San Borja, 01 OCT. 2020

Carta N° 526-2020-MSB-SG

MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA
SECRETARÍA GENERAL
Unidad de Administración Documentaria
02 OCT. 2020
RECIBIDO
Hora: 11:12 Firma:

Señor
CABRERA GARZON JOSE ARTURO
Avenida Mariscal Miller N° 1701
Lince.-

Referencia: Expediente N° 4608-2020

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, a fin de expresarle mi atento saludo y al mismo tiempo indicar que en relación a lo solicitado en el documento de la referencia, estando a lo establecido en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública – Ley N° 27806, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro expide el Informe N° 051-2020-MSB-GM-GDUC, mediante el cual, luego de la revisión de los actuados a la fecha sobre el tema materia de solicitud, concluye que: "(...)*No existiendo establecido aún, el procedimiento específico para su designación; únicamente, se distribuyó para cada lote catastral, su respectivo CUC, considerando los Códigos Únicos Catastrales dispuestos por la SNCP en el año 2009. Asimismo, para que el procedimiento de asignación del CUC se encuentre establecido en el TUPA (a la fecha no existe aún), previamente deberá completarse la Declaración de Zona Catastrada del Distrito de San Borja, la cual debería ser lograda, una vez ejecutado y culminado de nuevo Levantamiento Catastral integral de los predios del Distrito. Concluido ello, se implementará la Hoja Informativa Catastral Urbana, a través de la cual, se podrán atender formalmente, las solicitudes de asignación de CUC para un determinado predio, siguiendo los procedimientos establecidos por la SNCP a través de sus distintas resoluciones y directivas, como lo es también la Resolución N° 01-2010-SNCP-CNC.*"

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA
Abog. JUAN CESAR GONZALEZ SANDOVAL
Secretario General

MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA
Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro

MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y CATASTRO
FOLIO 5
Expediente 4608-2020

INFORME N° 051-2020-MSB-GM-GDUC

A : Abog. JUAN CESAR GONZALEZ SANDOVAL
Secretario General

DE : Ing. CARLOS ALFAGEME MISPIRETA
Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro

MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA
Secretaría General
01 OCT. 2020
RECIBIDO
Firma: Hora: 09:52

ASUNTO : Acceso a la Información

REFERENCIA : MEMO. N°810-2020-MSB-SG
EXP. N°4608-2020
INFORME N°056-2020-MSB-GM-GDUC/jscg

FECHA : 29 DE SETIEMBRE DE 2020.

Mediante el presente me dirijo a Usted, a fin de informarle sobre lo requerido por su despacho mediante el Memorándum de la referencia, respecto de remitirle lo solicitado por el Sr. José Arturo Cabrera Garzón, quien solicita que se le indique que, si de acuerdo a la Resolución N°01-2010-SNCP-CNC que aprueba la guía del Código único Catastral, se tiene lo siguiente:

- Tienen en su Municipalidad algún procedimiento para su designación.
- En caso exista el Procedimiento cual sería, dicho procedimiento se encuentra en el TUPA.
- Cuantos C.U.C. han sido designados hasta la fecha.

Al respecto, personal técnico de esta Gerencia, ha emitido el **INFORME N°056-2020-MSB-GM-GDUC/jscg,** que mi despacho hace suyo, en el cual, luego de la revisión de los actuados a la fecha sobre el tema materia de solicitud, concluye en lo siguiente:

MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA
Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro
V°B°

- No existe establecido aún, el procedimiento específico para su designación.

Únicamente, se distribuyó para cada lote catastral, su respectivo CUC, considerando los Códigos Únicos Catastrales dispuestos por la SNCP en el año 2009. Asimismo, para que el procedimiento de asignación del CUC se encuentre establecido en el TUPA (a la fecha no existe aún), previamente deberá completarse la Declaración de Zona Catastrada del Distrito de San Borja, la cual debería ser lograda, una vez ejecutado y culminado un nuevo Levantamiento

MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA

Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro

Catastral Integral de los predios del Distrito. Concluido ello, se implementará la Hoja Informativa Catastral Urbana, a través de la cual, se podrán atender formalmente, las solicitudes de asignación de CUC para un determinado predio, siguiendo los procedimientos establecidos por la SNCP a través de sus distintas resoluciones y directivas, como lo es también la Resolución N°01-2010-SNCP-CNC.

Atentamente

MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA

Ing. CARLOS ANDRÉS MISPIRETA

ANEXO 9. Municipalidad de San Miguel - - Procedimiento para asignación del CUC en zona no catastrada - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN MIGUEL
Gerencia de Desarrollo Urbano
Subgerencia de Catastro

INFORME N.° 076 -2020-jbc-SGC-GDU-MDSM

A	:	Ing. Jorge Omar Angulo Vargas Subgerente de Catastro (e)
Asunto	:	Acceso a la Información Pública
Referencia	:	Exp N°12825-2020-2020 Memorando N° 241-2020-SGADA-SG/MDSM
Fecha	:	10-12-2020

Por el presente, tengo a bien dirigirme a usted, respecto de la atención del expediente de transparencia y acceso a la información, solicitado por el administrado Jorge Luis Gonzales Loli, identificado con DNI N° 09533461, con domicilio en Jirón Mariscal Miller N° 1701 - Lince, el cual solicita se conteste las siguientes preguntas:

Pregunta 1 .- Indicar si de acuerdo a la Resolución N°01-2010—SNCP\CNC que aprueba la guía del código único catastral CUC, tienen en su municipalidad algún procedimiento para la designación del CUC?

Pregunta 2 .-En caso exista algún procedimiento cuál es?

Pregunta 3 .-Dicho procedimiento se encuentra en el tupa?

Pregunta 4 .-Cuantos CUC han sido asignados por parte de la Municipalidad?

Al respecto y con el fin de dar respuesta sobre la solicitud de acceso a la información del administrado se pasa a responder cada una de ellas de acuerdo a las atribuciones y funciones contempladas en el ROF vigente de la Subgerencia de Catastro y de acuerdo a los Procedsiemitnos administrativos otorgados de acuerdo al TUPA Vigente.

Rpta a la Pregunta 1: La municipalidad distrital de san miguel no asigna CUC por no estar considerada como zona catastrada.

Rpta a la Pregunta 2: La asignación de CUC para predios en el distrito se hace a través de COFOPRI y es elaborado por un verificador catastral particular, nosotros solo validamos la información y COFOPRI, asigna el CUC correspondiente.

Rpta a la Pregunta 2: No existe en el tupa vigente procedimiento administrativo para asignación de CUC

Rpta a la Pregunta 4 .- La municipalidad no ha asignado CUC por lo explicado anteriormente, si desea saber cuantos CUC se han asignado en el distrito de San Miguel, debe trasladar su consulta a COFOPRI?

Finalmente se le confirma que la respuesta a las consultas se ha hecho tomando en cuenta la base normativa de la Ley 28294 – Ley que crea el Sistema Nacional de Catastro y su vinculación con el registro de predios.

Es todo cuanto debo informar

Juan Bustamante Cosaca
Técnico de Cartografía y de Habilitaciones Urbana

ANEXO 10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública

PERÚ | Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento | Secretaría General | Oficina de Atención al Ciudadano

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la universalización de la salud"

Lima, 06 FEB. 2020

CARTA N° 95 -2020-VIVIENDA/SG-OAC-AIP

Señor
JORGE LUIS GONZÁLES LOLI
Mariscal Miller N° 1701
Lince.-

De mi consideración:

Es grato dirigirme a usted, en atención a la solicitud de acceso a la información pública registrada con Hoja de Trámite Nº 10537-2020 Externa de fecha 23/01/2020 a través de la cual solicita:

1. Copia del Proyecto Catastro Nacional Urbano y apoyo municipal aprobado por el Directorio Ejecutivo del Banco Mundial en enero de 2020.
2. Copia de los documentos anexos a dicho proyecto.

Al respecto, cumplo con hacerle llegar Memorándum N° 60-2020-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU emitido por el Director General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo que contiene el Informe N° 004-2020/VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-JRMM mediante el cual brinda respuesta a su pedido y comunica el link del portal institucional a través del cual puede descargar gratuitamente la información de su interés.

En este sentido, estamos dando por atendida su solicitud en virtud de lo dispuesto por el artículo 8° del D.S. N° 072-2003-PCM que aprueba el Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi consideración.

Atentamente,

Carmen Sturchi Arce
ACCESO A LA INFORMACIÓN

JESÚS GARCÍA MELGAREJO
Responsable de Acceso a la Información
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

[1] **Artículo 8 del D.S. N° 072-2003-PCM que aprueba el Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública:** El ejercicio del derecho de acceso a la información se tendrá por satisfecho con la comunicación por escrito al interesado, del enlace o lugar dentro del Portal de Transparencia que la contiene, sin perjuicio del derecho de solicitar las copias que se requiera (...)"

JGM / csa

ANEXO 11. Ministerio de Vivienda, Proyecto al Banco Mundial. Catastro en Distritos priorizados. - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública

FORMATO N° 07-A

Fecha de registro: 22/08/2019 06:21:51 p.m. - Fecha de viabilidad: 04/10/2019 04:26:08 p.m.

Estado: **ACTIVO** Situación: **VIABLE**

Nombre del proyecto de inversión (generada en función al servicio y a los datos registrados en los numerales 1.2, 1.3 y 1.4)

CREACION DEL SERVICIO DE CATASTRO URBANO EN DISTRITOS PRIORIZADOS DE LAS PROVINCIAS DE CHICLAYO Y LAMBAYEQUE DEL DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE; LA PROVINCIA DE LIMA DEL DEPARTAMENTO DE LIMA Y LA PROVINCIA DE PIURA DEL DEPARTAMENTO DE PIURA

Código único de inversiones **2459010**

¿El proyecto pertenece a un programa de inversión? NO

¿El proyecto pertenece a un conglomerado autorizado? NO

¿El proyecto corresponde a un Decreto de Emergencia? NO

A. Alineamiento a una brecha prioritaria

Función	**19 VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO**
División funcional	**041 DESARROLLO URBANO Y RURAL**
Grupo funcional	**0090 PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANO Y RURAL**
Sector responsable	**VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO**
Tipología de proyecto	**SERVICIOS DE CATASTRO DE PREDIOS URBANOS**

Servicio Público con Brecha identificada y priorizada	Indicador de brechas de acceso a servicios	Unidad de medida	Espacio geográfico	Año	Valor	Contribución de cierre de brechas
SERVICIO DE CATASTRO URBANO	PORCENTAJE DE PREDIOS URBANOS SIN CATASTRO	PREDIOS	NACIONAL			

B. Institucionalidad

1 OFICINA DE PROGRAMACIÓN MULTIANUAL DE INVERSIONES (OPMI)

Nivel de gobierno	**GOBIERNO NACIONAL**
Sector	**VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO**
Entidad	**MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO**
Nombre de la OPMI:	**OPMI DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO**
Responsable de la OPMI:	**WILFREDO DIAZ ZUMAETA**

2 UNIDAD FORMULADORA DEL PROYECTO DE INVERSIÓN (UF)

Nivel de gobierno	**GOBIERNO NACIONAL**
Sector	**VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO**
Entidad	**MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO**
Nombre de la UF	**UNIDAD DE INVERSIONES EN DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL PROGRAMA NUESTRAS CIUDADES**
Responsable de la UF	**GIOVANNI YURI BLANCO CUENTAS**

3 UNIDAD EJECUTORA DE INVERSIONES (UEI)

Nivel de gobierno	**GOBIERNO NACIONAL**
Sector	**VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO**
Entidad	**ORGANISMO DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI**
Nombre de la UEI	**UEI DE LA ORGANISMO DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI**
Responsable de la UEI	**ELMER RIOFRIO GONZALES**

4 Unidad Ejecutora Presupuestal (UEP)

Nombre de la UEP	**1017 - ORGANISMO DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI**

C. Formulación y Evaluación

Identificación

Unidad Productora:	Código	Nombre
	1	municipalidad METROPOLITANA de lima
	2	MUNICIPALIDAD provincial de Lambayeque
Naturaleza de intervención:	**CREACION**	
Servicio a intervenir:	DEL SERVICIO DE CATASTRO URBANO EN DISTRITOS PRIORIZADOS de	
Indique convenio del proyecto		

Localización geográfica de la unidad productora

Latitud/ Longitud	Departamento	Provincia	Distrito	Centro poblado
-12.09011462999996 / -77.08380371999993	LIMA	LIMA	SAN MIGUEL	san miguel
-12.1126606199999290 / -77.00574419999998	LIMA	LIMA	SURQUILLO	surquillo
-12.2161466699999440 / -76.94015291999995	LIMA	LIMA	VILLA EL SALVADOR	villa el salvador
-5.1953242499999430 / -80.62701227999997	PIURA	PIURA	PIURA	Piura
-5.1846378149999750 / -80.67019214499999	PIURA	PIURA	VEINTISEIS DE OCTUBRE	26 de octubre
-6.7586787899999760 / -79.83826415999994	LAMBAYEQUE	CHICLAYO	JOSE LEONARDO ORTIZ	José Leonardo Ortiz
-6.78671216999993 / -79.83390023999993	LAMBAYEQUE	CHICLAYO	LA VICTORIA	la victoria
-6.8373602999999430 / -79.93540547999999	LAMBAYEQUE	CHICLAYO	PIMENTEL	Pimentel
-6.7730318999999770 / -79.83714275999995	LAMBAYEQUE	CHICLAYO	CHICLAYO	Chiclayo
-6.7018384799999350 / -79.90670195999996	LAMBAYEQUE	LAMBAYEQUE	LAMBAYEQUE	Lambayeque
-12.0467835899999610 / -77.03047187999994	LIMA	LIMA	LIMA	lima
-12.1726232999999410 / -77.02130195999996	LIMA	LIMA	CHORRILLOS	chorrillos
-12.0565299599999780 / -77.05098035999998	LIMA	LIMA	BREÑA	breña
-11.9489696999999650 / -77.04724859999999	LIMA	LIMA	COMAS	comas
-12.0429629099999720 / -76.99632119999995	LIMA	LIMA	EL AGUSTINO	el agustino
-11.9894692499999550 / -77.05951739999995	LIMA	LIMA	INDEPENDENCIA	independencia

-11.9832431399999550 / -77.06675015999997	LIMA	LIMA	LOS OLIVOS	los olivos
-12.1582723499999470 / -76.96976327999994	LIMA	LIMA	SAN JUAN DE MIRAFLORES	san juan de Miraflores
-12.0757264199999670 / -76.99252931999996	LIMA	LIMA	SAN LUIS	san Luis
-12.0312280799999480 / -77.04547163999996	LIMA	LIMA	SAN MARTIN DE PORRES	san Martin de Porres
-5.2108760699999275 / -80.62366283999995	PIURA	PIURA	CASTILLA	castilla
-5.2641442799999245 / -80.67666599999995	PIURA	PIURA	CATACAOS	catacaos

Ámbito de influencia

Latitud/Longitud	Departamento	Provincia	Distrito	Centro poblado
-12.0467835899999610 / -77.03047187999994	LIMA	LIMA	LIMA	

2. Justificación del proyecto de inversión:

2.1. Objetivo del proyecto de inversión

Descripción del objetivo central del proyecto		Mejorar la cobertura del servicio de catastro urbano en distritos priorizados de las provincias de Lima, Lambayeque, Chiclayo y Piura	
Nombre del indicador para la medición del objetivo central		CATASTRO DE PREDIO URBANO	
Unidad de medida del indicador		PORCENTAJE	
Línea de base (año)	2019	Valor del año base	82.60
Año de cumplimiento	2024	Meta (número de año de cumplimiento, luego del inicio de funcionamiento del proyecto)	2,024.00
Fuente de información		Dirección Nacional de Censos y Encuestas del INEI	

2.2. Beneficiarios directos

Denominación de los beneficiarios directos		UNIDADES CATASTRALES URBANAS SIN CATASTRO: La demanda efectiva del Proyecto está dada por las unidades catastrales urbanas sin catastro ubicados en jurisdicciones de las 22 Municipalidades priorizadas como ámbito de intervención del Proyecto. Así, expresado en términos de unidades catastrales urbanas, bajo los mismos criterios explicados en el análisis de la demanda potencial, al 2018 se cuenta con 1, 751,860 unidades catastrales urbanas sin catastro en el ámbito de intervención del Proyecto.	
Unidad de medida de los beneficiarios directos		ENTIDADES	
Último año del horizonte de evaluación	2019	Valor en el último del horizonte de evaluación	2034
Sumatoria de beneficiarios de todo el horizonte de evaluación		4,790,251.00	

Ámbito de influencia

Latitud/Longitud	Departamento	Provincia	Distrito	Centro poblado
-12.0467835899999610 / -77.03047187999994	LIMA	LIMA	LIMA	

2. Justificación del proyecto de inversión:

2.1. Objetivo del proyecto de inversión

Descripción del objetivo central del proyecto		Mejorar la cobertura del servicio de catastro urbano en distritos priorizados de las provincias de Lima, Lambayeque, Chiclayo y Piura	
Nombre del indicador para la medición del objetivo central		CATASTRO DE PREDIO URBANO	
Unidad de medida del indicador		PORCENTAJE	
Línea de base (año)	2019	Valor del año base	82.60
Año de cumplimiento	2024	Meta (número de año de cumplimiento, luego del inicio de funcionamiento del proyecto)	2,024.00
Fuente de información		Dirección Nacional de Censos y Encuestas del INEI	

2.2. Beneficiarios directos

Denominación de los beneficiarios directos		UNIDADES CATASTRALES URBANAS SIN CATASTRO: La demanda efectiva del Proyecto está dada por las unidades catastrales urbanas sin catastro ubicados en jurisdicciones de las 22 Municipalidades priorizadas como ámbito de intervención del Proyecto. Así, expresado en términos de unidades catastrales urbanas, bajo los mismos criterios explicados en el análisis de la demanda potencial, al 2018 se cuenta con 1, 751,860 unidades catastrales urbanas sin catastro en el ámbito de intervención del Proyecto.	
Unidad de medida de los beneficiarios directos		ENTIDADES	
Último año del horizonte de evaluación	2019	Valor en el último del horizonte de evaluación	2034
Sumatoria de beneficiarios de todo el horizonte de evaluación		4,790,251.00	

Alternativas del proyecto de inversión: Descripción de alternativa

Ítem	Descripción
Alternativa 1 (Recomendada)	a estructura del Proyecto se divide en DOS COMPONENTES. COMP. 1: Desarrollo de sistemas, servicios y capacidades en municipalidades seleccionadas para generar y mantener sus catastros actualizados, contempla la intervención a través de dos subcomponentes: i) Creación de un sistema de información catastral urbana con fines fiscales y gestión urbana, Levantamiento catastral en municipalidades seleccionadas, Adquisición de hardware para la gestión catastral y Adaptación del catastro para fines fiscales. ii) Fortalecimiento de capacidades municipales: comprende el Diseño e implementación de módulos de capacitación en gestión catastral urbana con fines fiscales, planificación urbana y gestión de riesgos de desastres, Certificación en gestión y uso del catastro urbano, Fortalecimiento de capacidades municipales en la gestión de riesgos de desastres. COMP. 2: Fortalecimiento del Marco Institucional, contempla la intervención a través del Desarrollo e implementación del Sistema de Información Catastral, Desarrollo de metodologías para levantamiento catastral y valoración predial masiva, Diseño funcional del sistema informático de administración catastral, Desarrollo de capacidades de entidades involucradas en materia de catastro urbano, Diseño de mecanismos que promuevan el uso del catastro para fines fiscales y para la gestión de riesgos de desastres.

4. Balance Oferta Demanda (Contribución del proyecto de inversión al cierre de brechas o déficit de la oferta de servicios públicos):

Horizonte de evaluación (años) 15

Servicios con brecha	Unidad de medida	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Servicio de catastro urbano	Predios	6,692,865.00	6,886,958.00	7,086,680.00	7,292,194.00	7,503,667.00	7,721,274.00	7,945,191.00	8,175,601.00	8,412,694.00	8,656,662.00	8,907,705.00	9,166,028.00	9,431,843.00	9,705,367.00	9,986,822.00

5. Componentes* (productos), acciones, costos de inversión y cronograma de inversión:

5.1 Metas físicas, costos y plazos

Descripción de producto/acciones	Tipo de factor productivo	Unidad física		Tamaño, volumen u otras unidades representativas		Costo a precio de mercado	Expediente técnico / doc. equivalente		Ejecución física	
		U.M.	Meta	U.M.	Meta		Fecha de inicio	Fecha de término	Fecha de inicio	Fecha de término
Desarrollo de sistemas, servicios y capacidades en municipalidades seleccionadas para generar y mantener sus catastros actualizados										
Implementación de centro de datos : módulos de capacitación en gestión catastral urbana	Intangibles	Número de capacitaciones	22.00		0.00	18,078,062.00	01/2020	06/2020	07/2020	12/2024
Otras acciones de intangibles : Levantamiento catastral en municipalidades seleccionadas	Intangibles	N° de informes	1,751,860.00		0.00	208,900,964.00	01/2020	06/2020	07/2020	12/2024
Otras acciones de equipamiento : Adquisición de hardware para la gestión catastral	Equipamiento	Kit de equipamiento	22.00		0.00	950,400.00	01/2020	06/2020	07/2020	12/2022
Fortalecimiento del Marco Institucional										
Implementación de sistema de información: Desarrollo e implementación del Sistema de Información Catastral	Intangibles	Número de software	1.00		0.00	15,840,000.00	01/2020	06/2020	07/2020	12/2024
Implementación de información : Desarrollo de metodologías para levantamiento catastral y valoración predial masiva	Intangibles	Estudios	2.00		0.00	132,000.00	01/2020	06/2020	07/2020	12/2024

5.2 Cronograma de inversión según componentes

Fecha prevista de inicio de ejecución	
Tipo de periodo	Años
Número de periodos (años)	5

Tipo de factor productivo	Periodos					Inversión a precios
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	
Equipamiento	1,746,360.00	2,619,540.00	0.00	0.00	0.00	4,365,900.00
Subtotal	**29,019,063.00**	**50,734,668.00**	**68,890,749.00**	**79,149,798.00**	**20,842,648.00**	**248,636,926.00**
Gestion del proyecto	2,946,240.00	2,946,240.00	2,946,240.00	2,946,240.00	2,946,240.00	14,731,200.00
Expediente técnico	660,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	660,000.00
Supervisión	793,320.00	265,320.00	529,320.00	265,320.00	529,320.00	2,382,600.00
Liquidación	66,000.00	66,000.00	66,000.00	66,000.00	66,000.00	330,000.00
Subtotal	**4,465,560.00**	**3,277,560.00**	**3,541,560.00**	**3,277,560.00**	**3,541,560.00**	**18,103,800.00**
Costo de inversión total	**33,484,623.00**	**54,012,228.00**	**72,432,309.00**	**82,427,358.00**	**24,384,208.00**	**266,740,726.00**

5.3 Costos de inversión financiados con recursos públicos

¿El proyecto tiene aporte de beneficiarios?	SI
Aporte de los beneficiarios (soles)	0.00

5.4 Cronograma de metas físicas

Tipo de factor productivo	Unidad de medida representativa	Periodos					Total meta
		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	
Intangibles	N° de documentos	11.00	20.00	28.00	32.00	9.00	100.00
Equipamiento	Kit de equipamiento	40.00	60.00	0.00	0.00	0.00	100.00

Fecha prevista de inicio de operación	01/202 5
Horizonte de evaluación (años)	10

Costos (soles)	Periodos									
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Sin Proyecto										
Operación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Mantenimiento	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Con Proyecto										
Operación	3,696,000.00	21,528,676.00	23,668,597.00	26,464,761.00	30,107,763.00	35,515,280.00	41,748,456.00	49,976,248.00	609,266,920.00	75,636,788.00
Mantenimiento	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,079,000.00	2,079,000.00	2,079,000.00	20,790,000.00	2,079,000.00

	Alternativa 1 (Recomendada)
Costo de inversión a precios sociales (S/)	227,583,642.00

Tipo		Alternativa 1 (Recomendada)
Costo / Beneficio		
	Valor Actual Neto (VAN)	
	Tasa Interna de Retorno (TIR)	26.80
	Valor Anual Equivalente (VAE)	0.00
Costo / Eficiencia		
	Valor Actual de Costos (VAC)	0.00
	Costo Anual Equivalente (CAE)	0.00
	Costo por capacidad de producción	0.00
	Costo por beneficiario directo	0.00

10. Fuente de financiamiento (dato referencial):

8.1 Análisis de sostenibilidad	El MVCS es el órgano rector de nivel nacional de los catastros urbanos y se encarga de desarrollar la estrategia de desarrollo de los catastros urbanos a nivel Nacional. En tal condición, el MVCS se hace responsable del diseño y ejecución del Proyecto. Las municipalidades, como beneficiarias del Proyecto, aumentarán su recaudación tributaria y mejorarán su capacidad de otorgar licencias y autorizaciones, en consecuencia, generarán recursos que permitirán mantener el sistema de Catastro. Al respecto cabe indicar lo siguiente: (i) conforme a la Ley de Tributación Municipal, las municipalidades están obligadas a destinar el 5% de los ingresos del impuesto predial a la actualización y mejora de los catastros, (ii) el Proyecto prevé acciones de fortalecimiento de las municipalidades para que éstos puedan Utilizar la información catastral con fines fiscales, y (iii) las municipalidades se comprometen a ejecutar estas acciones en los convenios con el MVCS.
8.2 ¿Qué medidas de reducción de riesgos se están incluyendo en el proyecto de inversión?	Peligros / Nivel (bajo, medio, alto) / Medidas de reducción de riesgos
8.3 Costos de inversión asociados a las medidas de reducción de riesgos (S/)	0.00
8.4 Unidad Ejecutora presupuestal que asumirá el financiamiento de la operación y mantenimiento:	Ninguna
8.5 En caso una organización privada asumirá el financiamiento de la operación y mantenimiento:	

9. Modalidad de ejecución prevista:

ADMINISTRACION INDIRECTA - POR CONTRATA

3 - RECURSOS POR OPERACIONES OFICIALES DE CREDITO

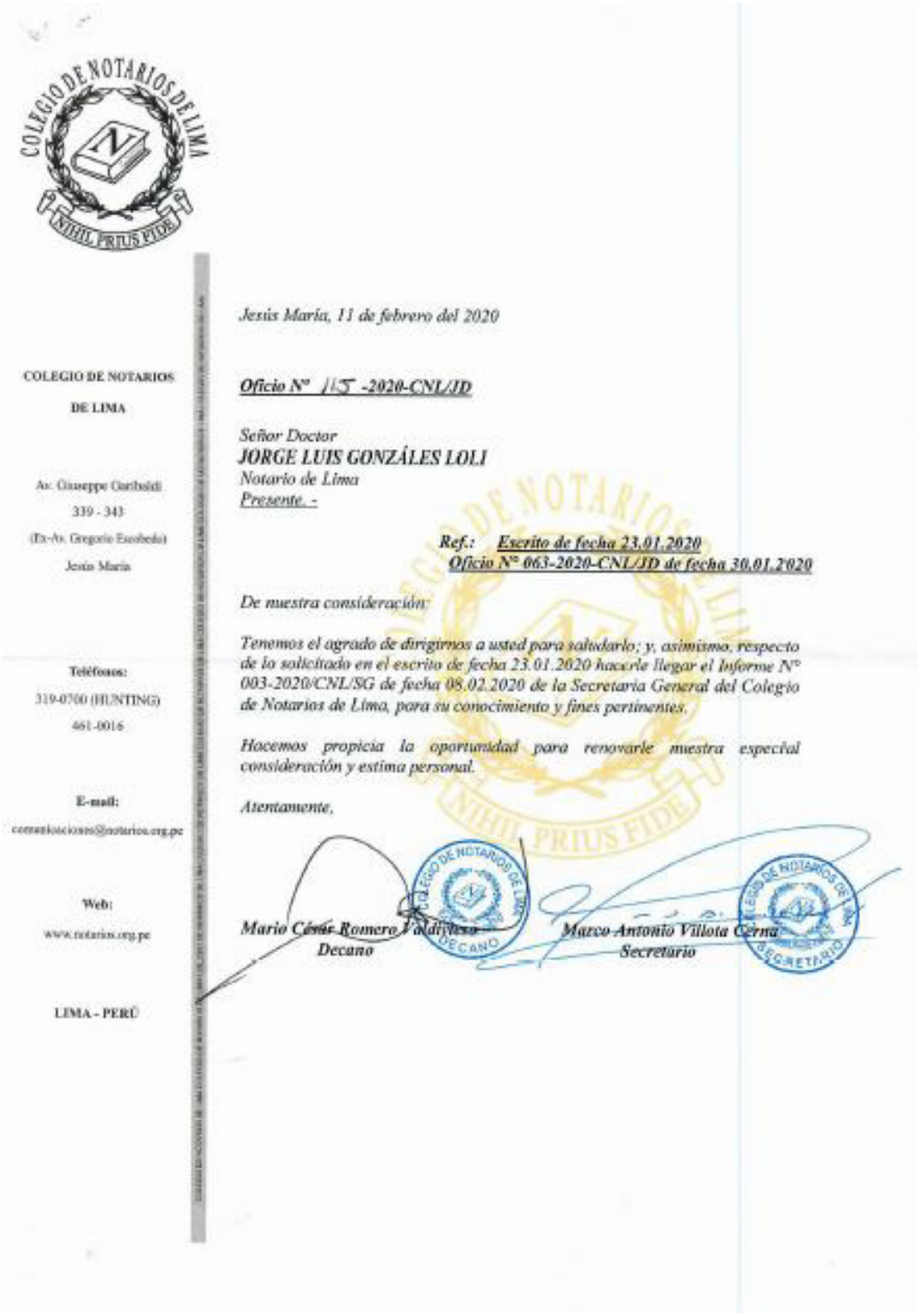
11. Documento Técnico

COMPETENCIA EN LAS QUE SE ENMARCA LA INTERVENCION EN INVERSIONES DE ESTAS NATURALEZAS: La Unidad Formuladora declara que la presente inversión es competencia de su nivel de Gobierno.
Nota:

Tipo de documento	Archivo	Ver
FORMATO DE PROYECTOS DE INVERSIÓN FIRMADO	FORMATO7_CATASTRO.pdf	Descargar
ANEXOS	I_T_APROB_CATASTRO.pdf	Descargar
PERFIL	PIP_Catastro.pdf	Descargar
SUSTENTO DEL ANÁLISIS DE SOSTENIBILIDAD	CONVENIOS_O_M_CAT.pdf	Descargar
RESUMEN EJECUTIVO DE PREINVERSION	RES_EJEC_CATASTROVF.pdf	Descargar

12 Documentos electrónicos.

ANEXO 12. Colegio de Notarios de Lima -- Respuesta a solicitud de acceso a la información pública



COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA

Av. Giuseppe Garibaldi
339 - 343
(Ex-Av. Gregorio Escobedo)
Jesús María

Teléfonos:
319-0700 (HUNTING)
461-0016

E-mail:
comunicaciones@notarios.org.pe

Web:
www.notarios.org.pe

LIMA - PERÚ

Jesús María, 11 de febrero del 2020

Oficio N° 115 -2020-CNL/JD

Señor Doctor
JORGE LUIS GONZÁLES LOLI
Notario de Lima
Presente. -

Ref.: Escrito de fecha 23.01.2020
Oficio N° 063-2020-CNL/JD de fecha 30.01.2020

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted para saludarlo; y, asimismo, respecto de lo solicitado en el escrito de fecha 23.01.2020 hacerle llegar el Informe N° 003-2020/CNL/SG de fecha 08.02.2020 de la Secretaría General del Colegio de Notarios de Lima, para su conocimiento y fines pertinentes.

Hacemos propicia la oportunidad para renovarle nuestra especial consideración y estima personal.

Atentamente,

Mario César Romero Valdivieso
Decano

Marco Antonio Villota Cerna
Secretario

INFORME N° 003-2020/CNL-SG

PARA : DOCTOR MARIO CESAR ROMERO VALDIVIESO
DECANO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA

DE : LESLIE DEXTRE CASTAGNETTO
Secretaria General del Colegio de Notarios de Lima

ASUNTO : Información solicitada por el señor Notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli, mediante escrito de fecha 21.01.2020

FECHA : Lima, 08 de febrero del 2020.

Me es grato dirigirme a usted para saludarlo e informar, respecto a lo solicitado por el señor Notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli lo siguiente:

1. Respecto a los asuntos no contenciosos de Saneamiento de Area, linderos y medidas perimétricas, ¿Cuál es el número de instrumentos iniciados y concluídos en cada uno de los años, durante el periodo 2014-2018 en su Distrito Notarial?

AÑO 2014		AÑO 2015		AÑO 2016		AÑO 2017		AÑO 2018	
SALMP	SALMP	SALMP	SALMP	SALMP	SALMP	SALMP	SALMP	SALMP	SALMP
N° Inst.	Iniciado	N° Inst.	Iniciado	N° Inst.	Iniciado	N° Inst.	Iniciado	N° Inst.	Iniciado
42	29	48	24	116	26	34	27	61	27

2. ¿Cuántas oposiciones han sido presentadas o informadas al Colegio de Notarios de Lima respecto al Asunto No Contencioso de saneamiento de Areas, linderos y medidas perimétricas en cada uno de los años durante el periodo 2014-2018?

AÑO	TOTAL
2014.....	01
2015.....	02
2016.....	02
2017.....	00
2018.....	03

Atentamente

COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA
Leslie Dextre Castagnetto
SECRETARIA GENERAL

ANEXO 13 Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública

MUY URGENTE

PERÚ | Ministerio de Justicia | Despacho Ministerial | Consejo del Notariado

"Decenio de Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año de la Universalización de la Salud"

OFICINA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN
31 ENE. 2020
RECIBIDO
Hora: 16:37 Firma: Registro

Lima, 30 ENE. 2020

OFICIO N° 121 -2020-JUS/CN/ST

Señora:
VANESSA PAOLA NAVARRO ONTON
Responsable de Transparencia y Acceso a la Información Pública
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
Presente.-

Asunto : Acceso a la información

Referencia : Oficio N° 64-2020-JUS-OGA-TRANSP **(Hoja-Envío 046-2020)**

Tengo el agrado de dirigirme a usted a fin de hacer de su conocimiento que el Consejo del Notariado no posee información relacionada con el número de instrumentos iniciados o concluidos, respecto del trámite no contencioso relativo al saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas; asimismo, no posee información relativa a procedimientos disciplinarios o quejas relacionadas con dicho trámite no contencioso, que hayan sido de conocimiento exclusivo de los Tribunales de Honor del país (no apelados).

De otro lado, es preciso señalar que, como Tribunal de Apelaciones, el Consejo del Notariado en el período comprendido entre 2014 – 2018, solo ha emitido pronunciamiento en el año 2016, a través de la resolución cuya copia se adjunta al presente. También se adjunta la Resolución del Consejo del Notariado N° 87-2019-JUS/CN.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

JUAN JORGE PINTO ZAPATA
Secretario Técnico
Consejo del Notariado
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

ST/vmm.

ANEXO 14. Sunarp. - Respuesta a solicitud de acceso a la información pública

PERÚ | Ministerio de Justicia y Derechos Humanos | Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año de la Universalización de la Salud"

Surco, 12 FEB. 2020

Carta N° 034 -2020-SUNARP/OGA

Señor doctor
Jorge Luis Gonzales Loli
Jr. Mariscal Miller N° 1701 (Telf. 4722126-957692524)
Distrito Lince- Lima
Presente

Asunto: Acceso a la Información
Ref: Hoja de trámite N° 09. 01. 2020 001452

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención a su solicitud de acceso a la información, presentada a la Zona Registral N° IX -Sede Lima, mediante el documento de la referencia, derivada a la Sede Central de la SUNARP por corresponder su atención, en la que, solicita la siguiente información:

1- Cuantos títulos se han presentado a SUNARP y cuantos de ellos se han inscrito en todas las Zonas durante los años 2014 a 2018.
2- Respecto a lo anterior, de esos títulos ¿cuantos corresponden al Registro de la Propiedad Inmueble y cuantos especificamente al Registro de Predios?
3- Del periodo 2014 a 2018 ¿Cuantos títulos presentados a SUNARP corresponden a los actos de: a) saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, b) Rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas; c) Saneamiento catastral y Registral.
4- De cada uno de los actos inscribibles anteriores, cuantos han sido materia de apelación ante el Tribunal Registral, entre los años 2014 a 2018 y en cuantos de ellos se ha dispuesto la inscripción o se han confirmado las observaciones.

Sobre el particular, le manifestamos que conforme al Memorándum N° 175-2020-SUNARP/OGTI y que forma parte del presente, le hacemos llegar la información requerida.

Atentamente,

AMALIA E. SÁNCHEZ ALVA
Jefa de la Oficina General de Administración
SUNARP

208 - 3100
Av. Prolongación Primavera N° 1878 - Surco
www.sunarp.gob.pe

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
OFICINA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN
10 FEB 2020 094
RECIBIDO
N° Reg.
Recibido por

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

MEMORANDUM N° 115-2020-SUNARP/OGTI

PARA : **AMALIA SÁNCHEZ ALVA**
Jefe de la Oficina General de Administración

DE : **FRANK GONZALES ESPINOZA**
Jefe de la Oficina General de Tecnologías de la Información

ASUNTO : Acceso a la Información

REFERENCIA: Memorándum N° 072-2020-SUNARP/OGA

FECHA : Surco, 10 FEB. 2020

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, en relación al documento de la referencia a fin de informarle a su despacho lo siguiente:

En respuesta del punto 1:

- Se han presentado 14663258 títulos de los cuales se han inscrito 11534341 títulos entre los años 2014 a 2019.

En respuesta del punto 2:

- Del punto anterior 2197313 títulos corresponde al Registro de la Propiedad Inmueble y 1673097 títulos al Registro Predios.

En respuesta del punto 3:

- Del periodo 2014 a 2019 se inscribieron 4026 títulos con el acto **SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL** y a su vez 5783 títulos inscritos con los actos de **SANEAMIENTO DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y RECTIFICACION DE AREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS** (no se puede sacar una estadística dividida debido a que se utiliza el mismo acto registral para la inscripción de los dos actos, pero recién en el asiento inscrito se diferencia y por ser una data no estructurada dicho asiento no se puede discriminar la información).

En respuesta del punto 4:

- De cada uno de los actos inscribible anteriores 103 títulos han sido materia de apelación.

Finalmente, se sugiere validar con la Unidad Registral o la OGAJ, la procedencia de la entrega de la información.
Sin otro particular, quedo de Ud.

SUNARP – Sede Central / Oficina General de Tecnologías de la Información
Anexo 8842

ANEXO 15

PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA Y ACUERDOS PLENARIOS SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS DE SANEAMIENTO NOTARIAL Y REGISTRAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE PREDIOS URBANOS				
1. NOTARIAL				
1.1. MUTUO ACUERDO				
ACUERDO	CVI PLENO	Sesión extraordinaria modalidad presencial realizada el día 24 de mayo de 2013	5. RECTIFICACIÓN DE ÁREA EN MÉRITO A ESCRITURA PÚBLICA	*"Puede rectificarse el área, medidas perimétricas y linderos de un predio urbano mediante escritura pública según el literal a) del art. 13.1 de la Ley Nº 27333, aunque exista superposición con área de predio inscrito, debiendo indicarse en la escritura tanto la nueva área, medidas perimétricas y linderos del predio rectificado, como del predio que ha resultado afectado con la rectificación. En tal sentido, deberá rectificarse también el área y medidas perimétricas de los predios colindantes materia de la superposición".*
ACUERDO	CXV PLENO	Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2013.	4. RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR MUTUO ACUERDO	*"A efectos de rectificar el área, linderos y/o medidas perimétricas de un predio por mutuo acuerdo no se requerirá que los predios colindantes se encuentren inmatriculados. En ese caso, no será necesario acreditar el dominio de dichos colindantes".*
ACUERDO	CCXX PLENO	Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2019.	1 RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y/O MEDIDAS PERIMÉTRICAS	*"Para la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas por mutuo acuerdo previsto en la Ley 27333, se requiere la intervención de todos los colindantes para dar su conformidad en la rectificación, aun cuando no se encuentren potencialmente afectados"*

1.2. NO CONTENCIOSO				
ACUERDO	CXXX PLENO	Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 08 de junio de 2015.	2 INTERPRETACIÓN DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ACÁPITE B) DEL ARTÍCULO 13.1 DE LA LEY 27333	*"Si el área de catastro informa que no es posible verificar si el predio se superpone o no con los predios colindantes inscritos, resulta procedente la rectificación notarial del área y linderos referida en el acápite b) del artículo 13.1 de la ley 27333."*
ACUERDO	CXLIII PLENO	Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 11 de febrero de 2016		*"No impide la inscripción de la rectificación o determinación del área, linderos o medidas perimétricas de un predio que la Oficina de Catastro informe que está imposibilitada de establecer que corresponde al predio al que se refiere la rogatoria. Esto no es aplicable a la rectificación por error de cálculo ni a la rectificación de área, linderos y medidas unilateral recogida en acuerdo del Pleno 115º."*

ACUERDO	CLXI PLENO	Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 05 y 06 de octubre de 2016.	DETERMINACIÓN NOTARIAL DE ÁREA, LINDEROS O MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE PREDIO URBANO SIN FORMA O UBICACIÓN DEFINIDAS	*"Si el área de catastro establece que existe superposición con otro u otros predios inscritos, la vía notarial será incompetente para conocer el trámite de determinación o rectificación de área, linderos o medidas perimétricas, de conformidad con el literal c) del artículo 13.1 de la Ley 27333".*
ACUERDO	CLXXIV PLENO	Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 27 de febrero, 28 de febrero de 2017 y continuada en Sesión extraordinaria modalidad presencial el 06 de marzo de 2017.	RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS O MEDIDAS	*"No impide la inscripción de la rectificación o determinación del área, linderos o medidas perimétricas de un predio que la Oficina de Catastro informe que está imposibilitada de establecer que corresponde al predio al que se refiere la rogatoria. Esto no es aplicable a la rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas recogida en el precedente del 155° Pleno."*
ACUERDO	CCX PLENO	Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 22 de abril de 2019.	EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL DE LOS PREDIOS COLINDANTES INSCRITOS EN LOS PROCEDIMIENTOS NOTARIALES DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS O MEDIDAS	*"El requisito fundamental para que el notario asuma competencia en el procedimiento de rectificación es la ausencia de superposición de partidas. Teniendo en cuenta esto, no corresponde a las instancias registrales verificar el emplazamiento de los titulares registrales de los predios colindantes inscritos, pues este aspecto del procedimiento interno concierne exclusivamente al notario bajo su responsabilidad".*

2. REGISTRAL				
2.1. ERROR DE CALCULO				
PRECEDENTE	XIX PLENO	Sesiones del 03 y 04 de agosto del 2006. Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 5 de setiembre de 2006	3 RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO	*"Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos en el artículo 13 de la Ley 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna"* Criterio sustentado en la Resolución Nº 182-2005-SUNARP-TR-T del 28 de octubre de 2005, Nº 290-99- ORLC-TR del 05 de noviembre de 1999 y Nº 062- 2006-SUNARP-TR-L del 31 de enero de 2006
PRECEDENTE	CXV PLENO	Sesión ordinaria realizada los días 12 y 13 de Diciembre de 2013. Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 07 de enero de 2014	2 PRECISIONES AL PRECEDENTE SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO	*"No procede la rectificación de área, con la sola presentación de plano visado por la municipalidad, en supuestos distintos al error de cálculo. También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. No procede la rectificación por error de cálculo si el área de catastro no puede determinar si los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio han sufrido variación"* Criterio sustentando en la Resolución Nº 138-2009- SUNARP-TR-T del 16/04/2009
PRECEDENTE	CLXXIV PLENO	Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 27 de febrero, 28 de febrero de 2017 y continuada en Sesión extraordinaria modalidad presencial el 06 de marzo de 2017. Publicado en el diario "El Peruano" el 30.06.2017	PRECISIONES AL PRECEDENTE SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO	*"No procede la rectificación de área, con la sola presentación de plano visado por la municipalidad, en supuestos distintos al error de cálculo. También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios."*
ACUERDO	CLXXIV PLENO	Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 27 de febrero, 28 de febrero de 2017 y continuada en Sesión extraordinaria modalidad presencial el 06 de marzo de 2017. Publicado en el diario "El Peruano" el 30.06.2017	PRECISIONES AL PRECEDENTE SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO	*"Es procedente la rectificación de área por error de cálculo de predios urbanos y rurales, aun cuando el Área de Catastro no pueda determinar que los linderos y medidas perimétricas y ubicación espacial han sufrido variación alguna, por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella."*

PRECEDENTE VINCULANTE	RESOLUCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 127-2020-SUNARP/PT	Sesión extraordinaria Nº 230° realizada el 11De agosto de 2020 Publicada el 26 de agosto de 2020	UNIFICACIÓN DE SUMILLAS DE ACUERDOS Y PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO APROBADOS EN EL PLENO XIX Y PRECISADOS EN LOS PLENOS CXV Y CLXXIV	*Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley Nº 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo matemático de su área, siempre que en los antecedentes registrales obren las medidas perimétricas y estas se mantengan inalterables. También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.* *Se requiere de informe del área de catastro que determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna, en base a la Información gráfica con la que cuenta. Sin embargo, si el área de catastro no puede determinarlo por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella, procederá la rectificación.* Criterio sustentado en las Resoluciones N° 2579-2019-SUNARP-TR- L, N° 1873-2019-SUNARP-TR-L, N° 1789-*2018-SUNARP-TR- L, 1589-2018-SUNARPTR- L, entre otras.*

2.2. RECTIFICACION UNILATERAL

PRECEDENTE	CLV PLENO	Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 26 de agosto de 2016. Publicado en el diario El Peruano el 07.10.2016.	2 RECTIFICACIÓN UNILATERAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS	*"Procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tanto si se rectifica a área mayor o menor, siempre que la oficina de catastro determine indubitablemente que el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.* *Dicha rectificación no procederá cuando se afecte derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación."* Criterio sustentado en la Resolución Nº 1622-2016-SUNARP-TR-L del 16.08.2016
ACUERDO	CXV PLENO	Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2013	5 RECTIFICACIÓN DE ÁREA, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y LINDEROS	*"Procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, solo si el área de Catastro determina indubitablemente que el ámbito gráfico resultante se encuentra dentro del predio inscrito. Dicha rectificación no procederá cuando se afecten derechos de acreedores inscritos o medidas*

				cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación".
2.3. RENUNCIA DE AREA				
PRECEDENTE	PLENO CIX	Sesión Ordinaria modalidad presencial realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013. Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 13 de setiembre de 2013.	1 EXTINCIÓN DE INSCRIPCIÓN POR RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD	*"Es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derechos de terceros.* "Criterio adoptado en las Resoluciones N° 096-2007-SUNARP-TR-T del 02/05/2007 y N° 329-2013-SUNARP-TR-A del 18/07/2013.

ANEXO 16 ANALISIS - RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL - SANEAMIENTO NOTARIAL Y REGISTRAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE PREDIOS URBANOS – PERIODO 2014 - 2018

			RESOLUCION	AÑO	CALIFICACION	T.R. RESUELVE	TIPO DE DENEGATORIA	¿SE DA LA RECTIFICACION?	¿SE BRINDA LA SEGURIDAD JURIDICA?
1.1 MUTUO ACUERDO	1	1	131-2014-SUNARP-TR-T	2014	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	2	2	246-2014-SUNARP-TR-A	2014	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	3	3	1719-2014-SUNARP-TR-L	2014	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR		SI	SI
	4	4	074-2015-SUNARP-TR-T	2015	TACHA SUSTANTIVA	e) REVOCA LA TACHA Y DECRETA SU OBSERVACION	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares	NO	SI
	5	5	277-2015-SUNARP-TR-T	2015	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares	NO	SI
	6	6	630-2015-SUNARP-TR-A	2015	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	7	7	636-2015-SUNARP-TR-A	2015	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares. 5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI
	8	8	696-2015-SUNARP-TR-A	2015	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares. 4. Existencia de Superposición con predios colindantes	NO	SI
	9	9	712-2015-SUNARP-TR-L	2015	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares. 5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI
	10	10	2362-2015-SUNARP-TR-L	2015	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares	NO	SI
	11	11	024-2016-SUNARP-TR-T	2016	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	12	12	044-2016-SUNARP-TR-A	2016	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	6. Falta de Visación Municipal, Plano Catastral	NO	SI
	13	13	107-2016-SUNARP-TR-A	2016	TACHA SUSTANTIVA	e) REVOCA LA TACHA Y DECRETA SU OBSERVACION	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares	NO	SI
	14	14	050-2017-SUNARP-TR-A	2017	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares. 6. Falta de Visación Municipal, Plano Catastral	NO	SI

	15	15	154-2017-SUNARP-TR-T	2017	TACHA SUSTANTIVA	e) REVOCA LA TACHA Y DECRETA SU OBSERVACION	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares	NO	SI
	16	16	200-2017-SUNARP-TR-A	2017	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares	NO	SI
	17	17	1808-2017-SUNARP-TR-L	2017	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares	NO	SI
	18	18	170-2018-SUNARP-TR-T	2018	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares	NO	SI
	19	19	2033-2018-SUNARP-TR-L	2018	OBSERVA	f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares	NO	SI
1.2 NO CONTENCIOSO	**20**	1	513-2014-SUNARP-TR-L	2014	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	21	2	990-2014-SUNARP-TR-L	2014	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	22	3	115-2015-SUNARP-TR-T	2015	OBSERVA	f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	4. Existencia de Superposición con predios colindantes	NO	SI
	23	4	482-2015-SUNARP-TR-L	2015	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	24	5	1028-2015-SUNARP-TR-L	2015	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde, insuficiencia facultades representante 3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	25	6	084-2016-SUNARP-TR-L	2016	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	NO
	26	7	237-2016-SUNARP-TR-L	2016	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	4. Existencia de Superposición con predios colindantes	NO	SI
	27	8	428-2016-SUNARP-TR-A	2016	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI
	28	9	527-2016-SUNARP-TR-A	2016	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	29	10	1214-2016-SUNARP-TR-L	2016	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	30	11	1847-2016-SUNARP-TR-L	2016	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI
	31	12	1853-2016-SUNARP-TR-L	2016	TACHA SUSTANTIVA	g) REVOCAR LA TACHA Y DISPONER SU INSCIRPCION	.	SII	NO
	32	13	068-2017-SUNARP-TR-A	2017	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	7. Otros (titularidad del predio, falta independización)	NO	SI
	33	14	160-2017-SUNARP-TR-A	2017	OBSERVA	f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	4. Existencia de Superposición con predios colindantes	NO	SI

	34	15	194-2017-SUNARP-TR-L	2017	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	4. Existencia de Superposición con predios colindantes	NO	SI
	35	16	230-2017-SUNARP-TR-A	2017	OBSERVA	f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	4. Existencia de Superposición con predios colindantes	NO	SI
	36	17	424-2017-SUNARP-TR-T	2017	OBSERVA	f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	37	18	543-2017-SUNARP-TR-T	2017	OBSERVA	f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	38	19	800-2017-SUNARP-TR-L	2017	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	39	20	2663-2017-SUNARP-TR-L	2017	TACHA SUSTANTIVA	e) REVOCA LA TACHA Y DECRETA SU OBSERVACION	4. Existencia de Superposición con predios colindantes	NO	SI
	40	21	2834-2017-SUNARP-TR-L	2017	TACHA SUSTANTIVA	g) REVOCAR LA TACHA Y DISPONER SU INSCIRPCION	.	SI	NO
	41	22	216-2018-SUNARP-TR-T	2018	TACHA SUSTANTIVA		7. Otros (titularidad del predio, falta independización)	NO	SI
	42	23	298-2018-SUNARP-TR-T	2018	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción. 5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI
	43	24	378-2018-SUNARP-TR-A	2018	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
2.1.ERROR DE CALCULO	44	1	027-2014-SUNARP-TR-A	2014	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	45	2	577-2014-SUNARP-TR-L	2014	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	46	3	851-2014-SUNARP-TR-L	2014	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	47	4	1268-2014-SUNARP-TR-L	2014	TACHA SUSTANTIVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	48	5	1321-2014-SUNARP-TR-L	2014	TACHA SUSTANTIVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	49	6	1342-2014-SUNARP-TR-L	2014	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	50	7	1368-2014-SUNARP-TR-L	2014	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	6. Falta de Visación Municipal, Plano Catastral	NO	SI
	51	8	1467-A-2014-SUNARP-TR-L	2014	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI

	52	9	2392-2014-SUNARP-TR-L	2014	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	53	10	064-2015-SUNARP-TR-A	2015	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	54	11	162-2015-SUNARP-TR-L	2015	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	55	12	201-2015-SUNARP-TR-L	2015	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	56	13	560-2015-SUNARP-TR-L	2015	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	57	14	2627-2015-SUNARP-TR-L	2015	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	58	15	387-2016-SUNARP-TR-T	2016	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	59	16	637-2016-SUNARP-TR-L	2016	OBSERVA	f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	60	17	1232-2016-SUNARP-TR-L	2016	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	61	18	1669-2016-SUNARP-TR-L	2016	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares. 3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	62	19	1850-2016-SUNARP-TR-L	2016	OBSERVA	f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	63	20	108-2017-SUNARP-TR-T	2017	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	64	21	283-2017-SUNARP-TR-A	2017	TACHA SUSTANTIVA	e) REVOCA LA TACHA Y DECRETA SU OBSERVACION	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción. 5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI
	65	22	433-2017-SUNARP-TR-L	2017	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	66	23	485-2017-SUNARP-TR-L	2017	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	67	24	578-2017-SUNARP-TR-T	2017	OBSERVA	f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI

	68	25	1230-2017-SUNARP-TR-L	2017	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	69	26	2204-2017-SUNARP-TR-L	2017	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	NO
	70	27	2360-2017-SUNARP-TR-L	2017	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	71	28	2655-2017-SUNARP-TR-L	2017	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	NO
	72	29	2676-2017-SUNARP-TR-L	2017	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	73	30	2901-2017-SUNARP-TR-L	2017	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI
	74	31	140-2018-SUNARP-TR-T	2018	TACHA SUSTANTIVA	e) REVOCA LA TACHA Y DECRETA SU OBSERVACION	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	75	32	260-2018-SUNARP-TR-L	2018	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI
	76	33	338-2018-SUNARP-TR-T	2018	OBSERVA	f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción. 5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI
	77	34	462-2018-SUNARP-TR-L	2018	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	78	35	473-2018-SUNARP-TR-L	2018	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	79	36	587-2018-SUNARP-TR-A	2018	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	80	37	605-2018-SUNARP-TR-L	2018	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	81	38	1527-2018-SUNARP-TR-L	2018	TACHA SUSTANTIVA	e) REVOCA LA TACHA Y DECRETA SU OBSERVACION	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	82	39	1528-2018-SUNARP-TR-L	2018	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR		SI	SI
	83	40	1589-2018-SUNARP-TR-L	2018	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR		SI	SI
	84	41	1789-2018-SUNARP-TR-L	2018	TACHA SUSTANTIVA	e) REVOCA LA TACHA Y DECRETA SU OBSERVACION	7. Otros (titularidad del predio, falta independización)	NO	SI
	85	42	1822-2018-SUNARP-TR-L	2018	TACHA SUSTANTIVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	NO
	86	43	2409-2018-SUNARP-TR-L	2018	OBSERVA	f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	4. Existencia de Superposición con predios colindantes	NO	SI

2.2.RECTIFICACION UNILATERAL DE A, L Y MP	87	1	030-2014-SUNARP-TR-A	2014	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	4. Existencia de Superposición con predios colindantes	NO	SI
	88	2	565-2014-SUNARP-TR-L	2014	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	89	3	618-2014-SUNARP-TR-L	2014	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	90	4	982-2014-SUNARP-TR-L	2014	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares. 3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	91	5	1338-2014-SUNARP-TR-L	2014	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares	NO	SI
	92	6	1538-2014-SUNARP-TR-L	2014	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	93	7	2452-2014-SUNARP-TR-L	2014	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde, insuficiencia facultades representante. 2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares	NO	SI
	94	8	034-2015-SUNARP-TR-L	2015	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares. 5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI
	95	9	338-2015-SUNARP-TR-T	2015	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	96	10	433-2015-SUNARP-TR-L	2015	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	97	11	763-2015-SUNARP-TR-A	2015	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares. 3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	98	12	876-2015-SUNARP-TR-L	2015	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	99	13	918-2015-SUNARP-TR-L	2015	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	100	14	1321-2015-SUNARP-TR-L	2015	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	4. Existencia de Superposición con predios colindantes	NO	SI
	101	15	1529-2015-SUNARP-TR-L	2015	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	102	16	2386-2015-SUNARP-TR-L	2015	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del Área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	103	17	1622-2016-SUNARP-TR-L	2016	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI

104	18	2214-2016-SUNARP-TR-L	2016	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde, insuficiencia facultades representante. 3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
105	19	2366-2016-SUNARP-TR-L	2016	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
106	20	2367-2016-SUNARP-TR-L	2016	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	4. Existencia de Superposición con predios colindantes	NO	SI
107	21	2613-2016-SUNARP-TR-L	2016	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
108	22	2619-2016-SUNARP-TR-L	2016	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes. 6. Falta de Visación Municipal, Plano Catastral	NO	SI
109	23	083-2017-SUNARP-TR-T	2017	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
110	24	156-2017-SUNARP-TR-A	2017	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
111	25	1794-2017-SUNARP-TR-L	2017	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	6. Falta de Visación Municipal, Plano Catastral	NO	SI
112	26	1926-2017-SUNARP-TR-L	2017	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
113	27	2142-2017-SUNARP-TR-L	2017	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
114	28	2308-2017-SUNARP-TR-L	2017	TACHA SUSTANTIVA	e) REVOCA LA TACHA Y DECRETA SU OBSERVACION	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
115	29	2344-2017-SUNARP-TR-L	2017	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción. 6. Falta de Visación Municipal, Plano Catastral	NO	SI
116	30	2400-2017-SUNARP-TR-L	2017	TACHA SUSTANTIVA	e) REVOCA LA TACHA Y DECRETA SU OBSERVACION	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
117	31	2491-2017-SUNARP-TR-L	2017	OBSERVA	f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
118	32	2509-2017-SUNARP-TR-L	2017	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
119	33	2669-2017-SUNARP-TR-L	2017	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	4. Existencia de Superposición con predios colindantes	NO	SI
120	34	2928-2017-SUNARP-TR-L	2017	TACHA SUSTANTIVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
121	35	184-2018-SUNARP-TR-T	2018	OBSERVA	f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
122	36	220-2018-SUNARP-TR-L	2018	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
123	37	467-2018-SUNARP-TR-T	2018	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI

	124	38	478-2018-SUNARP-TR-L	2018	TACHA SUSTANTIVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	125	39	517-2018-SUNARP-TR-T	2018	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI
	126	40	670-2018-SUNARP-TR-L	2018	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI
	127	41	1056-2018-SUNARP-TR-L	2018	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	128	42	1106-2018-SUNARP-TR-L	2018	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	129	43	1166-2018-SUNARP-TR-L	2018	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI
	130	44	1256-2018-SUNARP-TR-L	2018	TACHA SUSTANTIVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI
	131	45	1685-2018-SUNARP-TR-L	2018	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde, insuficiencia facultades representante.	NO	SI
	132	46	1720-2018-SUNARP-TR-L	2018	TACHA SUSTANTIVA	e) REVOCA LA TACHA Y DECRETA SU OBSERVACION	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares	NO	SI
	133	47	1864-2018-SUNARP-TR-L	2018	TACHA SUSTANTIVA	e) REVOCA LA TACHA Y DECRETA SU OBSERVACION	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde, insuficiencia facultades representante.	NO	SI
	134	48	1980-2018-SUNARP-TR-L	2018	TACHA SUSTANTIVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR		NO	SI
	135	49	2199-2018-SUNARP-TR-L	2018	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde, insuficiencia facultades representante.	NO	SI
	136	50	2436-2018-SUNARP-TR-L	2018	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	137	51	2586-2018-SUNARP-TR-L	2018	TACHA SUSTANTIVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	138	52	2587-2018-SUNARP-TR-L	2018	TACHA SUSTANTIVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	139	53	2944-2018-SUNARP-TR-L	2018	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	140	54	3030-2018-SUNARP-TR-L	2018	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde, insuficiencia facultades representante. 6. Falta de Visación Municipal, Plano Catastral	NO	SI
2.3.RENUNCIA DE	141	1	137-2014-SUNARP-TR-T	2014	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI

AREA	142	2	439-2014-SUNARP-TR-L	2014	OBSERVA	f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	143	3	1550-2014-SUNARP-TR-L	2014	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares	NO	SI
	144	4	060-2015-SUNARP-TR-T	2015	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	145	5	892-2015-SUNARP-TR-L	2015	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	146	6	1168-2015-SUNARP-TR-L	2015	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción	NO	SI
	147	7	2350-2015-SUNARP-TR-L	2015	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	148	8	010-2016-SUNARP-TR-T	2016	TACHA SUSTANTIVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	149	9	456-2016-SUNARP-TR-T	2016	OBSERVA	f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	4. Existencia de Superposición con predios colindantes	NO	SI
	150	10	466-2016-SUNARP-TR-T	2016	OBSERVA	f) REVOCA LA OBSERVACION Y DISPONE LA TACHA	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde , insuficiencia facultades representante	NO	SI
	151	11	964-2016-SUNARP-TR-L	2016	OBSERVA	b) REVOCA PARCIALMENTE Y NO DISPONE INSCRIBIR	5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI
	152	12	377-2017-SUNARP-TR-T	2017	OBSERVA	c) CONFIRMA LA OBSERVACION	3. Deficiencias en la Base Gráfica Registral, Informes del área de Catastro o asientos de inscripción. 5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI
	153	13	473-2017-SUNARP-TR-L	2017	OBSERVA	a) REVOCAR Y DISPONER INSCRIBIR	.	SI	SI
	154	14	2207-2017-SUNARP-TR-L	2017	TACHA SUSTANTIVA	d) CONFIRMAR LA TACHA	1. Formalidad documento, autorización de presentación, procedimiento utilizado no corresponde, insuficiencia facultades representante. 2. Falta consentimiento colindantes, acreedores, titulares registrales, existen medidas cautelares. 5. Deficiencias en la documentación técnica presentada por los solicitantes	NO	SI

ANEXO 17. SISTEMATIZACION DE RESULTADOS DE LA ENCUESTA

1.- ¿Considera Ud. que es verdadero que existe una relación directa entre la seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria y el eficiente funcionamiento del Registro de Predios? (Marcar una sola opción)				
		VERDADERO	FALSO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X		
2	ORTIZ PASCO JORGE	X		
3	DE VETTORI JESSICA	X		
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL	X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X		
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID	X		
9	INGA CACERES FERNANDO		X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X	
12	ORE GUERRA GLADYS		X	
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X		
16	ROJAS SILVA LILIANA	X		
17	CAMPOS YESENNIA	X		
18	HUERTA AYALA OSCAR	X		
19	PINEDO MAS LENIN	X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X	
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X	
32	TINTAYA FERIA FANNY	X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ	X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		TOTAL
	TOTAL	45	5	50

2.- ¿ Considera Ud. que el nivel de seguridad jurídica que brinda el Registro de Predios es: (Marcar una sola opción)

		ALTO	MEDIO	BAJO	NULO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X				
2	ORTIZ PASCO JORGE		X			
3	DE VETTORI JESSICA		X			
4	SUBAUSTE ARMANDO	X				
5	VILLANUEVA CAROL		X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X			
7	SILVA CRISTIAN		X			
8	RUBIO DAVID		X			
9	INGA CACERES FERNANDO		X			
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA			X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X		
12	ORE GUERRA GLADYS		X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X			
16	ROJAS SILVA LILIANA			X		
17	CAMPOS YESENNIA		X			
18	HUERTA AYALA OSCAR		X			
19	PINEDO MAS LENIN		X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X			
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X			
23	ARATA SOLIS MOISES			X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X			
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X				
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN		X			
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X			
32	TINTAYA FERIA FANNY	X				
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X				
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X			
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X				
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X			
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X				
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO		X			
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO		X			
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X				
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X				
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X				
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS			X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X			TOTAL
	TOTAL	10	33	7	0	50

3.- ¿En cuál de los siguientes tipos de actos inscribibles en el Registro de Predios considera que éste brinda un menor grado de seguridad jurídica? (Marcar una sola opción)

		TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD	CARGAS Y GRAVAMENES	DATOS DE INSCRIPCION DEL PREDIO	NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X				
2	ORTIZ PASCO JORGE			X		
3	DE VETTORI JESSICA	X				
4	SUBAUSTE ARMANDO			X		
5	VILLANUEVA CAROL			X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA			X		
7	SILVA CRISTIAN			X		
8	RUBIO DAVID			X		
9	INGA CACERES FERNANDO			X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA			X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X		
12	ORE GUERRA GLADYS			X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE			X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X		
16	ROJAS SILVA LILIANA			X		
17	CAMPOS YESENNIA			X		
18	HUERTA AYALA OSCAR			X		
19	PINEDO MAS LENIN			X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO			X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO			X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN			X		
23	ARATA SOLIS MOISES			X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO			X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO			X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN			X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO			X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X		
32	TINTAYA FERIA FANNY				X	
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS			X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X				
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO			X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X				
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN			X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ			X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA			X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO			X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO			X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO			X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR			X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD			X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO			X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X				
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS			X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X		
	TOTAL	5	2	42	1	50

4,- Específicamente respecto a los datos descriptivos de los predios urbanos inscritos en el Registro (área, linderos y medidas perimétricos), considera Ud. que el nivel de exactitud de dichos datos en relación con la realidad es: (Marcar una sola opción)

		ALTO	MEDIO	BAJO	NULO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X			
2	ORTIZ PASCO JORGE			X		
3	DE VETTORI JESSICA		X			
4	SUBAUSTE ARMANDO		X			
5	VILLANUEVA CAROL			X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X			
7	SILVA CRISTIAN			X		
8	RUBIO DAVID		X			
9	INGA CACERES FERNANDO			X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA			X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X		
12	ORE GUERRA GLADYS			X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE			X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X		
16	ROJAS SILVA LILIANA			X		
17	CAMPOS YESENNIA			X		
18	HUERTA AYALA OSCAR		X			
19	PINEDO MAS LENIN			X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X			
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN			X		
23	ARATA SOLIS MOISES			X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO			X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO			X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN		X			
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO			X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X		
32	TINTAYA FERIA FANNY		X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS			X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X			
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN			X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ			X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA			X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO			X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO			X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR			X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD			X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO			X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS			X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X		
	TOTAL	0	16	34	0	50

5.- Considera Ud. que la denominada Base Gráfica Registral (datos descriptivos gráficos elaborados en función a los datos que constan en los asientos de inscripción y en los títulos archivados) guarda correspondencia con los datos reales de los predios: (Marcar una sola opción)

		SIEMPRE	FRECUENTEMENTE	POCAS VECES	NUNCA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X			
2	ORTIZ PASCO JORGE			X		
3	DE VETTORI JESSICA		X			
4	SUBAUSTE ARMANDO			X		
5	VILLANUEVA CAROL			X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X			
7	SILVA CRISTIAN			X		
8	RUBIO DAVID		X			
9	INGA CACERES FERNANDO			X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA			X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X		
12	ORE GUERRA GLADYS			X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE			X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X		
16	ROJAS SILVA LILIANA				X	
17	CAMPOS YESENNIA			X		
18	HUERTA AYALA OSCAR		X			
19	PINEDO MAS LENIN			X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO			X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN			X		
23	ARATA SOLIS MOISES			X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO			X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO			X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN		X			
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO			X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X		
32	TINTAYA FERIA FANNY		X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS			X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X			
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN			X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ			X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA			X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO			X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO			X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO			X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR			X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD			X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS			X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X		
	TOTAL	0	13	36	1	50

6 A.- Cuál considera Ud. que es la principal causa para que los datos descriptivos de los predios inscritos no coincidan con la realidad: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)				
EL SISTEMA UTILIZADO DURANTE MUCHOS AÑOS EN EL REGISTRO DE PREDIOS NO BRINDBA UN SOPORTE GRAFICO A LAS INSCRIPCIONES				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X		
2	ORTIZ PASCO JORGE	X		
3	DE VETTORI JESSICA		X	
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL	X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X		
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID		X	
9	INGA CACERES FERNANDO		X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS	X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X	
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X		
16	ROJAS SILVA LILIANA	X		
17	CAMPOS YESENNIA	X		
18	HUERTA AYALA OSCAR		X	
19	PINEDO MAS LENIN		X	
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X	
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X	
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X		
32	TINTAYA FERIA FANNY		X	
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X	
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X	
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ	X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X	
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X	
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		
	TOTAL	37	13	50

6 B.- Cuál considera Ud. que es la principal causa para que los datos descriptivos de los predios inscritos no coincidan con la realidad: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)				
CARENCIA DE UN CATASTRO PREDIAL QUE BRINDE SOPORTE A LAS INSCRIPCIONES				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X		
2	ORTIZ PASCO JORGE	X		
3	DE VETTORI JESSICA	X		
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL	X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X	
7	SILVA CRISTIAN		X	
8	RUBIO DAVID	X		
9	INGA CACERES FERNANDO	X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS		X	
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X		
16	ROJAS SILVA LILIANA	X		
17	CAMPOS YESENNIA	X		
18	HUERTA AYALA OSCAR	X		
19	PINEDO MAS LENIN	X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES		X	
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X	
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN		X	
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X	
32	TINTAYA FERIA FANNY	X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X	
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ	X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA		X	
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		
	TOTAL	41	9	50

6 C.- Cuál considera Ud. que es la principal causa para que los datos descriptivos de los predios inscritos no coincidan con la realidad: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)				
INEFICIENCIA EN EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN REGISTRAL /ERRORES REGISTRALES				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X		
2	ORTIZ PASCO JORGE	X		
3	DE VETTORI JESSICA		X	
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL		X	
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X	
7	SILVA CRISTIAN		X	
8	RUBIO DAVID		X	
9	INGA CACERES FERNANDO		X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X	
12	ORE GUERRA GLADYS		X	
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X	
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X	
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X	
16	ROJAS SILVA LILIANA	X		
17	CAMPOS YESENNIA		X	
18	HUERTA AYALA OSCAR		X	
19	PINEDO MAS LENIN		X	
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X	
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X	
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES		X	
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X	
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X	
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X	
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN		X	
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X	
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X	
32	TINTAYA FERIA FANNY		X	
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X	
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X	
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X	
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X	
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X	
39	VASQUEZ TORRES ELENA		X	
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X	
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X	
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X	
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X	
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X	
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X	
	TOTAL	13	37	50

6 D.- Cuál considera Ud. que es la principal causa para que los datos descriptivos de los predios inscritos no coincidan con la realidad: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)				
		OTRAS (INDICAR)		
		INIDICA	NO INDICA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X	
2	ORTIZ PASCO JORGE		X	
3	DE VETTORI JESSICA		X	
4	SUBAUSTE ARMANDO		X	
5	VILLANUEVA CAROL		X	
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	ERRORES EN LOS INSTRUMENTOS PRESENTADOS POR LOS USUARIOS		
7	SILVA CRISTIAN		X	
8	RUBIO DAVID		X	
9	INGA CACERES FERNANDO		X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	INEFICIENCIA DE LOS ENTES GENERADORES DE CATASTRO		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X	
12	ORE GUERRA GLADYS	RESULTA ONEROSO PARA EL PROPIETARIO CONTRATAR AL PROFESIONAL PARA ELABORAR SU CUC, DEBE CREARSE ALGUN INCENTIVO		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X	
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X	
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X	
16	ROJAS SILVA LILIANA		X	
17	CAMPOS YESENNIA		X	
18	HUERTA AYALA OSCAR	EXISTENCIA DE DIFERENTES ENTES GENERADORES DE CATASTRO		
19	PINEDO MAS LENIN	EL PROBLEMA LO ORIGINA EL CODIO CIVIL YA QUE PARA LAS IN MD)MATRICULACIONES NO SE EXIGIA SUSTENTO TECNICOS (PLANOS Y MD)		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X	
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X	
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X	
23	ARATA SOLIS MOISES		X	
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	INEXISTENCIA DE UNA POLITICA NACIONAL DE CATASTRO		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X	
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X	
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X	
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN		X	
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X	
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X	
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X	
32	TINTAYA FERIA FANNY		X	
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X	
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X	
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X	
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD FUE CREADO PARA PUBLICTAR DERECHOS,POR ELLO NO ERA UNA EXIGENCIA DE DOCUMENTACION TECNICA SINO HASTA DESPUES DEL AÑO 2003		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X	
39	VASQUEZ TORRES ELENA		X	
40	SORIA PALACIOS FRANCO	INSCRIPCIONES MUY ANTIGUAS		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X	
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO		X	
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	AVANCE TECNOLOGICO, MEJORES SISTEMAS DE MEDICION		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X	
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X	
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	LA AUSENCIA DE UN CATASTRO INTEGRADO Y ACTUALIZADO		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X	
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	INEXISTENCIA DE UN PROCEDIMEINTO QUE PERMITA MODIFICAR LA INFORMACION REGISTRAL MASIVAMENTE ADECUANDOLA A LA REALIDAD FISICA		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X	
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X	
	TOTAL	11	39	50

7.- ¿Está de acuerdo con la afirmación que el hecho que el Registro de Predios no guarde una adecuada información de los datos descriptivos de los predios genera grave daño a la seguridad jurídica que debe brindar el Registro? (Marcar una sola opción)				
		DE ACUERDO	EN DESACUERDO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X		
2	ORTIZ PASCO JORGE	X		
3	DE VETTORI JESSICA	X		
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL	X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X	
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID		X	
9	INGA CACERES FERNANDO	X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS	X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X		
16	ROJAS SILVA LILIANA	X		
17	CAMPOS YESENNIA	X		
18	HUERTA AYALA OSCAR	X		
19	PINEDO MAS LENIN	X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X	
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X		
32	TINTAYA FERIA FANNY	X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X	
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X	
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ	X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		
	TOTAL	44	6	50

8 A.- ¿Cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos, le consta a Ud. que es posible que se generen alguno de los siguientes problemas que afectan la seguridad jurídica: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)				
DUPLICIDAD DE INSCRIPCIONES				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X		
2	ORTIZ PASCO JORGE		X	
3	DE VETTORI JESSICA		X	
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL	X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X		
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID	X		
9	INGA CACERES FERNANDO		X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS	X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X		
16	ROJAS SILVA LILIANA	X		
17	CAMPOS YESENNIA	X		
18	HUERTA AYALA OSCAR	X		
19	PINEDO MAS LENIN	X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X	
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X		
32	TINTAYA FERIA FANNY		X	
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ	X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X	
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X		
47	PANAY CUYA MAXADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		
	TOTAL	43	7	50

8 B.- ¿Cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos, le consta a Ud. que es posible que se generen alguno de los siguientes problemas que afectan la seguridad jurídica: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)				
SUPERPOSICIONES PARCIALES DE PREDIOS				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X		
2	ORTIZ PASCO JORGE	X		
3	DE VETTORI JESSICA		X	
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL	X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X		
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID	X		
9	INGA CACERES FERNANDO		X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS	X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X		
16	ROJAS SILVA LILIANA	X		
17	CAMPOS YESENNIA	X		
18	HUERTA AYALA OSCAR	X		
19	PINEDO MAS LENIN	X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X	
32	TINTAYA FERIA FANNY	X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ	X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		
	TOTAL	47	3	50

8C.- ¿Cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos, le consta a Ud. que es posible que se generen alguno de los siguientes problemas que afectan la seguridad jurídica: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)				
PREDIOS INEXISTENTES EN LA REALIDAD				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X	
2	ORTIZ PASCO JORGE		X	
3	DE VETTORI JESSICA		X	
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL	X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X	
7	SILVA CRISTIAN		X	
8	RUBIO DAVID		X	
9	INGA CACERES FERNANDO		X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS	X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X	
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X	
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X	
16	ROJAS SILVA LILIANA	X		
17	CAMPOS YESENNIA		X	
18	HUERTA AYALA OSCAR		X	
19	PINEDO MAS LENIN		X	
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X	
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X	
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X	
23	ARATA SOLIS MOISES	X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X	
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X	
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X	
32	TINTAYA FERIA FANNY		X	
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X	
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X	
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X	
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		
	TOTAL	26	24	50

8D.- ¿Cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos, le consta a Ud. que es posible que se generen alguno de los siguientes problemas que afectan la seguridad jurídica: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)				
IMPOSIBILIDAD DE DETERMINAR LA VERDADERA UBICACIÓN Y TITULARIDAD DE LOS PREDIOS				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X		
2	ORTIZ PASCO JORGE		X	
3	DE VETTORI JESSICA	X		
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL	X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X		
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID		X	
9	INGA CACERES FERNANDO	X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS	X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X	
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X	
16	ROJAS SILVA LILIANA		X	
17	CAMPOS YESENNIA		X	
18	HUERTA AYALA OSCAR		X	
19	PINEDO MAS LENIN	X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X	
32	TINTAYA FERIA FANNY		X	
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X	
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X	
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ	X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X		
47	PANAY CUYA MAXADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X	
	TOTAL	37	13	50

	8E.- ¿Cómo consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos de los predios inscritos, le consta a Ud. que es posible que se generen alguno de los siguientes problemas que afectan la seguridad jurídica: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)			
	OTRAS (INDICAR)			
		INIDICA	NO INDICA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X	
2	ORTIZ PASCO JORGE		X	
3	DE VETTORI JESSICA		X	
4	SUBAUSTE ARMANDO		X	
5	VILLANUEVA CAROL		X	
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	IMPOSIBILIDAD DE DETERMINAR SU AREA O AREA REMANENTE		
7	SILVA CRISTIAN	AREA REMANENTE SIN DEFINICION EXACTA DE SU DESCRIPCION FISICA POR AUSENCIA DE INFORMACION GRAFICA SUFICIENTE		
8	RUBIO DAVID		X	
9	INGA CACERES FERNANDO		X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X	
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X	
12	ORE GUERRA GLADYS		X	
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X	
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	SE CONDICIONA NEGATIVAMENTE LA CALIFICACION		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X	
16	ROJAS SILVA LILIANA		X	
17	CAMPOS YESENNIA		X	
18	HUERTA AYALA OSCAR		X	
19	PINEDO MAS LENIN		X	
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X	
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X	
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X	
23	ARATA SOLIS MOISES	IMPOSIBILIDAD DE APLICAR DIVERSAS DISPOSICIONES REFERIDAS A LAS LIMITACIONES LEGALES		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X	
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X	
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X	
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X	
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN		X	
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X	
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	DESPLAZAMIENTOS , DESFACES DE LOS PREDIOS		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X	
32	TINTAYA FERIA FANNY		X	
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X	
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X	
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X	
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	LOS PROBLEMAS SON GENERADOS PORQUE EL REGISTRO NO PUEDE COORDINAR CON UN CATASTRO INEXISTENTE		
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X	
39	VASQUEZ TORRES ELENA	INFORMES TECNICOS INEXACTOS CON EXIGENCIAS QUE OBLIGAN AL CIUDADANO MPLIR PARA LOGRAR SU INSCRIPCION. ESTO HACE QUE LA INEXACTITUD INGRESE A LA BASE GRAFICA REGISTRAL POR UNA VIA FORMAL TODOS LOS DIAS Y ACADA MOMENTO SE GENERAN INEXACTITUDES PORQUE INGRESAN TITULOS RESPECTO DE LOS CUALES LA OFICINA TECNICA NO PUEDE DETERMINAR LAS INEXACTITUDES POR DEFICIENCIAS DE LA BASE GRAFICA		
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X	
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X	
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO		X	
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO		X	
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X	
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X	
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X	
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X	
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	DOBLE TRIBUTACION		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X	
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X	
	TOTAL	8	42	50

9A.- Los principales problemas derivados de la inexactitud de los de los datos descriptivos de los predios inscritos, pueden manifestarse en: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)				
CONFLICTOS JUDICIALES SOBRE LA TITULARIDAD DE LOS PREDIOS				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X		
2	ORTIZ PASCO JORGE	X		
3	DE VETTORI JESSICA	X		
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL		X	
6	COTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X		
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID	X		
9	INGA CACERES FERNANDO	X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS	X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X		
16	ROJAS SILVA LILIANA		X	
17	CAMPOS YESENNIA	X		
18	HUERTA AYALA OSCAR	X		
19	PINEDO MAS LENIN	X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X	
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X	
32	TINTAYA FERIA FANNY	X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ	X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		
	TOTAL	46	4	50

9B.- Los principales problemas derivados de la inexactitud de los de los datos descriptivos de los predios inscritos, pueden manifestarse en: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)				
TRABAS A LA INVERSIÓN PRIVADA EN PROYECTOS INMOBILIARIOS				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X		
2	ORTIZ PASCO JORGE	X		
3	DE VETTORI JESSICA		X	
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL	X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X		
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID	X		
9	INGA CACERES FERNANDO		X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS	X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X		
16	ROJAS SILVA LILIANA	X		
17	CAMPOS YESENNIA	X		
18	HUERTA AYALA OSCAR	X		
19	PINEDO MAS LENIN	X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X		
32	TINTAYA FERIA FANNY		X	
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X	
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X		
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ	X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X	
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		
	TOTAL	44	6	50

9C.- Los principales problemas derivados de la inexactitud de los de los datos descriptivos de los predios inscritos, pueden manifestarse en: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)				
IMPOSIBILIDAD Y RETARDO EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN PÚBLICA				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X		
2	ORTIZ PASCO JORGE	X		
3	DE VETTORI JESSICA		X	
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL	X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X		
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID		X	
9	INGA CACERES FERNANDO		X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS	X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X		
16	ROJAS SILVA LILIANA	X		
17	CAMPOS YESENNIA	X		
18	HUERTA AYALA OSCAR	X		
19	PINEDO MAS LENIN	X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X	
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X	
32	TINTAYA FERIA FANNY		X	
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X		
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ	X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X	
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		
	TOTAL	42	8	50

9D.- Los principales problemas derivados de la inexactitud de los de los datos descriptivos de los predios inscritos, pueden manifestarse en: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)				
PÉRDIDA DE VALOR ECONÓMICO DE LOS PREDIOS /DIFICULTADES EN SU TRANSFERENCIA				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X		
2	ORTIZ PASCO JORGE	X		
3	DE VETTORI JESSICA		X	
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL		X	
6	COTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X		
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID		X	
9	INGA CACERES FERNANDO		X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS	X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X	
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X	
16	ROJAS SILVA LILIANA	X		
17	CAMPOS YESENNIA	X		
18	HUERTA AYALA OSCAR		X	
19	PINEDO MAS LENIN	X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X	
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X	
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X	
32	TINTAYA FERIA FANNY	X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X	
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X	
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ	X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X	
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		
	TOTAL	36	14	50

9E.- Los principales problemas derivados de la inexactitud de los de los datos descriptivos de los predios inscritos, pueden manifestarse en: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)				
OTRAS (INDICAR)				
		INDICA	NO INDCA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X	
2	ORTIZ PASCO JORGE		X	
3	DE VETTORI JESSICA		X	
4	SUBAUSTE ARMANDO		X	
5	VILLANUEVA CAROL		X	
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	APROVECHAMIENTO ECONOMICO DE SUPUESTOS TITULARES-DESPOSESION		
7	SILVA CRISTIAN		X	
8	RUBIO DAVID		X	
9	INGA CACERES FERNANDO		X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X	
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X	
12	ORE GUERRA GLADYS		X	
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X	
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	SE HA CREADO EN LOS HECHOS UNA FALSA COMPETENCIA DE CALIFICACION TECNICA A CARGO DE LAS AREAS DE CATASTRO REGISTRAL Y POR ELLOS MUCHOS REGISTRADORES ABDICAN DE SU LABOR CALIFICADORA		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X	
16	ROJAS SILVA LILIANA		X	
17	CAMPOS YESENNIA		X	
18	HUERTA AYALA OSCAR		X	
19	PINEDO MAS LENIN		X	
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X	
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X	
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	DIFICULTADES PARA LA INSCRIPCION DE ACOS SECUNDARIOS DE MODIFICACION FISICA DE LOS PREDIOS		
23	ARATA SOLIS MOISES	EXPOSICION A MAYORES INCERTIDUMBRES A LAS QUE SE TIENEN ACTUALMENTE		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X	
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X	
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X	
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X	
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN		X	
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X	
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X	
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X	
32	TINTAYA FERIA FANNY		X	
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X	
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X	
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X	
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	EL REGISTRO HA ASUMIDO UNA FUNCION QUE NOO LE CORRESPONDE ANTE LA AUSENCIA DE UNA INSTITUCION CATASTRAL		
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X	
39	VASQUEZ TORRES ELENA	RECHAZO DE LA INSCRIPCION DE TITULOS POSTERIORES POR FALTA DE ADECUACION CON LA BASE GRAFICA COMO SI ESTA FUNCIONARA COMO UN CATASTRO QUE EN REALIDAD NO LO ES		
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X	
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	IMPIDE O DIFICULTA EL ACCESO A REGISTRO DE LOS PREDIOS COLINDANTES		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO		X	
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO		X	
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X	
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X	
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X	
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X	
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	FALTA DE VINCULACION ENTRE LA INFORMACION REGISTRAL Y LA MUNICIPAL		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X	
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X	
	TOTAL	8	42	50

10.- Actualmente existen distintos métodos para lograr el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos inscritos, en relación a su eficiencia considera Ud. que ellos son: (Marcar una sola opción)						
		MUY EFICIENTES	EFICIENTES	POCO EFICIENTES	INEFICIENTES	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X			
2	ORTIZ PASCO JORGE			X		
3	DE VETTORI JESSICA			X		
4	SUBAUSTE ARMANDO			X		
5	VILLANUEVA CAROL		X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA			X		
7	SILVA CRISTIAN		X			
8	RUBIO DAVID	X				
9	INGA CACERES FERNANDO			X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA			X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X		
12	ORE GUERRA GLADYS		X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE			X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X		
16	ROJAS SILVA LILIANA			X		
17	CAMPOS YESENNIA			X		
18	HUERTA AYALA OSCAR		X			
19	PINEDO MAS LENIN			X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X			
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X			
23	ARATA SOLIS MOISES			X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X			
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO			X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN		X			
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X		
32	TINTAYA FERIA FANNY		X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS			X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X			
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO			X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN			X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA			X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO			X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO		X			
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO			X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X			
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD			X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO			X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS			X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X		
	TOTAL	1	21	28	0	50

11.- En cuanto atañe a la celeridad para obtener el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos inscritos, diría Ud. que los métodos existentes: (Marcar una sola opción)						
		SON RAPIDOS	SON DE MEDIANA DURACION	SON LENTOS	SON MUY LENTOS	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X			
2	ORTIZ PASCO JORGE		X			
3	DE VETTORI JESSICA			X		
4	SUBAUSTE ARMANDO			X		
5	VILLANUEVA CAROL		X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X			
7	SILVA CRISTIAN			X		
8	RUBIO DAVID	X				
9	INGA CACERES FERNANDO			X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA			X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X		
12	ORE GUERRA GLADYS				X	
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE			X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO				X	
16	ROJAS SILVA LILIANA			X		
17	CAMPOS YESENNIA			X		
18	HUERTA AYALA OSCAR		X			
19	PINEDO MAS LENIN			X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X			
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X				
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X			
23	ARATA SOLIS MOISES		X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X			
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO			X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN		X			
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO				X	
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X		
32	TINTAYA FERIA FANNY		X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS			X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X			
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO			X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN			X		
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA				X	
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO				X	
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO		X			
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO		X			
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X			
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD				X	
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO			X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS			X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X		
	TOTAL	2	19	23	6	50

12.- Respecto a la predictibilidad de lograr obtener el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos inscritos, opina Ud. que los métodos actualmente existentes (Marcar una sola opción)							
		GARANTIZAN TOTALMENTE LA PREDICTIBILIDAD DEL SANEAMIENTO	GARANTIZA LA PREDICTIBILIDAD DEL SANEAMIENTO EN LA MAYOR PARTE DE LOS CASOS	GARANTIZA LA PREDICTIBILIDAD DEL SANEAMIENTO EN POCOS CASOS	NO GARANTIZAN LA PREDICTIBILIDAD DEL SANEAMIENTO	NO SABE/NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X				
2	ORTIZ PASCO JORGE			X			
3	DE VETTORI JESSICA			X			
4	SUBAUSTE ARMANDO				X		
5	VILLANUEVA CAROL		X				
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X				
7	SILVA CRISTIAN		X				
8	RUBIO DAVID		X				
9	INGA CACERES FERNANDO			X			
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA			X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X				
12	ORE GUERRA GLADYS			X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X				
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE			X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO				X		
16	ROJAS SILVA LILIANA				X		
17	CAMPOS YESENNIA			X			
18	HUERTA ATALA OSCAR		X				
19	PINEDO MAS LENIN			X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X				
21	HUAMAN PIZAN RICARDO			X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN			X			
23	ARATA SOLIS MOISES		X				
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X				
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X				
27	BECERRA SOSATA MARCO ANTONIO			X			
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN		X				
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X				
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH					X	
32	TINTAYA FERIA FANNY		X				
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS			X			
34	ANAYA CASTILLO JAVIER					X	
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X				
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X				
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN				X		
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ			X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA			X			
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X				
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO			X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO		X				
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO			X			
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X				
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD			X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X				
47	PANAY CUTA MAX ADOLFO			X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X			
49	TBARRA HOTOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X				
50	ESCOBAR LIVO MARITA ELENA			X			
	TOTAL	0	22	22	4	2	50

13.- El Catastro de Predios Urbanos a cargo de las Municipalidades, a nivel nacional, presenta un avance: (Marcar una sola opción)						
		TOTAL	MEDIANO	BAJO	NULO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X		
2	ORTIZ PASCO JORGE				X	
3	DE VETTORI JESSICA			X		
4	SUBAUSTE ARMANDO			X		
5	VILLANUEVA CAROL			X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA			X		
7	SILVA CRISTIAN			X		
8	RUBIO DAVID			X		
9	INGA CACERES FERNANDO			X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA			X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X		
12	ORE GUERRA GLADYS				X	
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE			X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X		
16	ROJAS SILVA LILIANA			X		
17	CAMPOS YESENNIA			X		
18	HUERTA AYALA OSCAR			X		
19	PINEDO MAS LENIN			X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO			X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO			X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN			X		
23	ARATA SOLIS MOISES			X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO				X	
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO			X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO				X	
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN			X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO			X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X		
32	TINTAYA FERIA FANNY			X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS			X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER			X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO			X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN			X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ			X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA			X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO				X	
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO			X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO			X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR				X	
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD			X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN			X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO				X	
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS			X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X		
	TOTAL	0	1	42	7	50

14.- Teniendo en cuenta los altos niveles de exigencia técnica que ha establecido la Ley del Sistema Nacional de Catastro Nº 28294 y sus normas complementarias, en cuanto tiempo considera que todos los predios urbanos, a nivel nacional, se encontrarán Catastrados: (Marcar una sola opción)							
		1 A 2 AÑOS	3 A 5 AÑOS	5 A 10 AÑOS	MAS DE 10 AÑOS	NO SABE/ NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO				X		
2	ORTIZ PASCO JORGE				X		
3	DE VETTORI JESSICA			X			
4	SUBAUSTE ARMANDO				X		
5	VILLANUEVA CAROL				X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA				X		
7	SILVA CRISTIAN				X		
8	RUBIO DAVID				X		
9	INGA CACERES FERNANDO				X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA				X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO				X		
12	ORE GUERRA GLADYS				X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE				X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO				X		
16	ROJAS SILVA LILIANA				X		
17	CAMPOS YESENNIA				X		
18	HUERTA AYALA OSCAR				X		
19	PINEDO MAS LENIN				X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO				X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO				X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN				X		
23	ARATA SOLIS MOISES				X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO				X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO				X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA				X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO				X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN				X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO				X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO				X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH				X		
32	TINTAYA FERIA FANNY				X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS				X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER				X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO				X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO				X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN					X	
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ				X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA				X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO				X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO				X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO				X		
43	CLAVEZ IVAN LEONARDO				X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR				X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD			X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN				X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO				X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA				X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS				X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA				X		
	TOTAL	0	0	3	46	1	50

15.- Considera Ud. que el procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral establecido por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo Nº 005-2006-JUS, en más de 14 años de vigencia ha sido: (Marcar una sola opción)						
		EFICIENTE	PARCIALMENTE EFICIENTE	(NEFICIENTE	TOTALMENTE (NTRASCENDENTE	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X			
2	ORTIZ PASCO JORGE				X	
3	DE VETTORI JESSICA			X		
4	SUBAUSTE ARMANDO			X		
5	VILLANUEVA CAROL		X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA			X		
7	SILVA CRISTIAN			X		
8	RUBIO DAVID		X			
9	INGA CACERES FERNANDO				X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X		
12	ORE GUERRA GLADYS				X	
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X				
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE			X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X		
16	ROJAS SILVA LILIANA		X			
17	CAMPOS YESENNIA			X		
18	HUERTA AYALA OSCAR			X		
19	PINEDO MAS LENIN		X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO			X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X			
23	ARATA SOLIS MOISES		X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO			X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO				X	
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN			X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X		
32	TINTAYA FERIA FANNY		X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X			
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X			
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO			X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN			X		
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ			X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA			X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO				X	
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO		X			
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO			X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR			X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD			X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN			X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO			X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA				X	
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS				X	
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X		
	TOTAL	1	16	26	7	50

16A.- Por qué motivo considera que el Saneamiento Catastral y Registral regulado por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo Nº 005-2006-JUS, no ha cumplido las expectativas de lograr un generalizado saneamiento de las caracteristicas físicas de los predios urbanos inscritos: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)				
PORQUE MÁS DEL 99% DE LAS MUNICIPALIDADES NO PUEDEN EMITIR CÓDIGO ÚNICO CATASTRAL (CUC)				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X		
2	ORTIZ PASCO JORGE	X		
3	DE VETTORI JESSICA	X		
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL	X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X		
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID	X		
9	INGA CACERES FERNANDO		X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS		X	
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X		
16	ROJAS SILVA LILIANA		X	
17	CAMPOS YESENNIA		X	
18	HUERTA AYALA OSCAR	X		
19	PINEDO MAS LENIN	X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES		X	
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X	
32	TINTAYA FERIA FANNY	X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X	
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ	X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO		X	
43	CLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X	
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		
	TOTAL	41	9	50

16B.- Por qué motivo considera que el Saneamiento Catastral y Registral regulado por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, no ha cumplido las expectativas de lograr un generalizado saneamiento de las caracteristicas físicas de los predios urbanos inscritos: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)				
PORQUÉ EL PROCEDIMIENTO ES LARGO, COSTOSO Y COMPLICADO AÚN PARA CASOS SENCILLOS				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X	
2	ORTIZ PASCO JORGE		X	
3	DE VETTORI JESSICA	X		
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL	X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X		
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID		X	
9	INGA CACERES FERNANDO		X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS	X	X	
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X		
16	ROJAS SILVA LILIANA		X	
17	CAMPOS YESENNIA	X		
18	HUERTA AYALA OSCAR			
19	PINEDO MAS LENIN	X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X	
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X	
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X		
32	TINTAYA FERIA FANNY		X	
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X	
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	CLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X	
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		
	TOTAL	39	11	50

16C.- Por qué motivo considera que el Saneamiento Catastral y Registral regulado por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo Nº 005-2006-JUS, no ha cumplido las expectativas de lograr un generalizado saneamiento de las caracteristicas físicas de los predios urbanos inscritos: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)				
POR LA CARENCIA DE UNA VERDADERA BASE GRÁFICA REGISTRAL				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X	
2	ORTIZ PASCO JORGE	X		
3	DE VETTORI JESSICA		X	
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL		X	
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X	
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID		X	
9	INGA CACERES FERNANDO	X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS		X	
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X	
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X	
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X		
16	ROJAS SILVA LILIANA		X	
17	CAMPOS YESENNIA		X	
18	HUERTA AYALA OSCAR	X		
19	PINEDO MAS LENIN		X	
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X	
23	ARATA SOLIS MOISES		X	
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X	
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X	
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X	
32	TINTAYA FERIA FANNY	X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X	
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X	
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ	X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO		X	
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X	
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		
	TOTAL	30	20	50

16D.- Por qué motivo considera que el Saneamiento Catastral y Registral regulado por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo Nº 005-2006-JUS, no ha cumplido las expectativas de lograr un generalizado saneamiento de las caracteristicas físicas de los predios urbanos inscritos: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)				
PORQUE SE TRATA DE UN PROCEDIMIENTO DESCONOCIDO PARA LA MAYOR PARTE DE LA COLECTIVIDAD				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X	
2	ORTIZ PASCO JORGE	X		
3	DE VETTORI JESSICA		X	
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL	X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X		
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID	X		
9	INGA CACERES FERNANDO		X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X	
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS		X	
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X	
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X		
16	ROJAS SILVA LILIANA	X		
17	CAMPOS YESENNIA		X	
18	HUERTA AYALA OSCAR	X		
19	PINEDO MAS LENIN		X	
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X	
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES		X	
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X	
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X	X	
32	TINTAYA FERIA FANNY			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X	
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X	
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ	X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X	
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X	
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X	
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X	
	TOTAL	31	19	50

	16E.- Por qué motivo considera que el Saneamiento Catastral y Registral regulado por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, no ha cumplido las expectativas de lograr un generalizado saneamiento de las características físicas de los predios urbanos inscritos: (Puede marcar más de una opción y agregar otras si corresponde)			
	OTROS (INDICAR)			
		INDICA	NO INDICA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X	
2	ORTIZ PASCO JORGE		X	
3	DE VETTORI JESSICA		X	
4	SUBAUSTE ARMANDO		X	
5	VILLANUEVA CAROL		X	
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X	
7	SILVA CRISTIAN		X	
8	RUBIO DAVID		X	
9	INGA CACERES FERNANDO		X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X	
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X	
12	ORE GUERRA GLADYS		X	
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X	
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	PORQUE LA REGULACION REGISTRAL (DIRECTIVA DE OPOSICION AL CUC) ES ABSURDA Y CONTRAVIENE EL ESPIRITU DE LA LEY		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X	
16	ROJAS SILVA LILIANA	PORQUE NO CAPACITAN A LOS REGISTRADORES EN ESE PROCEDIMIENTO Y ENTONCES OBSERVAN JUSTAMENTE AQUELLO QUE LA NORMA PRETENDE PONDERAR LA PRIMACIA DEL ENTE GENERADOR DE CATASTRO (O DEL VIFICADOR EN SU CASO) ELLOS SON EL OBSTACULO		
17	CAMPOS YESENNIA		X	
18	HUERTA AYALA OSCAR	ALGUNAS VECES HACEN ACRECENTAMIENTO EN AREAS SIN TITULO DE ADQUISICION		
19	PINEDO MAS LENIN		X	
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X	
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X	
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	DEFICIENCIAS EN LA DIRECTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO		
23	ARATA SOLIS MOISES		X	
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	NORMAS REGISTRALES INCOHERENTES CON LOS FINES QUE BUSCA LA LEY		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X	
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X	
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X	
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN		X	
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X	
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X	
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X	
32	TINTAYA FERIA FANNY		X	
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X	
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X	
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X	
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X	
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X	
39	VASQUEZ TORRES ELENA	LAS OPOSICIONES SON CONSTANTES, LO IDEAL SERIA SANEAR MANZANAS O GRUPOS DE PREDIOS COMO PROYECTO MUNICIPAL O TODAS LAS NUEVAS EDIFICACIONES DEBERIAN SER SANEADAS CON CUC "UTOPICO"		
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X	
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X	
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO		X	
43	CLAVEZ IVAN LEONARDO		X	
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	PRESUPUESTO-COORDINACIONES ENTRE ENTES PUBLICOS		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X	
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X	
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X	
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	PORQUE LA REGULACION DEL PROCEDIMIENTO ES DEFICIENTE		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X	
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X	
	TOTAL	8	42	50

17.-. Está Ud. de acuerdo con la afirmación en el sentido que aunque se lograra tener un Catastro Urbano Nacional total, eficiente y actualizado, ello no resolvería por sí mismo las discrepancias existentes con las Base Gráfica Registral, si es que no se establece un procedimiento más simple y general de sanear el área, linderos y medidas perimétricas de los predios inscritos: (Marcar una sola opción)				
		DE ACUERDO	EN DESACUERDO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X		
2	ORTIZ PASCO JORGE		X	
3	DE VETTORI JESSICA	X		
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL	X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X		
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID	X		
9	INGA CACERES FERNANDO	X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS	X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X		
16	ROJAS SILVA LILIANA	X		
17	CAMPOS YESENNIA	X		
18	HUERTA AYALA OSCAR	X		
19	PINEDO MAS LENIN	X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X		
32	TINTAYA FERIA FANNY	X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X	
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ	X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X	
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X	
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		
	TOTAL	46	4	50

18 A,- Respecto al procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO						
		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X		
2	ORTIZ PASCO JORGE				X	
3	DE VETTORI JESSICA				X	
4	SUBAUSTE ARMANDO			X		
5	VILLANUEVA CAROL		X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA			X		
7	SILVA CRISTIAN			X		
8	RUBIO DAVID			X		
9	INGA CACERES FERNANDO			X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA				X	
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO				X	
12	ORE GUERRA GLADYS				X	
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X		
16	ROJAS SILVA LILIANA				X	
17	CAMPOS YESENNIA			X		
18	HUERTA AYALA OSCAR	X				
19	PINEDO MAS LENIN			X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO				X	
21	HUAMAN PIZAN RICARDO				X	
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN			X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X				
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO				X	
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X			
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO				X	
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN			X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO				X	
30	MENECES GOMEZ ALBERTO			X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X		
32	TINTAYA FERIA FANNY		X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS				X	
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO			X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO			X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN				X	
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ			X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA				X	
40	SORIA PALACIOS FRANCO				X	
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO				X	
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO			X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO			X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR			X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD				X	
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO				X	
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X			
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X		
	TOTAL	2	7	23	18	50

18 B,- Respecto al procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO							
		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X			
2	ORTIZ PASCO JORGE				X		
3	DE VETTORI JESSICA				X		
4	SUBAUSTE ARMANDO				X		
5	VILLANUEVA CAROL				X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA			X			
7	SILVA CRISTIAN			X			
8	RUBIO DAVID			X			
9	INGA CACERES FERNANDO				X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA				X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X			
12	ORE GUERRA GLADYS				X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE				X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X			
16	ROJAS SILVA LILIANA				X		
17	CAMPOS YESENNIA			X			
18	HUERTA AYALA OSCAR			X			
19	PINEDO MAS LENIN					X	
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO				X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO				X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN				X		
23	ARATA SOLIS MOISES				X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X				
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO				X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN				X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO				X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO			X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X			
32	TINTAYA FERIA FANNY			X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS				X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER			X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO				X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO			X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN				X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ				X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA				X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO				X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO				X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO				X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO				X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR				X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD				X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN			X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO				X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS				X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X			
	TOTAL	0	1	19	29	1	50

18 C,- Respecto al procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES							
		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X				
2	ORTIZ PASCO JORGE				X		
3	DE VETTORI JESSICA				X		
4	SUBAUSTE ARMANDO				X		
5	VILLANUEVA CAROL				X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA			X			
7	SILVA CRISTIAN		X				
8	RUBIO DAVID		X				
9	INGA CACERES FERNANDO			X			
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA			X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X			
12	ORE GUERRA GLADYS			X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X				
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE			X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X			
16	ROJAS SILVA LILIANA				X		
17	CAMPOS YESENNIA			X			
18	HUERTA AYALA OSCAR		X				
19	PINEDO MAS LENIN			X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO				X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO			X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN				X		
23	ARATA SOLIS MOISES			X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO				X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA				X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO			X			
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN			X			
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO				X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X			
32	TINTAYA FERIA FANNY			X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X				
34	ANAYA CASTILLO JAVIER			X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO			X			
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO				X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN					X	
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ			X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA				X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO			X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO			X			
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO			X			
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR				X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD				X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN			X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO				X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS				X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X			
	TOTAL	0	6	27	16	1	50

18 D,- Respecto al procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD						
		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X			
2	ORTIZ PASCO JORGE				X	
3	DE VETTORI JESSICA				X	
4	SUBAUSTE ARMANDO				X	
5	VILLANUEVA CAROL				X	
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X			
7	SILVA CRISTIAN	X				
8	RUBIO DAVID		X			
9	INGA CACERES FERNANDO			X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X		
12	ORE GUERRA GLADYS				X	
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE				X	
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X		
16	ROJAS SILVA LILIANA			X		
17	CAMPOS YESENNIA			X		
18	HUERTA AYALA OSCAR			X		
19	PINEDO MAS LENIN			X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO				X	
21	HUAMAN PIZAN RICARDO			X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN				X	
23	ARATA SOLIS MOISES				X	
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO				X	
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO				X	
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN			X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO				X	
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X		
32	TINTAYA FERIA FANNY				X	
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X			
34	ANAYA CASTILLO JAVIER				X	
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO			X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO				X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN			X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ			X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA				X	
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO			X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO			X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO				X	
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR			X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD				X	
46	TREBEJO PEÑA FROILAN			X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO				X	
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS			X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X		
	TOTAL	1	7	23	19	50

18 E,- Respecto al procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: ECONOMÍA DE COSTOS						
		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X		
2	ORTIZ PASCO JORGE				X	
3	DE VETTORI JESSICA				X	
4	SUBAUSTE ARMANDO			X		
5	VILLANUEVA CAROL			X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA			X		
7	SILVA CRISTIAN	X				
8	RUBIO DAVID			X		
9	INGA CACERES FERNANDO			X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA			X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X		
12	ORE GUERRA GLADYS				X	
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE				X	
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X		
16	ROJAS SILVA LILIANA				X	
17	CAMPOS YESENNIA			X		
18	HUERTA AYALA OSCAR			X		
19	PINEDO MAS LENIN			X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO			X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO			X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN				X	
23	ARATA SOLIS MOISES				X	
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO			X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO			X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN			X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO			X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X			
32	TINTAYA FERIA FANNY			X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS			X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER				X	
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO				X	
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO				X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN				X	
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA				X	
40	SORIA PALACIOS FRANCO				X	
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO			X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO			X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO				X	
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR			X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD				X	
46	TREBEJO PEÑA FROILAN			X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO				X	
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS				X	
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X		
	TOTAL	1	2	30	17	50

19.- ¿Considera Ud., que con el procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas y el procedimiento de saneamiento catastral y registral es suficiente para lograr superar las deficiencias existentes en los datos descriptivos de los predios urbanos inscritos? (Marcar una sola opción)				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X		
2	ORTIZ PASCO JORGE		X	
3	DE VETTORI JESSICA		X	
4	SUBAUSTE ARMANDO		X	
5	VILLANUEVA CAROL		X	
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X	
7	SILVA CRISTIAN		X	
8	RUBIO DAVID		X	
9	INGA CACERES FERNANDO		X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X	
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X	
12	ORE GUERRA GLADYS		X	
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X	
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X	
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X	
16	ROJAS SILVA LILIANA		X	
17	CAMPOS YESENNIA		X	
18	HUERTA AYALA OSCAR		X	
19	PINEDO MAS LENIN		X	
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X	
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X	
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X	
23	ARATA SOLIS MOISES		X	
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X	
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X	
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X	
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN		X	
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X	
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X	
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X	
32	TINTAYA FERIA FANNY		X	
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X	
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X	
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X	
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X	
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X	
39	VASQUEZ TORRES ELENA		X	
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X	
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X	
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO		X	
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO		X	
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X	
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X	
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X	
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X	
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X	
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X	
	TOTAL	3	47	50

20.- ¿Considera Ud. que para lograr un generalizado saneamiento de área, linderos y medidas perimétricos de los predios urbanos inscritos es necesario que se utilicen otros medios de saneamiento registrales y notariales, como los regulados por la Ley N° 27333 y la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria expedida por el Tribunal Registral de la SUNARP? (Marcar una sola opción)				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X		
2	ORTIZ PASCO JORGE		X	
3	DE VETTORI JESSICA	X		
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL	X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X		
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID	X		
9	INGA CACERES FERNANDO	X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS	X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X		
16	ROJAS SILVA LILIANA		X	
17	CAMPOS YESENNIA	X		
18	HUERTA AYALA OSCAR	X		
19	PINEDO MAS LENIN	X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X		
32	TINTAYA FERIA FANNY	X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X	
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		
	TOTAL	47	3	50

21 A.- Respecto al procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento por Mutuo Acuerdo" con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley Nº 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO

		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X			
2	ORTIZ PASCO JORGE	X				
3	DE VETTORI JESSICA	X				
4	SUBAUSTE ARMANDO			X		
5	VILLANUEVA CAROL		X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X			
7	SILVA CRISTIAN	X				
8	RUBIO DAVID	X				
9	INGA CACERES FERNANDO		X			
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X			
12	ORE GUERRA GLADYS	X				
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE				X	
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X			
16	ROJAS SILVA LILIANA			X		
17	CAMPOS YESENNIA		X			
18	HUERTA AYALA OSCAR	X				
19	PINEDO MAS LENIN		X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X			
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X			
23	ARATA SOLIS MOISES		X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO				X	
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X			
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X				
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X				
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X			
32	TINTAYA FERIA FANNY	X				
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X				
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X			
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X			
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X				
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X				
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO		X			
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X			
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN			X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X				
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X				
	TOTAL	14	30	4	2	50

21 B.- Respecto al procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento por Mutuo Acuerdo" con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO

		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X			
2	ORTIZ PASCO JORGE	X				
3	DE VETTORI JESSICA	X				
4	SUBAUSTE ARMANDO				X	
5	VILLANUEVA CAROL		X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X			
7	SILVA CRISTIAN		X			
8	RUBIO DAVID	X				
9	INGA CACERES FERNANDO		X			
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X			
12	ORE GUERRA GLADYS		X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X				
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X				
16	ROJAS SILVA LILIANA			X		
17	CAMPOS YESENNIA		X			
18	HUERTA AYALA OSCAR	X				
19	PINEDO MAS LENIN	X				
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X			
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X				
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X			
23	ARATA SOLIS MOISES		X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO				X	
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X				
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X				
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X				
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X			
32	TINTAYA FERIA FANNY	X				
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X				
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X				
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X			
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X				
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X				
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X				
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X			
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X				
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X				
	TOTAL	19	28	1	2	50

21 C.- Respecto al procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento por Mutuo Acuerdo" con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES

		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X			
2	ORTIZ PASCO JORGE		X			
3	DE VETTORI JESSICA	X				
4	SUBAUSTE ARMANDO				X	
5	VILLANUEVA CAROL	X				
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X			
7	SILVA CRISTIAN		X			
8	RUBIO DAVID	X				
9	INGA CACERES FERNANDO		X			
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X			
12	ORE GUERRA GLADYS		X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE				X	
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X			
16	ROJAS SILVA LILIANA			X		
17	CAMPOS YESENNIA			X		
18	HUERTA AYALA OSCAR	X				
19	PINEDO MAS LENIN		X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X			
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN			X		
23	ARATA SOLIS MOISES			X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO				X	
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X				
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X				
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X				
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X		
32	TINTAYA FERIA FANNY	X				
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X				
34	ANAYA CASTILLO JAVIER			X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X				
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X			
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X				
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X				
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X				
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X			
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN				X	
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X				
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X				
	TOTAL	15	23	8	4	50

21 D.- Respecto al procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento por Mutuo Acuerdo" con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley Nº 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD

		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X		
2	ORTIZ PASCO JORGE		X			
3	DE VETTORI JESSICA	X				
4	SUBAUSTE ARMANDO			X		
5	VILLANUEVA CAROL			X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA			X		
7	SILVA CRISTIAN			X		
8	RUBIO DAVID		X			
9	INGA CACERES FERNANDO			X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X		
12	ORE GUERRA GLADYS	X				
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X		
16	ROJAS SILVA LILIANA			X		
17	CAMPOS YESENNIA			X		
18	HUERTA AYALA OSCAR			X		
19	PINEDO MAS LENIN			X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO			X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X			
23	ARATA SOLIS MOISES			X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO				X	
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X			
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN		X			
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH				X	
32	TINTAYA FERIA FANNY		X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS				X	
34	ANAYA CASTILLO JAVIER				X	
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X				
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN				X	
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA				X	
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO			X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X				
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X				
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X			
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN			X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X			
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X			
	TOTAL	5	19	20	6	50

21 E.- Respecto al procedimiento notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento por Mutuo Acuerdo" con intervención de todos los colindantes, regulado por la Ley Nº 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): ECONOMÌA DE COSTOS

		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X		
2	ORTIZ PASCO JORGE		X			
3	DE VETTORI JESSICA	X				
4	SUBAUSTE ARMANDO			X		
5	VILLANUEVA CAROL			X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X			
7	SILVA CRISTIAN			X		
8	RUBIO DAVID		X			
9	INGA CACERES FERNANDO			X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA			X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X		
12	ORE GUERRA GLADYS			X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X			
16	ROJAS SILVA LILIANA			X		
17	CAMPOS YESENNIA		X			
18	HUERTA AYALA OSCAR		X			
19	PINEDO MAS LENIN		X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO			X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X			
23	ARATA SOLIS MOISES		X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X				
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X			
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X			
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X				
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH				X	
32	TINTAYA FERIA FANNY		X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X				
34	ANAYA CASTILLO JAVIER			X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X				
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN				X	
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ			X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA				X	
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO			X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X				
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X				
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X			
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD			X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X			
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X			
	TOTAL	7	26	14	3	50

22 A.- Respecto al procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO

		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X			
2	ORTIZ PASCO JORGE	X					
3	DE VETTORI JESSICA			X			
4	SUBAUSTE ARMANDO		X				
5	VILLANUEVA CAROL		X				
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X				
7	SILVA CRISTIAN		X				
8	RUBIO DAVID	X					
9	INGA CACERES FERNANDO		X				
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X				
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X				
12	ORE GUERRA GLADYS	X					
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X				
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X				
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X			
16	ROJAS SILVA LILIANA					X	
17	CAMPOS YESENNIA		X				
18	HUERTA AVALA OSCAR		X				
19	PINEDO MAS LENIN			X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X				
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X					
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X				
23	ARATA SOLIS MOISES		X				
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO				X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X				
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X				
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X				
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X					
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X					
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X				
32	TINTAYA FERIA FANNY		X				
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS				X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER			X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X					
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X				
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN				X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X				
39	VASQUEZ TORRES ELENA		X				
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X				
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X					
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO		X				
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X				
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X				
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X				
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO			X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X				
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X					
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X				
	TOTAL	9	29	8	3	1	50

22 B.- Respecto al procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO

		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X			
2	ORTIZ PASCO JORGE	X					
3	DE VETTORI JESSICA			X			
4	SUBAUSTE ARMANDO		X				
5	VILLANUEVA CAROL			X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X				
7	SILVA CRISTIAN		X				
8	RUBIO DAVID	X					
9	INGA CACERES FERNANDO		X				
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA			X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X				
12	ORE GUERRA GLADYS		X				
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X				
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE			X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X			
16	ROJAS SILVA LILIANA					X	
17	CAMPOS YESENNIA		X				
18	HUERTA AYALA OSCAR		X				
19	PINEDO MAS LENIN			X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X				
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X					
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X				
23	ARATA SOLIS MOISES		X				
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO				X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X				
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X				
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X				
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X					
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X					
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X			
32	TINTAYA FERIA FANNY	X					
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X				
34	ANAYA CASTILLO JAVIER			X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X					
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X				
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN			X			
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X				
39	VASQUEZ TORRES ELENA		X				
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X				
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X				
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO		X				
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO		X				
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X				
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X				
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X					
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO			X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X				
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X					
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X				
	TOTAL	9	27	12	1	1	50

22 C.- Respecto al procedimiento no contencinso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES

		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X			
2	ORTIZ PASCO JORGE		X				
3	DE VETTORI JESSICA			X			
4	SUBAUSTE ARMANDO			X			
5	VILLANUEVA CAROL		X				
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X				
7	SILVA CRISTIAN			X			
8	RUBIO DAVID	X					
9	INGA CACERES FERNANDO		X				
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X				
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X				
12	ORE GUERRA GLADYS		X				
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE				X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X			
16	ROJAS SILVA LILIANA					X	
17	CAMPOS YESENNIA		X				
18	HUERTA AVALA OSCAR			X			
19	PINEDO MAS LENIN			X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X				
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X					
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X				
23	ARATA SOLIS MOISES			X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO				X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X				
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X				
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X					
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X					
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X			
32	TINTAYA FERIA FANNY		X				
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X				
34	ANAYA CASTILLO JAVIER			X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X					
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X				
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN			X			
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X				
39	VASQUEZ TORRES ELENA		X				
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X				
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X				
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO		X				
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO		X				
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X				
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X				
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X					
47	PANAY CUVA MAX ADOLFO			X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X				
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X					
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X				
	TOTAL	7	25	15	2	1	50

22 D.- Respecto al procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD

		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X			
2	ORTIZ PASCO JORGE		X				
3	DE VETTORI JESSICA			X			
4	SUBAUSTE ARMANDO			X			
5	VILLANUEVA CAROL			X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA			X			
7	SILVA CRISTIAN			X			
8	RUBIO DAVID		X				
9	INGA CACERES FERNANDO			X			
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X				
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X			
12	ORE GUERRA GLADYS		X				
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X				
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X			
16	ROJAS SILVA LILIANA					X	
17	CAMPOS YESENNIA		X				
18	HUERTA AYALA OSCAR			X			
19	PINEDO MAS LENIN			X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO			X			
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X				
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X				
23	ARATA SOLIS MOISES			X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO				X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X				
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X				
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO			X			
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN		X				
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X					
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH				X		
32	TINTAYA FERIA FANNY			X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X				
34	ANAYA CASTILLO JAVIER				X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X					
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X				
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN				X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X				
39	VASQUEZ TORRES ELENA			X			
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO				X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X					
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO		X				
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X				
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X				
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X				
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO			X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X				
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X				
	TOTAL	3	20	21	5	1	50

22 E.- Respecto al procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, regulado por la Ley N° 27333, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor)ECONOMÍA DE COSTOS							
		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X			
2	ORTIZ PASCO JORGE		X				
3	DE VETTORI JESSICA			X			
4	SUBAUSTE ARMANDO			X			
5	VILLANUEVA CAROL			X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA			X			
7	SILVA CRISTIAN			X			
8	RUBIO DAVID		X				
9	INGA CACERES FERNANDO			X			
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA			X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X			
12	ORE GUERRA GLADYS			X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X				
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X			
16	ROJAS SILVA LILIANA					X	
17	CAMPOS YESENNIA		X				
18	HUERTA AYALA OSCAR			X			
19	PINEDO MAS LENIN			X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO				X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X				
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN			X			
23	ARATA SOLIS MOISES		X				
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO				X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO			X			
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X				
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X					
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X				
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X				
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH				X		
32	TINTAYA FERIA FANNY			X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X				
34	ANAYA CASTILLO JAVIER				X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X				
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X				
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN				X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ			X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA			X			
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X				
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO				X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO		X				
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO		X				
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR		X				
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD			X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X				
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO			X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X				
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X				
	TOTAL	1	19	23	6	1	50

23 A.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO						
		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X			
2	ORTIZ PASCO JORGE			X		
3	DE VETTORI JESSICA			X		
4	SUBAUSTE ARMANDO		X			
5	VILLANUEVA CAROL	X				
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X			
7	SILVA CRISTIAN	X				
8	RUBIO DAVID	X				
9	INGA CACERES FERNANDO		X			
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X			
12	ORE GUERRA GLADYS	X				
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X				
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X			
16	ROJAS SILVA LILIANA			X		
17	CAMPOS YESENNIA		X			
18	HUERTA AYALA OSCAR	X				
19	PINEDO MAS LENIN		X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X				
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X				
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X				
23	ARATA SOLIS MOISES		X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X				
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X			
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X				
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X				
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X				
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X		
32	TINTAYA FERIA FANNY		X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X			
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X				
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X			
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X				
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X				
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X				
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X				
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X			
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X			
	TOTAL	18	27	5	0	50

23 B.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO						
		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X			
2	ORTIZ PASCO JORGE				X	
3	DE VETTORI JESSICA			X		
4	SUBAUSTE ARMANDO		X			
5	VILLANUEVA CAROL		X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X			
7	SILVA CRISTIAN		X			
8	RUBIO DAVID	X				
9	INGA CACERES FERNANDO			X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X			
12	ORE GUERRA GLADYS		X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X				
16	ROJAS SILVA LILIANA			X		
17	CAMPOS YESENNIA		X			
18	HUERTA AYALA OSCAR	X				
19	PINEDO MAS LENIN	X				
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X				
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X				
23	ARATA SOLIS MOISES		X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X			
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X				
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X				
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X		
32	TINTAYA FERIA FANNY		X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X				
34	ANAYA CASTILLO JAVIER			X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X				
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X			
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X				
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X				
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X				
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X				
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X			
29	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X			
	TOTAL	14	27	8	1	50

23 C.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES						
		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO				X	
2	ORTIZ PASCO JORGE				X	
3	DE VETTORI JESSICA			X		
4	SUBAUSTE ARMANDO		X			
5	VILLANUEVA CAROL			X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA			X		
7	SILVA CRISTIAN		X			
8	RUBIO DAVID	X				
9	INGA CACERES FERNANDO				X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X			
12	ORE GUERRA GLADYS		X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X			
16	ROJAS SILVA LILIANA			X		
17	CAMPOS YESENNIA		X			
18	HUERTA AYALA OSCAR	X				
19	PINEDO MAS LENIN		X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X				
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X				
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X				
23	ARATA SOLIS MOISES			X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X			
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X				
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X				
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X		
32	TINTAYA FERIA FANNY		X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS				X	
34	ANAYA CASTILLO JAVIER			X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X			
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X			
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X				
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO			X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X				
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO			X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X				
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN			X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X			
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X			
	TOTAL	10	23	13	4	50

23 D.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD

		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X		
2	ORTIZ PASCO JORGE				X	
3	DE VETTORI JESSICA			X		
4	SUBAUSTE ARMANDO		X			
5	VILLANUEVA CAROL			X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X			
7	SILVA CRISTIAN	X				
8	RUBIO DAVID	X				
9	INGA CACERES FERNANDO				X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X		
12	ORE GUERRA GLADYS		X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X			
16	ROJAS SILVA LILIANA			X		
17	CAMPOS YESENNIA		X			
18	HUERTA AYALA OSCAR	X				
19	PINEDO MAS LENIN		X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X				
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X				
23	ARATA SOLIS MOISES			X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO			X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X				
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN		X			
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X		
32	TINTAYA FERIA FANNY			X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X				
34	ANAYA CASTILLO JAVIER				X	
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X				
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X			
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X				
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X				
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO		X			
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X				
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN			X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X			
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X			
	TOTAL	11	23	13	3	50

23 E.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área denominado "Rectificación por error de cálculo", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): ECONOMÍA DE COSTOS						
		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X			
2	ORTIZ PASCO JORGE			X		
3	DE VETTORI JESSICA			X		
4	SUBAUSTE ARMANDO		X			
5	VILLANUEVA CAROL			X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X			
7	SILVA CRISTIAN	X				
8	RUBIO DAVID	X				
9	INGA CACERES FERNANDO		X			
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X		
12	ORE GUERRA GLADYS		X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X			
16	ROJAS SILVA LILIANA			X		
17	CAMPOS YESENNIA		X			
18	HUERTA AYALA OSCAR	X				
19	PINEDO MAS LENIN		X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X				
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X				
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X				
23	ARATA SOLIS MOISES		X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X				
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X				
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X				
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X				
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X			
32	TINTAYA FERIA FANNY			X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X				
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X				
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO		X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X				
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA		X			
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X				
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X				
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X				
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X				
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X			
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X			
	TOTAL	17	27	6	0	50

24 A.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO							
		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	SABE/NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X				
2	ORTIZ PASCO JORGE		X				
3	DE VETTORI JESSICA			X			
4	SUBAUSTE ARMANDO		X				
5	VILLANUEVA CAROL		X				
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X				
7	SILVA CRISTIAN	X					
8	RUBIO DAVID	X					
9	INGA CACERES FERNANDO		X				
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X				
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X				
12	ORE GUERRA GLADYS		X				
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X				
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE			X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X				
16	ROJAS SILVA LILIANA		X				
17	CAMPOS YESENNIA		X				
18	HUERTA AYALA OSCAR	X					
19	PINEDO MAS LENIN		X				
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X					
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X				
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X				
23	ARATA SOLIS MOISES			X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X					
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X					
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X					
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X					
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X				
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X					
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X			
32	TINTAYA FERIA FANNY		X				
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X				
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X				
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X					
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO					X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X				
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X				
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X					
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X				
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X					
43	CLAVEZ IVAN LEONARDO		X				
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X					
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X				
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X				
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X				
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X				
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X				
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X			
	TOTAL	13	29	7	0	1	50

24 B.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor):CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO							
		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X				
2	ORTIZ PASCO JORGE		X				
3	DE VETTORI JESSICA			X			
4	SUBAUSTE ARMANDO		X				
5	VILLANUEVA CAROL		X				
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X				
7	SILVA CRISTIAN	X					
8	RUBIO DAVID	X					
9	INGA CACERES FERNANDO		X				
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA			X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X			
12	ORE GUERRA GLADYS			X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X				
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X				
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X				
16	ROJAS SILVA LILIANA			X			
17	CAMPOS YESENNIA			X			
18	HUERTA AYALA OSCAR	X					
19	PINEDO MAS LENIN		X				
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X					
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X				
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X					
23	ARATA SOLIS MOISES		X				
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X					
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X					
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X					
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X					
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X			
32	TINTAYA FERIA FANNY	X					
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X					
34	ANAYA CASTILLO JAVIER			X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X					
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO					X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X				
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X				
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X					
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X				
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X					
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X					
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X					
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X				
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X				
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X				
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X				
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X				
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X			
	TOTAL	16	20	13	0	1	50

24 C.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor):
PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES

		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO				X		
2	ORTIZ PASCO JORGE		X				
3	DE VETTORI JESSICA			X			
4	SUBAUSTE ARMANDO			X			
5	VILLANUEVA CAROL			X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA			X			
7	SILVA CRISTIAN		X				
8	RUBIO DAVID	X					
9	INGA CACERES FERNANDO			X			
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA			X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X				
12	ORE GUERRA GLADYS			X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE			X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X			
16	ROJAS SILVA LILIANA			X			
17	CAMPOS YESENNIA			X			
18	HUERTA AYALA OSCAR	X					
19	PINEDO MAS LENIN			X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X					
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X				
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X				
23	ARATA SOLIS MOISES			X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X				
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X					
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X				
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X					
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X				
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X			
32	TINTAYA FERIA FANNY		X				
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS				X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER			X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X					
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO					X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X				
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X				
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X					
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO			X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X					
43	CLAVEZ IVAN LEONARDO			X			
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X					
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X				
46	TREBEJO PEÑA FROILAN			X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X				
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS			X			
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X			
	TOTAL	9	13	25	2	1	50

24 D.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor)ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD							
		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X			
2	ORTIZ PASCO JORGE			X			
3	DE VETTORI JESSICA			X			
4	SUBAUSTE ARMANDO			X			
5	VILLANUEVA CAROL			X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA			X			
7	SILVA CRISTIAN	X					
8	RUBIO DAVID		X				
9	INGA CACERES FERNANDO				X		
10	POMAR MARTHON GABRIELA ELENA			X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X			
12	ORE GUERRA GLADYS			X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X				
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X			
16	ROJAS SILVA LILIANA			X			
17	CAMPOS YESENNIA		X				
18	HUERTA AYALA OSCAR			X			
19	PINEDO MAS LENIN			X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X					
21	HUAMAN PIZAN RICARDO			X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X				
23	ARATA SOLIS MOISES			X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X				
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO			X			
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X				
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X					
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN		X				
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO				X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X				
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X			
32	TINTAYA FERIA FANNY		X				
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X					
34	ANAYA CASTILLO JAVIER				X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X					
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO					X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN			X			
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X				
39	VASQUEZ TORRES ELENA			X			
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X				
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X					
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X					
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X					
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X				
46	TREBEJO PEÑA FROILAN			X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X				
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X				
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X				
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X				
	TOTAL	8	16	22	3	1	50

24 E.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Saneamiento Unilateral", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor):
ECONOMÍA DE COSTOS

		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X			
2	ORTIZ PASCO JORGE		X				
3	DE VETTORI JESSICA			X			
4	SUB AUSTE ARMANDO		X				
5	VILLANUEVA CAROL			X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X				
7	SILVA CRISTIAN		X				
8	RUBIO DAVID		X				
9	INGA CACERES FERNANDO		X				
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X				
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X			
12	ORE GUERRA GLADYS			X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X				
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X				
16	ROJAS SILVA LILIANA		X				
17	CAMPOS YESENNIA		X				
18	HUERTA AYALA OSCAR			X			
19	PINEDO MAS LENIN		X				
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X					
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X				
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X				
23	ARATA SOLIS MOISES		X				
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X				
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X					
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X				
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X					
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X					
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X				
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X				
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X				
32	TINTAYA FERIA FANNY		X				
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X					
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X				
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X					
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO					X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN			X			
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X				
39	VASQUEZ TORRES ELENA			X			
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X				
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X				
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X					
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X					
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X					
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X				
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X					
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X				
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X				
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X				
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X				
	TOTAL	10	30	9	0	1	50

25 A.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): EFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO							
		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X			
2	ORTIZ PASCO JORGE		X				
3	DE VETTORI JESSICA			X			
4	SUBAUSTE ARMANDO		X				
5	VILLANUEVA CAROL			X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X				
7	SILVA CRISTIAN	X					
8	RUBIO DAVID	X					
9	INGA CACERES FERNANDO		X				
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X				
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X				
12	ORE GUERRA GLADYS		X				
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X				
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE				X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X				
16	ROJAS SILVA LILIANA				X		
17	CAMPOS YESENNIA		X				
18	HUERTA AYALA OSCAR		X				
19	PINEDO MASLENIN		X				
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X					
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X				
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X					
23	ARATA SOLIS MOISES			X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X					
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X				
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X					
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X					
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X				
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X					
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X			
32	TINTAYA FERIA FANNY		X				
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X				
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X				
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X					
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO					X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X				
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X				
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X					
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X				
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X				
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X					
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO		X				
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X					
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD			X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X				
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X				
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X				
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X			
	TOTAL	12	26	9	2	1	50

25 B.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor): CELERIDAD PARA EL SANEAMIENTO							
		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X			
2	ORTIZ PASCO JORGE		X				
3	DE VETTORI JESSICA			X			
4	SUBAUSTE ARMANDO		X				
5	VILLANUEVA CAROL			X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X				
7	SILVA CRISTIAN		X				
8	RUBIO DAVID	X					
9	INGA CACERES FERNANDO		X				
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X				
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X			
12	ORE GUERRA GLADYS			X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X				
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X				
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X				
16	ROJAS SILVA LILIANA				X		
17	CAMPOS YESENNIA			X			
18	HUERTA AYALA OSCAR		X				
19	PINEDO MAS LENIN		X				
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X					
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X				
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X					
23	ARATA SOLIS MOISES		X				
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X				
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X				
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X					
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X				
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH		X				
32	TINTAYA FERIA FANNY		X				
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X					
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X				
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X					
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO					X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X				
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X				
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X					
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X				
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO		X				
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X					
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X					
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X					
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X				
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X				
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X				
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X				
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X			
	TOTAL	10	27	11	1	1	50

25 C.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor):
PREDICTIBILIDAD EN LAS DECISIONES

		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X			
2	ORTIZ PASCO JORGE		X				
3	DE VETTORI JESSICA			X			
4	SUBAUSTE ARMANDO		X				
5	VILLANUEVA CAROL				X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA			X			
7	SILVA CRISTIAN		X				
8	RUBIO DAVID	X					
9	INGA CACERES FERNANDO			X			
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X				
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X				
12	ORE GUERRA GLADYS		X				
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE			X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X			
16	ROJAS SILVA LILIANA				X		
17	CAMPOS YESENNIA			X			
18	HUERTA AYALA OSCAR		X				
19	PINEDO MAS LENIN			X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X					
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X				
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X					
23	ARATA SOLIS MOISES				X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X				
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO				X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X				
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X					
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X				
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X			
32	TINTAYA FERIA FANNY		X				
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS			X			
34	ANAYA CASTILLO JAVIER				X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X					
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO					X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X				
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X				
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X					
40	SORIA PALACIOS FRANCO			X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO			X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X					
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO			X			
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X					
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD			X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN			X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X				
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X				
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X			
	TOTAL	8	16	20	5	1	50

25 D.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor):
ACCESIBILIDAD A LA COLECTIVIDAD

		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X			
2	ORTIZ PASCO JORGE			X			
3	DE VETTORI JESSICA			X			
4	SUBAUSTE ARMANDO		X				
5	VILLANUEVA CAROL			X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA			X			
7	SILVA CRISTIAN	X					
8	RUBIO DAVID	X					
9	INGA CACERES FERNANDO			X			
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X				
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X			
12	ORE GUERRA GLADYS		X				
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X				
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X			
16	ROJAS SILVA LILIANA				X		
17	CAMPOS YESENNIA		X				
18	HUERTA AYALA OSCAR			X			
19	PINEDO MAS LENIN			X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X					
21	HUAMAN PIZAN RICARDO			X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X					
23	ARATA SOLIS MOISES			X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO				X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X				
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X				
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN			X			
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X				
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X			
32	TINTAYA FERIA FANNY			X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X					
34	ANAYA CASTILLO JAVIER				X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X					
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO					X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN			X			
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X				
39	VASQUEZ TORRES ELENA			X			
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X				
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO			X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X					
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X					
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X					
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X				
46	TREBEJO PEÑA FROILAN			X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X				
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X				
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X			
	TOTAL	9	13	24	3	1	50

25 E.- Respecto al procedimiento registral de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas denominado "Renuncia de Área", establecido por la Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP, como evalúa su funcionamiento respecto a los siguientes indicadores: (Marcar una sola opción por cada factor):
ECONOMÍA DE COSTOS

		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA	NO SABE/ NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO			X			
2	ORTIZ PASCO JORGE		X				
3	DE VETTORI JESSICA			X			
4	SUBAUSTE ARMANDO		X				
5	VILLANUEVA CAROL			X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X				
7	SILVA CRISTIAN		X				
8	RUBIO DAVID	X					
9	INGA CACERES FERNANDO			X			
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X				
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X			
12	ORE GUERRA GLADYS			X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS			X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X				
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO			X			
16	ROJAS SILVA LILIANA				X		
17	CAMPOS YESENNIA		X				
18	HUERTA AYALA OSCAR		X				
19	PINEDO MAS LENIN			X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X					
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X				
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X					
23	ARATA SOLIS MOISES		X				
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X				
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X				
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA		X				
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X					
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X					
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO		X				
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X				
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH			X			
32	TINTAYA FERIA FANNY			X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X					
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X					
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X					
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO					X	
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X				
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X				
39	VASQUEZ TORRES ELENA			X			
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X				
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO			X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X					
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X					
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X					
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X				
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X				
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO		X				
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS		X				
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA			X			
	TOTAL	11	22	15	1	1	50

26.- ¿Cuál de los siguientes procedimientos notariales y registrales de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas, considera Ud. el más eficiente en su experiencia personal: (Marcar sólo una opción)								
		PROCEDIMIENTO NOTARIAL DE MUTUO ACUERDO	PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO DE COMPETENCIA NOTARIAL	PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE "ERROR DE CÁLCULO"	PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE "SANEAMIENTO UNILATERAL"	PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE "RENUNCIA DE ÁREA"	SIN RESPUESTA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X					
2	ORTIZ PASCO JORGE	X						
3	DE VETTORI JESSICA	X						
4	SUBAUSTE ARMANDO			X				
5	VILLANUEVA CAROL	X						
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X						
7	SILVA CRISTIAN				X			
8	RUBIO DAVID		X					
9	INGA CACERES FERNANDO				X			
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X						
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X						
12	ORE GUERRA GLADYS			X				
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS				X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE			X				
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X						
16	ROJAS SILVA LILIANA				X			
17	CAMPOS YESENNIA	X						
18	HUERTA AYALA OSCAR	X						
19	PINEDO MAS LENIN	X						
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO						X	
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X					
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN			X				
23	ARATA SOLIS MOISES			X				
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X						
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO				X			
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X				
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO			X				
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN		X					
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X						
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X					
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X						
32	TINTAYA FERIA FANNY	X						
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X						
34	ANAYA CASTILLO JAVIER			X				
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X						
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO			X				
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN				X			
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ	X						
39	VASQUEZ TORRES ELENA			X				
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X						
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X						
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X						
43	CLAVEZ IVAN LEONARDO	X						
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X						
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X						
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X					
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X						
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA			X				
49	VBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X						
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X					
	TOTAL	25	7	11	6	0	1	50

27 A.- ¿Cuál de las siguientes afirmaciones considera verdadera sobre la Jurisprudencia administrativa emitida por el Tribunal Registral en los recursos de apelación contra denegatorias de inscripción de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales (Marcar una sola opción por cada afirmación): EL TRIBUNAL REGISTRAL HA DENEGADO, EN LA MAYOR PARTE DE CASOS, LAS INSCRIPCIONES DE SANEAMIENTOS POR MÉTODOS REGISTRALES Y NOTARIALES					
		VERDADERO	FALSO	NO SABE/NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X		
2	ORTIZ PASCO JORGE		X		
3	DE VETTORI JESSICA	X			
4	SUB AUSTE ARMANDO	X			
5	VILLANUEVA CAROL		X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X		
7	SILVA CRISTIAN		X		
8	RUBIO DAVID		X		
9	INGA CACERES FERNANDO			X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO		X		
12	ORE GUERRA GLADYS		X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X			
16	ROJAS SILVA LILIANA		X		
17	CAMPOS YESENNIA		X		
18	HUERTA AYALA OSCAR		X		
19	PINEDO MAS LENIN	X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X		
23	ARATA SOLIS MOISES		X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X	
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X	
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN			X	
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X	
30	MENECES GOMEZ ALBERTO		X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X			
32	TINTAYA FERIA FANNY		X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO		X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN			X	
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA		X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO			X	
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X			
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO			X	
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X			
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO			X	
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X			
50	ESCOBAR LIVO MARITA ELENA		X		
	TOTAL	11	30	9	50

27 B.- ¿Cuál de las siguientes afirmaciones considera verdadera sobre la Jurisprudencia administrativa emitida por el Tribunal Registral en los recursos de apelación contra denegatorias de inscripción de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales: (Marcar una sola opción por cada afirmación): NO EXISTE MAYOR PREDICTIBILIDAD EN LOS PRONUNCIAMIENTOS QUE EMITE EL TRIBUNAL REGISTRAL PUES ELLOS VARÍAN CONSTANTEMENTE

		VERDADERO	FALSO	NO SABE/ NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X		
2	ORTIZ PASCO JORGE	X			
3	DE VETTORI JESSICA	X			
4	SUBAUSTE ARMANDO	X			
5	VILLANUEVA CAROL	X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X			
7	SILVA CRISTIAN		X		
8	RUBIO DAVID		X		
9	INGA CACERES FERNANDO			X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X			
12	ORE GUERRA GLADYS	X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO		X		
16	ROJAS SILVA LILIANA	X			
17	CAMPOS YESENNIA	X			
18	HUERTA AYALA OSCAR	X			
19	PINEDO MAS LENIN		X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X	
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO		X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X	
27	BECERRA SOSAVA MARCO ANTONIO		X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN			X	
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X	
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X			
32	TINTAYA FERIA FANNY		X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS		X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X			
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ		X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA		X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO		X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO		X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X			
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X			
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD		X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN		X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO			X	
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA		X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X			
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA		X		
	TOTAL	20	24	6	50

27 C.- ¿Cuál de las siguientes afirmaciones considera verdadera sobre la Jurisprudencia administrativa emitida por el Tribunal Registral en los recursos de apelación contra denegatorias de inscripción de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales: (Marcar una sola opción por cada afirmación): LA FALTA DE UNA NORMATIVIDAD LEGAL ESPECÍFICA QUE SUSTENTE LOS PRONUNCIAMIENTOS REGISTRALES PUEDE HACER CUESTIONABLES ESTAS DECISIONES EN SEDE JUDICIAL					
		VERDADERO	FALSO	NO SABE/ NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X		
2	ORTIZ PASCO JORGE	X			
3	DE VETTORI JESSICA	X			
4	SUBAUSTE ARMANDO	X			
5	VILLANUEVA CAROL	X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X			
7	SILVA CRISTIAN	X			
8	RUBIO DAVID	X			
9	INGA CACERES FERNANDO	X			
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X			
12	ORE GUERRA GLADYS	X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X			
16	ROJAS SILVA LILIANA	X			
17	CAMPOS YESENNIA	X			
18	HUERTA AYALA OSCAR	X			
19	PINEDO MAS LENIN	X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X			
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN		X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X			
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X			
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X	
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X			
32	TINTAYA FERIA FANNY	X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X			
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X			
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X			
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA		X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO			X	
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO		X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO			X	
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X			
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X			
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X			
	TOTAL	39	8	3	50

27 D.- ¿Cuál de las siguientes afirmaciones considera verdadera sobre la Jurisprudencia administrativa emitida por el Tribunal Registral en los recursos de apelación contra denegatorias de inscripción de saneamientos de área, linderos y medidas perimétricas tramitados por medios notariales y registrales: (Marcar una sola opción por cada afirmación): RESULTA NEGATIVO Y DESORIENTA LA EXISTENCIA DE TANTOS MÉTODOS DE SANEAMIENTO REGISTRAL, ALGUNOS MUY SIMILARES ENTRE SÍ					
		VERDADERO	FALSO	NO SABE/ NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X		
2	ORTIZ PASCO JORGE	X			
3	DE VETTORI JESSICA	X			
4	SUBAUSTE ARMANDO	X			
5	VILLANUEVA CAROL	X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X		
7	SILVA CRISTIAN		X		
8	RUBIO DAVID		X		
9	INGA CACERES FERNANDO			X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X			
12	ORE GUERRA GLADYS	X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE		X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X			
16	ROJAS SILVA LILIANA	X			
17	CAMPOS YESENNIA	X			
18	HUERTA AYALA OSCAR		X		
19	PINEDO MAS LENIN	X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X			
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X			
23	ARATA SOLIS MOISES	X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO			X	
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X			
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA			X	
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO		X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN			X	
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO			X	
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X			
32	TINTAYA FERIA FANNY	X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X			
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X			
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN		X		
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA		X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO			X	
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X			
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO			X	
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X			
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO			X	
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X			
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X			
	TOTAL	29	13	8	50

28.- En atención a todas sus respuestas anteriores, considera Ud., que deberían introducirse reformas legislativas que doten de mayor eficiencia a los métodos de saneamiento de áreas registrales y notariales, en tanto no se cuente con un verdadero Catastro Urbano Nacional: (Marcar una sola opción)				
		SI	NO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X		
2	ORTIZ PASCO JORGE	X		
3	DE VETTORI JESSICA	X		
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL	X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X		
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID	X		
9	INGA CACERES FERNANDO	X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS	X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X		
16	ROJAS SILVA LILIANA	X		
17	CAMPOS YESENNIA	X		
18	HUERTA AYALA OSCAR	X		
19	PINEDO MAS LENIN	X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X		
32	TINTAYA FERIA FANNY	X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ	X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		
	TOTAL	50	0	50

29 A.- De introducirse una reforma legislativa para perfeccionar los métodos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas, estaría de acuerdo con considerar los siguientes lineamientos: (Marcar una opción por cada lineamiento): REUNIR EN UN SOLO CUERPO NORMATIVO TODOS LOS MEDIOS DE SANEAMIENTO REGISTRAL Y NOTARIAL				
		DE ACUERDO	EN DESACUERDO	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X	
2	ORTIZ PASCO JORGE	X		
3	DE VETTORI JESSICA	X		
4	SUBAUSTE ARMANDO	X		
5	VILLANUEVA CAROL	X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X		
7	SILVA CRISTIAN	X		
8	RUBIO DAVID	X		
9	INGA CACERES FERNANDO	X		
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X		
12	ORE GUERRA GLADYS	X		
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X	
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X		
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X		
16	ROJAS SILVA LILIANA	X		
17	CAMPOS YESENNIA	X		
18	HUERTA AYALA OSCAR	X		
19	PINEDO MAS LENIN	X		
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X		
23	ARATA SOLIS MOISES	X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X		
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X		
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X		
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X		
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X		
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X		
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X		
32	TINTAYA FERIA FANNY	X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X		
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X		
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X		
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X		
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ	X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X		
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X		
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X		
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X		
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X		
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X		
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X		
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X		
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X		
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X		
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X		
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X		
	TOTAL	48	2	50

29 B.- De introducirse una reforma legislativa para perfeccionar los métodos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas, estaría de acuerdo con considerar los siguientes lineamientos: (Marcar una opción por cada lineamiento): NO EXIGIR SÓLO DOCUMENTACIÓN CATASTRAL SINO ACEPTAR TAMBIÉN PLANOS VISADOS MUNICIPALES O ELABORADOS POR VERIFICADORES REGISTRALES

		DE ACUERDO	EN DESACUERDO	NO SABE/NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X			
2	ORTIZ PASCO JORGE		X		
3	DE VETTORI JESSICA	X			
4	SUBAUSTE ARMANDO	X			
5	VILLANUEVA CAROL		X		
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA		X		
7	SILVA CRISTIAN	X			
8	RUBIO DAVID	X			
9	INGA CACERES FERNANDO			X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA		X		
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X			
12	ORE GUERRA GLADYS	X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X			
16	ROJAS SILVA LILIANA		X		
17	CAMPOS YESENNIA	X			
18	HUERTA AYALA OSCAR	X			
19	PINEDO MAS LENIN	X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO		X		
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X			
23	ARATA SOLIS MOISES	X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO		X		
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X			
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X			
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X			
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X			
32	TINTAYA FERIA FANNY		X		
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X			
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X			
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X			
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ	X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X			
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X			
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X			
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X			
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X			
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X			
	TOTAL	40	9	1	50

29 C.- De introducirse una reforma legislativa para perfeccionar los métodos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas, estaría de acuerdo con considerar los siguientes lineamientos: (Marcar una opción por cada lineamiento): ESTABLECER UNA PREVALENCIA CATASTRAL PARA AQUELLOS CASOS EN QUE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL ES INEXISTENTE O MUY DEFECTUOSA

		DE ACUERDO	EN DESACUERDO	NO SABE/ NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO		X		
2	ORTIZ PASCO JORGE	X			
3	DE VETTORI JESSICA	X			
4	SUBAUSTE ARMANDO	X			
5	VILLANUEVA CAROL	X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X			
7	SILVA CRISTIAN	X			
8	RUBIO DAVID	X			
9	INGA CACERES FERNANDO			X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X			
12	ORE GUERRA GLADYS	X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X			
16	ROJAS SILVA LILIANA	X			
17	CAMPOS YESENNIA	X			
18	HUERTA AYALA OSCAR	X			
19	PINEDO MAS LENIN	X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X			
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X			
23	ARATA SOLIS MOISES	X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X			
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X			
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X			
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X			
32	TINTAYA FERIA FANNY	X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X			
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X			
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN			X	
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ	X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X			
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X			
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X			
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X			
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X			
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X			
	TOTAL	47	1	2	50

29 D.- De introducirse una reforma legislativa para perfeccionar los métodos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas, estaría de acuerdo con considerar los siguientes lineamientos: (Marcar una opción por cada lineamiento): PREVER LA ACTUACIÓN REGISTRAL EN CASO QUE NO PUEDA DESCARTARSE NI ACREDITARSE LA EXISTENCIA DE SUPERPOSICIONES CON PREDIOS COLINDANTES					
		DE ACUERDO	EN DESACUERDO	NOSABE/NOOPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X			
2	ORTIZ PASCO JORGE		X		
3	DE VETTORI JESSICA	X			
4	SUBAUSTE ARMANDO	X			
5	VILLANUEVA CAROL	X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X			
7	SILVA CRISTIAN	X			
8	RUBIO DAVID	X			
9	INGA CACERES FERNANDO			X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO			X	
12	ORE GUERRA GLADYS	X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS	X			
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X			
16	ROJAS SILVA LILIANA		X		
17	CAMPOS YESENNIA		X		
18	HUERTA AYALA OSCAR	X			
19	PINEDO MAS LENIN	X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X			
21	HUAMAN PIZAN RICARDO		X		
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X			
23	ARATA SOLIS MOISES	X			
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X			
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X			
28	GALVEZ TRONCOS SAMUEL HERNAN	X			
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X			
32	TINTAYA FERIA FANNY	X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X			
34	ANAYA CASTILLO JAVIER		X		
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X			
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN			X	
38	CRUZ PEÑA HERRERA BEATRIZ		X		
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X			
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X			
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X			
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR	X			
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X			
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X			
	TOTAL	41	6	3	50

29 E.- De introducirse una reforma legislativa para perfeccionar los métodos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas, estaría de acuerdo con considerar los siguientes lineamientos: (Marcar una opción por cada lineamiento): REGULAR LOS VERDADEROS EFECTOS SUSTANTIVOS DE LA DENOMINADA "RENUNCIA DE ÁREA"					
		DE ACUERDO	EN DESACUERDO	NO SABE/NO OPINA	
1	GUEVARA PORLLES KARINA ROSARIO	X			
2	ORTIZ PASCO JORGE	X			
3	DE VETTORI JESSICA	X			
4	SUBAUSTE ARMANDO	X			
5	VILLANUEVA CAROL	X			
6	GOTUZZO VASQUEZ ANREA PAOLA	X			
7	SILVA CRISTIAN	X			
8	RUBIO DAVID		X		
9	INGA CACERES FERNANDO			X	
10	POMAR MAKTHON GABRIELA ELENA	X			
11	GARCIA MONTUFAR GUILLERMO	X			
12	ORE GUERRA GLADYS	X			
13	VILLAR ALBINO JORGE JESUS		X		
14	GARAZATUA NUÑOVERO JUAN JOSE	X			
15	BERASTAIN QUEVEDO CLAUDIO	X			
16	ROJAS SILVA LILIANA	X			
17	CAMPOS YESENNIA	X			
18	HUERTA AYALA OSCAR	X			
19	PINEDO MAS LENIN	X			
20	PEREZ SILVA RAFAEL HUMBERTO	X			
21	HUAMAN PIZAN RICARDO	X			
22	SILVA DIAS MARTHA DEL CARMEN	X			
23	ARATA SOLIS MOISES		X		
24	ROJAS ALVARADO OSWALDO	X			
25	BERROSPI VIVAR SERGIO ALEJANDRO	X			
26	ZAPLANA BRICEÑO MARIA YOLANDA	X			
27	BECERRA SOSAYA MARCO ANTONIO	X			
28	GALVEZ TRONCOS SAMUELHERNAN	X			
29	AVENDAÑO ARANA FRANCISCO	X			
30	MENECES GOMEZ ALBERTO	X			
31	GONZALO URIBE ALMENDRA LIZETH	X			
32	TINTAYA FERIA FANNY	X			
33	SILVA VILLA JUAN FREDY LUIS	X			
34	ANAYA CASTILLO JAVIER	X			
35	PACORA BAZALAR MARCO ANTONIO	X			
36	JIMENEZ MURILLO FELIX ROBERTO	X			
37	GUERRA MACEDO ROSARIO DEL CARMEN	X			
38	CRUZ PEÑAHERRERA BEATRIZ	X			
39	VASQUEZ TORRES ELENA	X			
40	SORIA PALACIOS FRANCO	X			
41	MAS CAMUS JOSE FELISANDRO	X			
42	CORCUERA GARCIA MARCO ANTONIO	X			
43	GLAVEZ IVAN LEONARDO	X			
44	ALMEIDA BRICEÑO ANTONIO GASPAR			X	
45	TARRILLO MONTEZA DANIEL EDWARD	X			
46	TREBEJO PEÑA FROILAN	X			
47	PANAY CUYA MAX ADOLFO	X			
48	CAMPOS FERNANDEZ SONIA	X			
49	YBARRA HOYOS PAOLA MAYRA MILAGROS	X			
50	ESCOBAR LINO MARITA ELENA	X			
	TOTAL	45	3	2	50

ANEXO 18:

Encuesta a expertos vinculada a la contrastación estadística de las hipotesis

1 ¿Considera Ud. que existe una relación directa entre la seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria y el eficiente funcionamiento del Registro de Predios?

2 ¿Considera Ud. que el nivel de seguridad jurídica que brinda el Registro de Predios es elevado?

3 ¿Considera Ud. que en actos inscribibles el Registro de Predios brinda menor grado de seguridad Jurídica?

4 ¿Considera Ud. que los datos descriptivos de los predios urbanos inscritos en el Registro (área, linderos y medidas perimétricos), tienen un alto nivel de exactitud en relación con la realidad?

5 ¿Considera Ud. que la denominada Base Gráfica Registral (datos descriptivos gráficos elaborados en función a los datos de los asientos de inscripción y en los títulos archivados) guarda correspondencia con los datos reales de los predios

6 ¿Considera Ud. que la principal causa para que los datos descriptivos de los predios inscritos no coincidan con la realidad se debe a que el Sistema utilizado en el Registro de Predios no brindaba un soporte geográfico a las inscripciones?

7 ¿Considera Ud. que el hecho que el Registro de Predios no guarde una adecuada información de los datos descriptivos de los predios genera grave daño a la seguridad jurídica que debe brindar el Registro?

8 ¿Considera Ud. que a consecuencia de la inexactitud de los datos descriptivos en los predios inscritos, es posible que aparezcan duplicidad de inscripciones, superposición parcial de predios?

9 ¿Considera Ud. que los principales problemas derivados de la inexactitud de los datos descriptivos de predios urbanos, se pueden manifestar en conflictos judiciales, trabas en la inversión pública y privada en proyectos inmobiliarios?

10 ¿Considera Ud. que los distintos métodos que actualmente existen para lograr el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos inscritos, son eficientes?

11 ¿Considera Ud. que los métodos existentes son eficientes respecto a la celeridad y predictibilidad para obtener el saneamiento registral de áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos inscritos?

12 ¿Considera Ud. que el Catastro de Predios Urbanos a cargo de las Municipalidades a nivel nacional, presenta un avance muy escaso?

13 ¿Considera Ud. que el procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral establecido por el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Catastro, en más de 14 años de vigencia ha sido eficiente

14 ¿Considera usted que el saneamiento catastral y registral regulado por el reglamento de la ley del sistema nacional de catastro no ha logrado el saneamiento de las características físicas de los predios urbanos porque las municipalidades no pueden emitir el código único catastral y además el procedimiento vigente es largo costos y complicado?

15 ¿Considera Ud. que aunque existiera un Catastro Urbano Nacional actualizado, no resolvería las discrepancias con la Base Gráfica Registral, si no se establece un procedimiento simple para sanear áreas, linderos y medidas perimétricas de predios inscritos?

16 ¿Considera Ud. que el procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, es eficiente, respecto a su eficiencia, celeridad predictibilidad de decisiones, acceso a la colectividad y economía de costos?

17 ¿Considera Ud. que el procedimiento judicial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, es eficiente, respecto a su eficiencia, celeridad, predictibilidad de decisiones, acceso a la colectividad y economía de costos?

18 ¿Considera usted necesario para lograr un generalizado saneamiento de áreas linderos y medidas perimétricas se utilicen otros medios de saneamiento registrales y notariales como los regulados por la Ley 27333 y la jurisprudencia registral de observancia obligatoria del tribunal registral de Sunarp?

19 ¿Considera Ud. que el procedimiento notarial “Saneamiento por Mutuo Acuerdo” de área, linderos y medidas perimétricas con intervención de todos los colindantes, regulado por Ley N 27333 es eficiente en su procedimiento, rápido y predecible?

20 ¿Considera que el procedimiento registral “Rectificación por error de cálculo”, establecido por Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP genera eficiencia, celeridad y predictibilidad

21 ¿Considera que el procedimiento registral “Saneamiento unilateral”, establecido por Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP,) genera eficiencia, celeridad, predictibilidad y accesibilidad?

22 ¿Considera que el procedimiento registral ”Renuncia de área”, establecido por Jurisprudencia Registral de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral de la SUNARP,)genera eficiencia, celeridad, predictibilidad y accesibilidad?

23 ¿Considera Ud. que no existe mayor predictibilidad en los pronunciamientos que emite el tribunal registral por variar constantemente al no existir una normatividad legal específica que sustenta los pronunciamientos registrales?

24 ¿Considera Ud., que deberían introducirse reformas legislativas que doten de mayor eficiencia a los métodos de saneamiento de áreas registrales y notariales, en tanto no se cuente con un verdadero Catastro Urbano Nacional?

25 ¿Considera Ud. que para este saneamiento, sería suficiente reunir en un solo cuerpo normativo todos los medios de saneamiento notarial y registral y aceptar también planos visados por Municipalidad o verificadores registrales?

	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P 12	P13	P14	P15	P16	P17	P18	P19	P20	P21	P22	P23	P24	P25
Antonio Almeida	5	2	4	2	2	5	5	4	4	4	4	5	2	4	2	1	5	5	2	5	5	5	4	5	4
Paco Avendaño	5	2	4	2	2	4	5	4	5	4	2	4	2	4	5	1	5	2	2	4	2	3	3	5	5
Alberto Meneses	5	2	4	2	2	4	5	4	4	4	4	4	4	4	5	4	5	4	4	4	4	5	4	5	5
Aldrin Contreras	5	2	4	2	2	5	5	4	4	4	2	5	2	5	5	2	5	5	2	2	3	4	4	5	5
Almendra Gonzalo	2	3	4	2	1	4	5	4	5	4	2	2	2	3	5	2	5	3	2	2	2	2	5	5	5
Andrea Gotuzzo	2	4	4	2	2	4	4	4	4	3	3	4	2	4	5	2	4	2	2	3	3	3	4	5	4
Armando Sabauste	5	4	4	1	2	4	5	4	4	3	2	4	2	5	5	2	5	2	3	4	3	4	4	5	5
Beatriz Cruz	4	3	4	2	2	4	4	4	5	4	2	5	2	4	4	2	5	4	4	5	5	5	3	5	4
Carol Villanueva	4	4	4	2	2	5	5	5	4	4	3	4	2	4	4	1	4	3	3	3	2	2	4	5	4
Claudio Barastian	5	4	5	2	2	4	4	4	5	4	5	4	2	5	5	2	5	4	2	4	3	3	4	5	5
Cristian Silva	5	4	4	2	2	4	5	4	4	4	2	4	2	4	5	3	4	4	3	4	4	4	4	5	5
Daniel Tarillo	4	4	4	2	2	4	5	4	4	2	1	4	2	4	2	1	4	4	4	4	4	3	3	5	5
David Rubio	5	3	4	3	4	3	2	4	4	4	4	4	4	3	5	2	5	4	4	5	4	5	2	5	4
Elena Vasquez	5	4	4	2	2	4	5	4	5	2	2	4	2	5	5	1	5	3	3	4	3	3	2	5	5
Fernando Inga	2	3	4	2	2	2	4	2	2	2	3	4	1	3	5	2	4	3	3	3	3	2	3	4	4
Franco Soria	4	4	4	3	2	4	4	4	4	2	2	4	2	4	5	1	5	3	3	3	2	4	4	5	5
Freddy Silva	5	4	4	2	2	4	4	4	4	2	3	4	3	4	5	1	4	4	4	3	3	3	3	5	4
Froilan Trebejo	4	4	2	3	4	4	4	4	4	4	2	4	2	3	4	2	5	3	4	3	3	3	3	5	5
Gabriaela Pomar	5	2	4	2	2	4	5	4	4	2	2	2	3	4	5	2	4	4	3	4	3	5	3	5	4
Garcia Montufar	2	2	4	2	2	4	5	4	4	2	2	4	2	4	5	2	5	3	3	3	3	3	4	5	5
Gladys Ore	2	3	4	2	2	4	4	4	4	2	3	5	1	3	5	5	4	3	4	4	2	3	4	5	5
Guevara Porlles	4	4	4	3	2	3	4	4	4	4	4	4	3	4	5	2	4	3	3	3	3	2	2	4	3
Ivan Galvez	4	4	4	2	2	4	4	4	4	2	4	4	2	5	5	2	5	5	4	3	3	4	2	5	5
Javier Anaya	5	2	3	3	2	2	2	4	2	4	3	4	3	3	4	3	4	3	2	3	3	3	3	5	5
Jessica de Verttori	5	3	2	3	4	2	4	2	2	2	2	4	2	4	2	1	5	5	5	2	2	2	4	4	5
Jorge Ortiz	5	4	4	2	2	4	4	4	4	2	2	5	1	4	2	1	2	4	4	2	4	4	4	5	4
Jorge Villar	4	2	4	2	2	5	4	4	4	2	2	4	2	4	5	2	4	4	3	3	3	3	4	5	4
José Mas Camus	4	4	4	3	2	4	4	4	2	2	1	1	1	4	5	2	5	3	3	4	4	3	3	5	5
Juan Garazatua	5	4	4	2	2	2	4	4	4	2	2	4	2	5	5	3	4	3	3	4	3	3	1	5	5
Lenin Pinedo	5	3	4	2	2	2	5	4	4	2	2	4	3	4	5	2	5	3	2	4	3	3	2	5	5
Liliana Rojas	4	2	4	2	1	4	4	5	4	2	2	4	4	3	5	1	2	2	3	2	3	1	4	5	4
Marco Becerra	5	4	4	2	2	4	2	3	4	2	2	5	1	4	5	2	5	4	4	5	4	4	2	5	5
Marco Corcuera	4	2	4	2	2	4	4	4	4	4	3	4	3	3	5	2	4	5	3	5	5	5	3	5	5
Marco Pacora	5	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	5	1	5	4	5	4	5	5	4	5	5
Marita Escobar	4	3	3	2	2	3	4	4	4	2	2	4	2	4	4	2	5	4	4	4	3	2	2	5	5
Martha Silva	5	4	4	2	2	4	4	4	5	4	3	4	3	5	5	2	4	4	4	5	4	4	2	5	5
Maxa Panay	4	4	4	2	4	3	4	4	4	2	2	5	2	4	5	1	5	4	2	4	4	4	3	5	5
Moises Arata	4	2	4	2	2	4	4	5	5	2	3	4	2	4	4	3	5	3	3	3	3	3	4	5	4
Oscar Huerta	4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	3	4	2	5	5	3	4	3	3	4	4	4	3	5	5
Oswaldo Rojas	1	3	2	2	2	3	5	5	4	2	2	5	2	5	5	2	4	3	2	3	4	3	3	5	4
Paloma Hoyos	4	2	4	2	2	4	4	5	5	2	2	4	1	4	5	2	5	4	4	4	4	4	4	5	5
Rafael Perez	4	3	4	2	2	2	5	4	3	4	2	4	2	3	4	1	5	3	3	4	4	5	3	5	4
Ricardo Huaman	4	4	4	2	4	4	4	3	5	4	4	4	3	4	4	1	5	4	4	4	4	4	4	5	3
Roberto Jimenez	5	4	2	3	4	2	4	4	4	2	2	4	2	4	5	2	5	4	4	4	3	3	4	5	5
Rosario Guerra	5	3	4	2	2	2	4	5	5	2	2	4	2	3	2	2	2	3	2	4	3	4	3	5	4
Samuel Galvez	4	3	4	3	2	4	4	4	4	4	3	4	2	4	5	2	5	4	4	4	4	4	3	5	5
Sergio Berrospi Viva	4	4	4	2	2	4	5	3	4	4	3	4	2	4	4	2	4	4	4	4	4	3	3	5	5
Sonia Campos	5	4	4	2	2	2	4	5	5	4	2	4	1	5	5	2	4	3	3	4	4	4	3	5	5
Ximena Palacios	4	4	4	2	4	4	4	4	5	4	1	4	2	3	5	2	2	4	4	3	3	3	4	5	5
Zaplana	4	2	4	2	2	2	4	4	4	4	2	4	3	5	4	1	4	4	3	3	3	3	3	5	5

ANEXO 19:

PROYECTO DE LEY

El Congreso de la República

Ha dado la ley siguiente:

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 13 º DE LA LEY N° 27333, LEY COMPLEMENTARIA DE A LA LEY N° 26662, LA LEY DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL, PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Artículo 1. Fortalecimiento del Saneamiento Notarial y Registral de Área, Linderos y Medidas Perimétricas y su relación con otras formas de saneamiento

Modifíquese el artículo 13 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley Nº 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, el mismo que queda redactado en la siguiente forma:

Artículo 13.- Saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas

13.1 El propietario de un predio que requiera determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas del mismo, puede acogerse a alguno de los siguientes procedimientos, para eliminar una inexactitud registral o determinar sus características físicas:

a) Saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas por declaración unilateral del propietario, contenida en escritura pública y acompañada de planos catastrales con Código Único Catastral o Código de Referencia Catastral o, en su defecto, planos visados por el órgano competente o elaborados por Verificador Catastral, siempre que, conforme a la evaluación del área de verificación catastral de la

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, no se encuentre plenamente acreditada la superposición con predios colindantes. En caso de insuficiencia de la Base Gráfica Registral para determinar la existencia o no de superposición será procedente la inscripción, indicándose expresamente en el asiento registral dicha circunstancia.

b) Procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, en los mismos supuestos regulados en el numeral precedente, si el área real del predio se incrementa en más del 10% (Diez por ciento), con la debida notificación a los colindantes registrales. Para tal finalidad, la SUNARP regulará la expedición de la certificación compendiosa respecto a los predios colindantes registrales o la inexistencia de ellos.

c) Saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas por declaración del propietario contenida en Escritura Pública, con la intervención de los propietarios de los predios colindantes con los que exista superposición debidamente acreditada por el área de verificación catastral de la SUNARP. En este supuesto, será suficiente la presentación de planos autorizados por verificador catastral debidamente inscrito en el Índice de Verificadores de SUNARP.

d) Proceso de rectificación o delimitación de áreas o linderos en vía judicial, conforme al artículo 504° y siguientes del Código Procesal Civil, cuando lo estime conveniente el propietario o no sea factible seguir o concluir el saneamiento bajo alguno de los previstos en el presente artículo.

13.2 Si, durante la tramitación de cualquiera de los procesos indicados en los literales a) y d) del numeral precedente, los propietarios acuerdan acogerse a lo previsto en el literal c), podrá otorgarse la escritura pública, dándose por concluido el proceso iniciado.

13.3 Los procedimientos establecidos en el presente artículo no excluyen a otros procedimientos de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas regulados por normas especiales, incluyendo la rectificación de

la inexactitud registral derivada del error de cálculo del área y la renuncia de área como medio eliminación total o parcial de superposiciones de partidas registrales

13.4 Para los procedimientos notariales a que se refieren los literales a), b) y c) del numeral 13.1, será aplicable la prevalencia de la información contenida en los documentos indicados en el literal a) del mismo numeral 13.1, cuenten o no con la asignación del Código Único Catastral, cuando el título archivado que dio mérito a la inscripción del predio materia de saneamiento o sus colindantes, no cuente con planos o contando con ellos no conste su área, linderos o medidas perimétricas o no pueda determinarse en forma fehaciente su ubicación georreferenciada y en los demás supuestos de deficiencias en la información de la Base Grafica Registral que establezca la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP

Artículo 2. Normas para el Procedimiento No Contencioso Notarial de Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas: Incorpórese el artículo 13-A de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley Nº 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, con el siguiente texto:

Artículo 13-A.- Trámite del Procedimiento No Contencioso Notarial de Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas

El procedimiento no contencioso de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas regulado en el literal b) del Artículo 13.1 precedente, se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, de acuerdo con lo siguiente:

a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley Nº 26662 y la presente Ley.

b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en el artículo 505 del Código Procesal Civil. Asimismo,

suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad.

c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite. En su caso, dicho aviso podrá contener la notificación edictal. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.

d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del procedimiento. En caso los solicitantes indiquen desconocer el domicilio de los titulares registrales, el notario deberá notificarlos en la dirección que aparece en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil- RENIEC, para el caso de personas naturales, y en la que aparece en la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria - SUNAT, para el caso de personas jurídicas.

e) El Notario, acompañado de un Verificador Catastral acreditado ante la SUNARP, obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe las características físicas del predio. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes. La participación del Verificador Catastral se limitará a comprobar los aspectos técnicos del saneamiento y brindar al notario y a los interesados la asistencia necesaria para el entendimiento y evaluación de los mismos.

f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación o desde la fecha de la última notificación personal, lo que ocurra en último lugar, sin mediar oposición, el Notario, en caso se hubieran concluido con todas las diligencias, extenderá el Acta Protocolar en su Registro de Asuntos No Contenciosos, amparando la pretensión solicitada. En

caso que verifique la improcedencia o falta de fundamentos del petitorio, comunicará al interesado, mediante oficio, la conclusión del procedimiento.

g) Si existe oposición de algún tercero, antes de extendida el Acta Protocolar, el Notario, en un plazo no mayor a 5 días hábiles, dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al opositor y al Colegio de Notarios competente. En caso se hubiese extendido el asiento de anotación preventiva, solicitará su cancelación registral. Es requisito de admisibilidad de la oposición que el opositor acredite su condición de colindante.

h) Concluido el procedimiento por oposición, el solicitante tiene expedito su derecho para acudir a la vía judicial. Para tal finalidad, podrá solicitar al notario la devolución de los documentos que hubiera presentado, de lo que dejará constancia en el expediente respectivo.

i) En caso de oposición, es válido el desistimiento del opositor, en tanto no se haya dado por finalizado el trámite. Concluido el procedimiento por oposición, siempre que no se hayan devuelto los documentos al solicitante, será válido que el opositor y el solicitante convengan en escritura pública la reanudación del procedimiento no contencioso, en el estado en el que se encontraba antes de la oposición, declarando bajo juramento no haber iniciado acción judicial alguna que afecte la pretensión.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

PRIMERA.- En plazo no mayor de noventa (90) días calendarios contados a partir de la vigencia de la presente Ley, mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se adecuará el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, a las disposiciones establecidas por esta Ley.

SEGUNDA.- La presente Ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano", no obstante lo cual, los procedimientos notariales y registrales actualmente en trámite podrán acogerse a sus disposiciones, en lo que resulta más favorable para lograr el saneamiento notarial y registral de áre, linderos y medidas perimétricas.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los principales problemas que limitan la seguridad jurídica que debe brindar la publicidad registral para los predios urbanos, está constituido por los evidentes defectos e inexactitudes en la descripción física de los predios inscritos, fundamentalmente respecto al área, linderos medidas perimétricas de ellos.

Las deficiencias que genera la inexactitud registral de los datos físicos de los predios urbanos inscrito que, durante muchos años se han inscrito derechos de propiedad sin una base gráfica registral definida ni una adecuada coordinación con la realidad física ni el catastro, han producido situaciones anómalas y claramente nocivas para la seguridad jurídica que debe brindar el Registros de Predios, como los siguientes:

- Predios no existentes en la realidad
- Predios con extensiones muy superiores o inferiores a la realidad.
- Predios sin indicación de superficie, linderos o medida perimétricos precisos.
- Predios con áreas y medidas expresadas en medidas antiguas, algunas ni siquiera claramente determinadas.
- Independizaciones, segregaciones y agregaciones imperfectas o imprecisas o sobre área mayor a la inscrita o situadas en otros predios.
- Inscripciones posteriores, como p. ej.: Declaratoria de Fábrica, con una descripción del predio distinta a la de la inmatriculación.
- Discrepancia entre los datos físicos del predio entre los que aparece en el Catastro Municipal, la realidad física y las inscripciones registrales.
- Falta de una vinculación realmente efectiva entre la información catastral y registral.
- Frecuentes superposiciones totales o parciales o duplicidades de partidas registrales, generando conflictos entre los titulares de derechos inscritos.

El procedimiento judicial de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, por su larga duración y excesiva complejidad es un mecanismo inadecuado para lograr el saneamiento de un elevado número de predios urbanos que carecen de una debida delimitación física. Se ha probado que durante el período de estudio (2014-2018), a nivel nacional no ha logrado obtener ni siquiera 300 demandas fundadas respecto a Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas. Ello, aunado a

larga duración de este tipo de procesos judiciales y los altos costos que demandan, amerita perfeccionar los otros medios saneamiento extrajudiciales.

Si bien ha sido positivo que se establezca, a través del Artículo 13° de la Ley No 27333, otros medios notariales de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos, como la Escritura Pública de Mutuo Acuerdo y el Asunto No Contencioso de Competencia Notarial, a través de muchos pronunciamientos emitidos por la Jurisprudencia Registral, se aprecia que tienen graves deficiencias que limitan su aplicación generalizada, no obstante la intención del legislador de establecer medios extrajudiciales de fácil utilizaciones por los administrados. Es relevante destacar, que esas limitaciones para el saneamiento, se sustentan en las mismas deficiencias de la Base Gráfica Registral y la imprecisión de la normatividad vigente, lo que debe ser superado para lograr su adecuada aplicación y el generalizado saneamiento.

Precisamente con la finalidad de superar las graves carencias y defectos en la Base Gráfica Registral (admitidas por la misma SUNARP) con que se delimitan y posicionan los predios inscritos, se dictó la Ley N º 28294, "Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios"; y, se estableció en su Reglamento un procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral destinado a superar dichas carencias. Sin embargo, se ha demostrado que la pretendida vinculación del Catastro Predial con el Registro de Predios presenta muy escasos avances, a más de 13 años de su establecimiento. De las 1872 municipalidades existentes en el Perú no existen más de 8 distritos que han sido declarados como Zonas Catastradas (algunos ni siquiera en su totalidad), es decir que han efectuado y culminado el levantamiento catastral, por la secretaria técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral y Predial – SNC. Ello implica que el uso generalizado el procedimiento de saneamiento catastral y registral no puede lograrse en la actualidad, en la medida que la posibilidad de obtención del Plano Catastral y su correspondiente Código Único Catastral, requisito indispensable para esta modalidad de saneamiento, no es accesible, en forma directa, en más del 99% de las municipalidades que conforman el territorio nacional. Inclusive, consciente el Gobierno Central de la imposibilidad operativa y económica de las Municipalidades de implementar, por si mismas, su levantamiento catastral, se ha creado un Proyecto de Catastro Urbano Nacional a cargo de COFOPRI, que con una inversión estimada

de S/ 266´740,726 (Doscientos sesenta y seis setecientos cuarenta mil setecientos veinte seis Soles), un plazo de ejecución de 5 años y un ámbito de 22 municipalidades, generará información catastral a 1´751,860 unidades catastrales. A este ritmo de avance, serán necesarias inversiones de recursos con que no cuenta el Estado (el Proyecto actual se basa fundamentalmente en endeudamiento público) y muchos años de trabajo sostenido, para que la mayor parte del país cuente con los instrumentos necesarios para lograr una directa coordinación entre el Catastro Urbano y el Registro de Predios. Ello, no puede ser una limitante para que se perfeccione los otros mecanismos de saneamiento actualmente existentes, para hacerlos accesibles a toda la ciudadanía nacional.

El Tribunal Registral de la SUNARP, ante las dificultades en la aplicación de los mecanismos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas notariales y la carencia de un verdadero Catastro, ha establecido diversos Precedentes de Observancia Obligatoria, generando nuevos mecanismos de Saneamiento como el de corrección por "Error de Cálculo", "Rectificación Unilateral" y "Renuncia de Área" , que si bien son favorables para el fin propuesto, sólo han complicado o demorado la necesaria reforma legislativa, e, inclusive son cuestionados por la carencia de una verdadera base normativa legal. En ese sentido, inclusive en la Jurisprudencia Casatoria Judicial, se ha cuestionado la validez, por infracción al principio de jerarquía normativa, de dichos precedentes registrales (Casación 949-2014-HUAURA), lo agrava más aún la carencia de certeza en el derecho inscrito, elemento consustancial de la seguridad jurídica registral. Por ello, estos mecanismos registrales deben ser incorporados, con regulación precisa y adecuada jerarquía normativa, dentro una legislación que regule adecuadamente dichas clases de saneamiento. Se ha podido comprobar, que la mayor parte de recurso de apelación por denegatorias de inscripción sobre saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas formulados ante el Tribunal Registral en el período 2014-2018, se refieren a estos mecanismos registrales y que, en su gran mayoría no han logrado la eficiencia necesaria, siendo denegada la inscripción en más del 70% de casos analizados.

Por su parte, el mismo Estado Peruano, para el Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas de los bienes inmuebles de su propiedad, ha establecido mecanismos administrativos, totalmente simplificados y basados en simples

declaraciones juradas para, entre otros actos, lograr aclaración, determinación del área, lindero y medidas perimétricas de los bienes estatales. Y, recientemente, a través del Decreto Legislativo N° 1358, ha simplificado aún más, a través de la denominada "Prevalencia Catastral" el saneamiento de las características físicas de sus predios cuando el Registro de Predios carece de información gráfica o está es incompleta o imprecisa. Sin embargo, dicho privilegio es exclusivo para el saneamiento de los bienes estatales no siendo aplicable a los predios urbanos de propiedad de particulares.

La carencias y defectos de la Base Gráfica Registral impide que los efectos de los principios de publicidad y de legitimación registral se extiendan a los datos de hecho de los inmuebles impidiendo de que el Registro de Predios pueda otorgar completa seguridad dinámica o de tráfico, al no poder otorgar certeza respecto de las áreas, linderos y medidas perimétricas de los inmuebles. Es por ello que es frecuente que presenten discrepancias entre los datos físicos registrados y la realidad del predio, las que generan inexactitud registral en los datos físicos del predio traen consigo múltiples problemáticas y consecuencias desfavorables a la seguridad jurídica.

A nivel de Ley 31309 ha reconocido la deficiencia de la Base Gráfica Registral, estableciendo mecanismos de prevalencia catastral limitados a rangos de tolerancia que apruebe el Sistema Nacional Integrado de Catastro. Empero, consideramos que esa Ley, por carencia de información suficiente, incurre en el error de limitar la solución a mecanismos catastrales, sin regularlos en forma complementaria con el perfeccionamiento y mejoramiento de los medios notariales y registrales, que o son de mayor eficacia y simplicidad actual, en tanto no se cuente con un verdadero Catastro Predial Urbano a nivel nacional.

Consecuente con lo planteado, y siguiendo las mejores prácticas encontradas en el Derecho Comparado (como, por ejemplo, la Ley No 13/2015 que modifica diversos artículos de la Ley Hipotecaria Española), planteamos que la solución más adecuada al problema planteado se lograría con la modificación del Artículo 13° de la Ley N° 27333, mejorando y regulando en un sólo cuerpo normativo, en forma armónica y debidamente coordinada, todos los mecanismos de saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos actualmente existentes. La modificación legislativa deberá , fundamentalmente, no exigir sólo documentación

catastral sino también planos visados municipales o elaborados por verificadores registrales, establecer una prevalencia catastral para que aquellos casos en que la base gráfica registral es inexistente o muy defectuosa, prever la actuación registral en caso que la base gráfica registral no pueda descartar la existencia de superposiciones en el saneamiento propuesto y regular sustantivamente figuras creadas por la jurisprudencia registral como el "error de cálculo" y la "renuncia de área".

Para tal efecto, en el Artículo 1° del Proyecto de Ley submateria, para lograr el fortalecimiento del saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas y su relación con otras formas de saneamiento, se plantea la modificación total del artículo 13° de la Ley No 27333, Ley Complementaria a la Ley No 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, teniendo como principales lineamientos de la propuesta:

a) Se establece como forma principal del Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas, la Declaración Unilateral del Propietario, a través de Escritura Pública, cuando el área de verificación catastral de la SUNARP no pueda demostrar que exista superposición con los predios colindantes. Y se prevé, como ha sostenido la Jurisprudencia Registral Vinculante del Tribunal Registral, que para tal finalidad no será necesario presentar el Plano Catastral con Código Único Catastral (que como hemos visto es inexistente en casi la totalidad del territorio nacional) sino que será suficiente el Plano con referencia catastral que expiden gran cantidad de Municipalidades de la República; o, en su defecto el Plano visado por la Municipalidad respectiva; finalmente, en las Municipalidades que no expidan dicha visación, el plano elaborado por verificadores registrales.. Con ello, se abre la posibilidad de lograr que la mayor parte de predios urbanos cuenten con los elementos accesibles y de fácil obtención, para lograr el saneamiento notarial y registral de sus características físicas. Y con esta regulación, ya serían innecesarios los procedimientos establecidos por dos precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral para la "rectificación unilateral" y la "renuncia de área", que carecían de base legal sustantiva. Empero, se ha puesto como límite a esta clase de saneamiento, el caso de aquellos predios que aumentan su área en hasta el diez por ciento (10%) de su área registrada, que es la tolerancia prevista en el Artículo 1577° del Código Civil para la "venta ad-corpus".

b) En cuanto al Procedimiento No Contencioso de Competencia Notarial de Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas, se plantea su aplicación en los mismos supuestos regulados para la Declaración Unilateral del Propietario, si el área real del predio se incrementa en más del 10% (Diez por ciento). Esto, para asegurar la debida notificación a los titulares registrales de los predios colindantes, así como otros mecanismos de publicidad que permitan prevenir eventuales superposiciones y conflictos con los propietarios de los predios colindantes, en la medida que se les otorgará su derecho a la oposición que pueda corresponder. Asimismo, para que el Notario no tenga dudas respecto a los titulares registrales que debe notificar, se establece que la SUNARP, dentro de los servicios de publicidad registral que brinda, podrá otorgar una certificación compendiosa respecto a los predios colindantes registrales o la inexistencia de ellos.

c) Se establece, como tercer supuesto de saneamiento, sólo en caso que exista superposición con predios colindantes, que los titulares registrales de los predios materia de superposición intervengan y brinden su consentimiento, dejando atrás la innecesaria e ineficiente exigencia que tiene el vigente texto del Artículo 13° de la Ley No 27333, respecto a la intervención de todos los propietarios de los predios colindantes, aun cuando no estuvieran afectados en modo alguno por el saneamiento que se pretendía inscribir.

d) Obviamente, sobre todo para los casos en que en el procedimiento no contencioso de competencia notarial se formule oposición de colindantes o cuando los titulares de los predios colindantes no deseen consentir con el saneamiento, se deja abierta, como alternativa residual la posibilidad de tramitar la determinación o rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en vía judicial, conforme a las reglas del Artículo 504° y siguientes de Código Procesal Civil

e) De otro lado, para dejar claramente sentado que la presente modificación legislativa no deroga ni afecta otras formas de saneamiento de área, linderos y medidas, tales como el Saneamiento Catastral y Registral (Ley No 28294 y su Reglamento), el Saneamiento de Bienes del Estado (Decreto Legislativos No 1358) ni cual otro creado o por crearse, se indica el carácter complementario y no excluyente de los procedimientos materia de este Proyecto de Ley. Asimismo, se deja a salvo la aplicación del denominado “Error de Cálculo” consagrado por los Precedentes de Observancia Obligatoria del Tribuna Registral de la SUNARP, que

más que un saneamiento es una corrección de inexactitud registral comprobable de la misma información que ya obra registrada. Asimismo, se prevé la subsistencia de la "renuncia de área" como mecanismo eliminación de superposiciones registrales.

f) Por último, para solucionar los muchos casos en que los procedimientos de saneamiento registral y notarial no puede llevarse a cabo por no existir suficiente información en la Base Gráfica Registral de la SUNARP con la que puedan compararse los planos otorgados por los órganos generadores de catastro o verificadores catastrales, se establece la prevalencia de estos cuando el título archivado que dio mérito a la inscripción del predio materia de saneamiento o sus colindantes, no cuente con planos o contando con ellos no conste su área, linderos o medidas perimétricas o no pueda determinarse en forma fehaciente su ubicación georreferenciada y en los demás supuestos de deficiencias en la información de la Base Grafica Registral que establezca la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP. Ello, pondrá fin al grave obstáculo que actualmente afrontan los propietarios privados de predios urbanos inscritos, en los que la ineficiencia y falta de sustento geográfico de los asientos registrales prediales, tiene que ser asumida, con largos y costosos procedimientos por quienes requieren, en forma inmediata, el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de los inmuebles de su propiedad. Por lo demás, dicha prevalencia, en supuestos similares y aún complejos, se ha establecido para los predios de propiedad del Estado, a través del Decreto Legislativo N° 1358, siendo discriminatorio que, ante los mismos problemas, no se otorgue igual trato a los propietarios de predios urbanos privados.

En el Artículo 2° del Proyecto de Ley, a través de la incorporación de un Artículo 13°-A de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley Nº 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, se regula con detalle y precisión el trámite del Procedimiento No Contencioso Notarial de Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas, que actualmente carece de regulación específica, pues el vigente Artículo 13° de la Ley N° 27333, se limita a remitirlo a una regulación reglamentaria inexistente, obligando a una aplicación supletoria del trámite aplicable al procedimiento no contencioso de prescripción

adquisitiva de propiedad, que si bien es similar, tiene diferencias sustantivas con el saneamiento de área linderos y medidas perimétricas.

El **ámbito de aplicación** de este Proyecto comprenderá a todos los predios urbanos registrados ante la SUNARP, a nivel nacional. Finalmente, se establecen dos (2) Disposiciones Complementarias Finales, disponiendo la adecuación del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 036-2006-VIVIENDA a las nuevas normatividad materia del proyecto de Ley; y, asimismo, se precisa que a pesar que la vigencia de la Ley sería a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano, los procedimientos notariales y registrales en trámite podrían adecuar su prosecución a los nuevos mecanismos que se establecen, de resultar más favorables al logro del saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas. Esto último, es factible en la medida que tratándose de normas procedimentales, no existe inconveniente constitucional para su aplicación inmediata en beneficio de los administrados.

EFECTOS DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN

De acuerdo con lo antes expuesto, la consecuencia directa de la presente iniciativa legislativa será la modificación total del Artículo 13° de la Ley N° 27333 y la incorporación de un Artículo 13-A° de la misma Ley, superando sus errores y deficiencias así como fortaleciendo y facilitando los procedimiento notariales y registrales de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas; y, armonizándolos con otros medios de saneamiento. Ello, implicará también, la necesaria adecuación del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 aprobado por Decreto Supremo N° 036-2005-VIVIENDA, que, actualmente contiene las normas reglamentarias, con las que, supletoriamente, se vienen regulando los mencionados procedimientos.

Adicionalmente, si bien nuestra propuesta legislativa no implicará una modificación directa, ella tendrá un impacto favorable en la aplicación a la Ley N° 28294 - Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N°005-2006-JUS, debiendo dar lugar a posteriores modificaciones y precisiones en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y otras Directivas Registrales y Catastrales así como Precedentes Registrales de observancia obligatoria.

En cuanto al efecto principal del Proyecto Legal, este será el mejoramiento del nivel de seguridad jurídica que brinda el Registro de Predios, ya no sólo respecto a la titularidad dominial y a la cargas o gravámenes, sino facilitando lograr exactitud en la descripción física de los predios inscritos, con procedimientos simples y accesibles a los interesados

ANÁLISIS DE COSTO BENEFICIO

Las normas contenidas en la presente iniciativa no generarán costo alguno para el Estado ni para los particulares que se acojan a los alcances de la misma, puesto que permitirá que se utilice la información gráfica con que ya cuentan los órganos catastrales actualmente existentes, para lograr una fácil y simplificada concordancia entre la realidad y el Registro.

Por el contrario, al dotar de una mayor seguridad jurídica a las características física que delimitan e identifican a los predios inscritos, otorgará mayor valor de transacción a dichos predios y fomentará la inversión privada inmobiliaria, propiciando el desarrollo nacional. Y, de generalizarse el saneamiento notarial y registral propuesto, se ahorrará, en parte, la cuantiosa inversión que tendría que efectuar el Estado en lograr un Catastro Urbano Nacional verdaderamente eficiente.

Lima, Diciembre del 2021.