

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL  
CUSCO**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**IMPLEMENTACIÓN DEL CATASTRO REGISTRAL PARA LA  
TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DENTRO DEL SISTEMA  
JURÍDICO NACIONAL**

---

**TESIS PRESENTADA POR:**

**Bach. CCOPA MAMANI CHRISTIANS DAYANY**

**Bach. TUME SERRANO ELVA**

Para optar el Título Profesional de Abogadas

Asesor:

**Mgt. PEDRO CRISÓLOGO ALDEA SUYO**

**CUSCO – PERU**

**2019**

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo de tesis a:

**DIOS:** Por darme la oportunidad de vivir, y permitir que llegue hasta este momento tan importante de mi formación profesional.

**MIS ABUELAS:** Catalina Huanco y Agustina Yucra.

**MIS PADRES:** Pablo Ccopa Huanco y Carmela Mamani Yucra, quienes son fuente inagotable de inspiración continua de virtudes infinitas, ejemplo vivo de responsabilidad y compromiso, dadores de amor incondicional. Ustedes son lo más bello que Dios ha puesto en mi camino y por quienes estoy inmensamente agradecida.

**MIS HERMANOS:** Mary Carmen quien, a pesar de la distancia, su bondad y consejos han sabido marcar mi existencia; Luis Alberto y José Antonio, quienes me enseñaron que uno tiene que trabajar por sus sueños sin perder esa chispa de alegría.

**MI SOBRINA:** Emily Luciana, preciosa ser que irradia esperanza en mi familia.

**Christians Dayany Ccopa Mamani**

Dedico este trabajo de tesis a:

**DIOS:** Por darme la oportunidad de vivir, y permitir que llegue hasta este momento tan importante de mi formación profesional.

**MIS ABUELOS:** Emilio Tume, Felipa Avendaño, Jaime Serrano y Evarista Cahuana.

**MIS PADRES:** Carlos Emilio Tume Avendaño y María Dolores Serrano Cahuana, quienes sentaron en mí las bases de responsabilidad y superación, en ellos tengo el espejo en el cual me quiero reflejar por sus virtudes infinitas y su gran corazón, el mejor ejemplo a seguir en la vida y apoyo incondicional.

**MIS HERMANOS:** Lesly que desde el cielo me acompaña; Anaiz, Carlos Emilio, Noel y Cid Paul por su amistad, aporte infatigable y sobre todo por lo que representan para mí.

**MIS SOBRINOS:** Carlos Franck y Dayra Massiel.

**Elva Tume Serrano**

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecemos a nuestra Universidad Nacional de San Antonio Abad de Cusco, a nuestro apreciado asesor Mgt. Pedro Crisólogo Aldea Suyo por brindarnos la confianza y oportunidad de encaminarnos en el sendero académico y de investigación; a cada uno de los magistrados, docentes, registradores, ingenieros y funcionarios que han contribuido de manera importante y permitido la concretización de esta investigación.

**Elva Tume Serrano y Christians Dayany Ccopa  
Mamani**

## CONTENIDO

DEDICATORIA.....	I
AGRADECIMIENTO.....	III
RESUMEN.....	X
INTRODUCCIÓN.....	XII
I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.1. Descripción del Problema.....	1
1.2. Formulación del Problema.....	3
1.2.1. Problema General.....	3
1.2.2. Problemas Específicos.....	3
1.3. Justificación.....	3
1.3.1. Conveniencia.....	4
1.4. Objetivos de la Investigación.....	4
1.4.1. Objetivo General.....	4
1.4.2. Objetivos Específicos.....	5
II. MARCO TEÓRICO.....	6
2.1. Antecedentes.....	6
2.1.1. Antecedentes Internacionales.....	6
2.1.2. Antecedentes Nacionales.....	7
2.1.3. Antecedentes Locales.....	10
2.2. Bases Teóricas.....	10
2.2.1. Bases Doctrinarias.....	10

2.3.	EL CATASTRO.....	16
2.3.1.	Definición .....	16
2.3.2.	Funciones.....	17
2.3.3.	Importancia.....	18
2.3.4.	Sistemas catastrales .....	19
2.3.5.	Sub sistemas del catastro .....	20
2.3.6.	Modelos de organización del Catastro.....	22
2.3.7.	Artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades .....	24
2.3.8.	Situación actual en el Perú.....	28
2.3.9.	Conflictos que se generan ante la ausencia de catastro .....	31
2.3.10.	Ley N° 28294 – Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios .....	33
2.3.11.	Aspecto vinculante del Informe Técnico Catastral en el Registro de Predios	35
2.3.12.	El catastro y la vinculación con el Registro de Predios .....	37
2.4.	TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD .....	39
2.4.1.	Poder de disposición.....	39
2.4.2.	Teoría del Título y Modo.....	39
2.4.3.	Mecánica Operativa.....	42
2.4.4.	Antecedentes del Sistema de Transferencia de Propiedad .....	43
2.4.5.	Código Civil 1984 .....	45
2.4.6.	El principio de oponibilidad .....	49

2.4.7.	El Principio Consensualista .....	50
2.4.8.	Titulo Eficaz .....	51
2.4.9.	LEY DE FORMALIZACIÓN TITULACIÓN POR PARTE DE LAS INSTITUCIONES FORMALIZADORAS .....	58
2.5.	REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE.....	62
2.5.1.	Definición de Registro de Propiedad Inmueble.....	62
2.5.2.	Importancia del Registro de la Propiedad Inmueble .....	63
2.6.	DERECHO COMPARADO EN LA ORGANIZACIÓN DEL CATASTRO .	65
2.6.1.	Europa.....	65
2.6.2.	Latinoamérica .....	66
2.7.	ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO .....	69
2.7.1.	Definición .....	69
2.7.2.	Beneficios que otorga la inscripción de predios en el Registro.....	70
2.7.3.	Los Costos de Transacción en el Sistema de Transferencia Inmobiliaria	70
2.7.4.	Los beneficios que genera la implementación del Catastro Registral unificado en las transferencias de propiedad inmueble .....	74
III.	HIPÓTESIS Y VARIABLES .....	76
3.1.1.	Hipótesis General .....	76
3.1.2.	Hipótesis Específica .....	76
3.2.	Categorías de Estudio .....	76
IV.	METODOLOGÍA.....	78
4.1.	Diseño de investigación .....	78

4.2.	Unidad de Análisis, Población y Muestra Probabilística.....	78
4.2.1.	Unidad de Análisis Temático .....	78
4.2.2.	Población y Muestra Probabilística .....	79
4.3.	Técnicas e Instrumentos de Recolección .....	79
4.3.1.	Técnicas.....	79
4.3.2.	Instrumentos .....	79
V.	ASPECTO ADMINSTRATIVO.....	80
5.1.	Presupuesto .....	80
5.2.	Cronograma.....	81
VI.	ANÁLISIS, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....	82
6.1.	Análisis .....	82
6.1.1.	Nacionales .....	82
	ANÁLISIS DE LAS RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL SOBRE CATASTRO .....	90
6.2.	Entrevistas.....	114
	ENTREVISTA A REGISTRADORES .....	114
	ENTREVISTA A MAGISTRADOS.....	119
	ENTREVISTA A FUNCIONARIOS DE LA OFICINA DE CATASTRO DE LAS MUNICIPALIDADES .....	124
	ENTREVISTA A FUNCIONARIOS DE COFOPRI.....	130
	ENTREVISTA A FUNCIONARIO DE LA DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA Y RIEGO CUSCO - DIRAGRI .....	132



ENTREVISTA A INGENIEROS VERIFICADORES .....	134
6.3. Resultados.....	141
Beneficios jurídicos y económicos de implementar el Catastro registral en las transferencias de propiedad inmueble en el Perú .....	141
Identificar los riesgos que se generan por la falta del catastro registral en las transferencias de propiedad dentro del sistema jurídico nacional. ....	142
Establecer las razones para la implementación del catastro registral en las transferencias de propiedad dentro del sistema jurídico nacional .....	143
CONCLUSIONES.....	145
RECOMENDACIONES .....	147
BIBLIOGRAFÍA.....	149
ANEXOS .....	154
ENTREVISTA A FUNCIONARIO DE LA DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA Y RIEGO CUSCO - DIRAGRI.....	160

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>TABLA N° 01</b> DIFERENCIA ENTRE TITULO CON EFECTO RELATIVO Y TITULO CON EFECTO ABSOLUTO -----	56
<b>TABLA N° 02</b> DIFERENCIA ENTRE JUSTO TITULO Y TÍTULO EFICAZ -----	57
<b>TABLA N° 03</b> CATEGORÍAS Y SUB CATEGORÍAS DE ESTUDIO -----	77
<b>TABLA N° 04</b> DISEÑO DE INVESTIGACIÓN -----	78
<b>TABLA N° 05</b> PLENOS DE TRIBUNAL REGISTRAL – SUNARP -----	80
<b>TABLA N° 06</b> RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL – SUNARP -----	88
<b>TABLA N° 07</b> RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL – SUNARP -----	91
<b>TABLA N° 08</b> RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL – SUNARP -----	93
<b>TABLA N° 09</b> RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL – SUNARP -----	95
<b>TABLA N° 10</b> RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL – SUNARP -----	97
<b>TABLA N° 11</b> RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL – SUNARP -----	98
<b>TABLA N° 12</b> RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL SUPREMO – MADRID -----	101
<b>TABLA N° 13</b> RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL SUPREMO – MADRID -----	104
<b>TABLA N° 14</b> RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL SUPREMO – MADRID -----	107

## RESUMEN

La presente investigación, intitulada **“IMPLEMENTACIÓN DEL CATASTRO REGISTRAL PARA LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DENTRO DEL SISTEMA JURÍDICO NACIONAL”** es desarrollada a partir de la revisión de bibliografía, entrevistas a registradores, magistrados, ingenieros verificadores de Catastro, funcionarios de la oficina de Catastro de las municipalidades y funcionarios de COFOPRI, así como análisis de resoluciones emitidas por el Tribunal Registral de la SUNARP y del Tribunal Supremo de Madrid, donde se abordan temas referidos a propiedad, catastro urbano, catastro rural, título de propiedad, sistemas de transferencia, seguridad jurídica y Análisis Económico del Derecho, temas que nos ha permitido advertir la dificultad que se presentan en estas instituciones jurídicas.

Para la realización de la presente investigación, se ha elegido como marco metodológico el enfoque cualitativo, puesto que para la verificación de los resultados se ha recurrido a técnicas como las entrevistas a diferentes profesionales relacionados a la labor catastral, y análisis de las Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral de la SUNARP y por el Tribunal Supremo de Madrid. El tipo de investigación es dogmática propositiva, teniendo como unidades temáticas al catastro registral y a los sistemas de transferencia de la propiedad.

Las conclusiones a las que se ha arribado con la presente investigación son: i) Es necesaria la implementación del catastro registral en las transferencias de propiedad para determinar con exactitud las dimensiones del predio urbano y rústico, la titularidad y demás características propias del predio, con ello conseguir seguridad jurídica en los actos traslativo de dominio, así como certeza y protección al derecho de propiedad frente a terceros como institución relevante para el tráfico comercial. ii) Los beneficios que genera

la implementación del catastro registral en el sistema jurídico civil peruano, son de trascendencia socio económica, en un primer momento para cada uno de los intervinientes que participan en los actos traslativos de dominio y ante terceros por la dinamización de la transferencia de propiedad, y en un segundo momento, al alcanzar un título tendrá fuerza probatoria y contra su contenido no podrá prosperar acción alguna. iii) La falta de un catastro unificado nacional en el Perú pone en riesgo: en primer lugar, la titularidad de los bienes inmuebles inscritos o no (derecho de propiedad), en segundo lugar, la correcta individualización del bien, y por último, seguridad en el tráfico comercial; generando superposición de normas, duplicidad de funciones y mayor carga laboral para las entidades generadoras de catastro así como duplicidad de partidas, rectificación de áreas y linderos, superposición total o parcial de predios, y concurrencia de acreedores. Y por último iv) En la actualidad, pese a la dación de la Ley Nro. 28294, la labor catastral a cargo de las diversas entidades, no otorga confiabilidad, porque no existe uniformidad entre las instituciones encargadas de elaborarlas, es costosa su implantación global, su mantenimiento, sobre todo del “sector”, no constituye política de Estado que sería propia con la implementación del catastro registral unificado, dificultando la identificación, localización y descripción con certeza jurídica y conforme a la realidad.

.

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación referida a **“IMPLEMENTACIÓN DEL CATASTRO REGISTRAL PARA LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DENTRO DEL SISTEMA JURÍDICO NACIONAL”** tiene como objeto de investigación la obtención de la implementación del catastro registral para la transferencia de propiedad dentro del sistema jurídico nacional, a partir del análisis de las Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral de la SUNARP, las mismas que abordan temas sobre rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios que se encuentran superpuestas total o parcialmente con los predios vecinales, pese a contar con autorización municipal u otros, tienen que rectificarlas por la inconexión existente entre el Registro de Predios con los Catastros elaborados por diversas entidades entre ellas: Municipalidades, COFOPRI, DIRAGRI, entre otros; así como entrevistas realizadas a registradores públicos, magistrados, ingenieros verificadores de Catastro, funcionarios de la oficina de Catastro de las municipalidades, DIRAGRI y funcionarios de COFOPRI. A partir de ello, se consideraron las instituciones como el Catastro, transferencias de propiedad, título, entendido este último como aquel documento escrito revestido de fe pública notarial y fe pública registral para poder perfeccionar un acto traslativo de dominio de la propiedad.

Para ello se ha tenido en cuenta en primer lugar el desarrollo doctrinario del **catastro**, donde resulta importante tener como referencia la experiencia de otros sistemas catastrales que tienen un alto nivel de desarrollo y que pueden servir en nuestra realidad, tal es el caso del sistema catastral español, colombiano, entre otros, de los cuales es posible extraer estrategias o criterios útiles que coadyuven a la solución de la problemática catastral, así como la **transferencia de propiedad inmueble**, situación problemática que día a día los ciudadanos atraviesan al celebrar actos traslativos de dominio, así como los trámites burocráticos que realizan al recurrir a las oficinas de la

SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos) que una vez finalizado y denegada la inmatriculación e inscripción de su rogatoria, no les queda otra que recurrir al Órgano Jurisdiccional con diferentes pretensiones para obtener la formalización de la propiedad inmueble y obtención de un título, con el fin de reconocerles los derechos que les corresponde sobre el bien como titulares.

El desarrollo de la presente investigación está estructurado en V capítulos. El primer capítulo comprende la parte referida al planteamiento del problema, el segundo capítulo, está referido al marco teórico, la misma que contiene: primera categoría de estudio, que es el “catastro” en el que se aborda los conceptos, funciones, el derecho comparado, sistemas y sub sistemas catastrales, modelos de organización catastral entre otros. La segunda categoría de estudio “transferencia de propiedad” en el que se define a partir del desarrollo doctrinario y sistemas de transferencia, donde se señalan las características y los beneficios que proporciona, así también se aborda el tema de “Análisis Económico del Derecho”; elaboración de costos de transacción de una implementación del Catastro registral unificado y el cambio del Sistema de transferencia. Y luego, hacemos referencia al trabajo de campo, en el que se obtiene información a través del análisis de las Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, Tribunal Supremo de Madrid y entrevistas a magistrados, registradores públicos, ingenieros verificadores, funcionarios de DIRAGRI, COFOPRI y funcionarios de la Oficina de Catastro de las municipalidades. Finalmente, el último capítulo está referido a los resultados obtenidos como consecuencia de la presente investigación. De manera que, al final se señalan las conclusiones y recomendaciones y se adjuntan los anexos correspondientes a la presente investigación.

## **I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1. Descripción del Problema**

En la actualidad se aprecia un crecimiento desmedido de las ciudades en forma desordenada, sin planeación, sin habilitación urbana y entre otros defectos, asimismo los predios no se encuentran plenamente identificados en la base de datos que maneja los Registros Públicos y demás entidades encargadas de elaborar Catastro, uno debido al trámite burocrático que ello implica (tiempo – dinero), y otro, debido principalmente a que no se le otorga la debida importancia en su elaboración, mantenimiento mucho menos en su actualización por parte de funcionarios encargados de la Oficina de Catastro de las Municipalidades, tratándose de predios urbanos, así como de la Dirección Regional de Agricultura y Riego – DIRAGRI, referido a predios rústicos, y por desinterés muchas veces de los propios propietarios, a quienes no les interesa la forma exacta de su predio, trayendo consigo un sinnúmero de procesos judiciales sobre rectificación de áreas y linderos, entre otros, al no proceder su debida inscripción en Registros Públicos por carecer de una correcta delimitación del predio y no cuadrar la información que presenta el propietario con la que cuenta en su base de datos dicha entidad.

Si bien, hace década y media se han establecido lineamientos de política sobre la importancia de contar con un catastro nacional, unificado, completo, actualizado, confiable y consistente con el sistema de registro de predios, concretizados con la promulgación de la Ley Nro. 28294 –Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios- en el año 2004, sin embargo, actualmente el catastro con el que cuentan nuestras instituciones no se encuentra debidamente actualizada ni completa, entre ellos debido al sistema de transferencia de propiedad que adoptamos, ya que nuestra legislación prescribe que es suficiente la manifestación de voluntad y no exige mayor formalidad en las transferencias de dominio

de propiedad, es decir, dicha transferencia puede ser verbal o escrita y no requiere de inscripción registral, porque es facultativo (salvo en algunos supuestos donde se exigen formalidades bajo sanción de nulidad); de tal forma que se generan problemas en la traslación de dominio, deficiencias de títulos, ausencia de publicidad registral, duplicidad de partidas (superposición parcial o total de predios), concurrencia de acreedores, procesos de otorgamiento de escritura pública, entre otros, que finalmente imposibilitan y dificultan su inscripción en registros públicos, por la inconexión entre la realidad registral y la realidad extra registral.

De continuar asumiendo la teoría del consensualismo como fundamento para los actos de traslación de propiedad y de los contratos –que a su vez no toma importancia a la inscripción registral mucho menos a la existencia de catastro que debe imperar en nuestra actualidad por necesidad de certeza y protección al derecho de propiedad-, continuaremos primero, reconociendo a la declaración de voluntad como el elemento suficiente para consolidar dichos actos traslativos de dominio, y segundo, continuaremos adoleciendo de una sistema catastral actualizado y completo, porque se seguirán presentando problemas vinculados a la inscripción registral, que inciden directamente en el tráfico comercial, dinámica del mercado y la inseguridad jurídica para los contratantes.

De lo expuesto anteriormente, se desprende que resulta necesaria la implementación de un catastro nacional unificado multipropósito en los sistemas de transferencia de propiedad dentro de nuestro sistema jurídico civil o de derecho privado (Código Civil), a cargo exclusivamente en su levantamiento, elaboración, mantenimiento y actualización por la SUNARP, ya que, al no ser la manifestación de voluntad suficiente para la consolidación de los actos de traslación de dominio (que también comprende a los contratos), sino el Derecho, quien atribuye los efectos jurídicos y para tal caso exigir la formalidad en los actos traslativos de dominio (documento escrito dotado de fe pública y



de publicidad registral) se alcanzará verdadera protección a nuestro derecho de propiedad, seguridad jurídica en los actos traslativos de dominio y fortalecimiento de la institución de Registros Públicos a través de lo publicitado en sus asientos registrales pues obedecerá a nuestra realidad extra registral.

Asimismo, a partir de la creación del catastro como institución que responda a las necesidades que tiene el país como instrumento para que mejore las garantías del Derecho de propiedad, contribuya al fortalecimiento fiscal, fortalezca la planeación estratégica y el ordenamiento territorial, el registro de predios por medio de sus finalidades permitirá con la publicidad otorgada mediante la inscripción, generar una adecuada oponibilidad de derechos y dará a conocer la posición jurídica de los bienes inmuebles de manera exacta y actualizada, al mismo tiempo protección y delimitación de derechos al momento de efectuar las transferencias de propiedad.

## **1.2. Formulación del Problema**

### **1.2.1. Problema General**

¿Por qué se debe implementar el catastro registral en las transferencias de propiedad dentro del sistema jurídico nacional?

### **1.2.2. Problemas Específicos**

P.E. 1 ¿Cuáles son los beneficios jurídico - económicos de implementar el catastro registral dentro del sistema de transferencias de propiedad en el Perú?

P.E. 2 ¿Cuáles son los riesgos que se generan por la falta de la implementación del catastro registral en las transferencias de propiedad dentro del sistema jurídico nacional?

## **1.3. Justificación**

El presente proyecto de investigación se justifica por las razones siguientes:

### **1.3.1. Conveniencia**

Es conveniente realizar esta investigación por tratarse de un problema de orden técnico-jurídico, vinculado a la correcta individualización de los predios, y al tráfico comercial de bienes inmuebles, por falta de un catastro que se encuentre integrado y encargado exclusivamente de un ente registral, trayendo consigo seguridad jurídica tanto para el propietario, a los contratantes, a terceros interesados en el predio y sobre todo al Estado, quien se encuentra obligado a otorgarle la debida importancia.

### **1.3.2. Relevancia Social**

La presente investigación tiene impacto social, puesto que se busca beneficiar a un sector importante de la sociedad, al permitir identificar el bien y de este modo facilitar la transferencia de dominio, a fin de obtener seguridad jurídica en el tráfico comercial.

### **1.3.3. Utilidad Metodológica**

La metodología empleada en la presente investigación servirá de base para otras, puesto que los datos obtenidos con los instrumentos y técnicas utilizadas, permitirán obtener resultados que pueden ser utilizados en otras investigaciones.

### **1.3.4. Originalidad**

La presente investigación tiene originalidad, debido a que no existe en la ciudad de Cusco otras tesis precedentes que hayan abordado la misma materia según nuestros objetivos y con la metodología que elegimos.

## **1.4. Objetivos de la Investigación**

### **1.4.1. Objetivo General**

Establecer las razones para la implementación del catastro registral en las transferencias de propiedad dentro del sistema jurídico nacional.

### **1.4.2. Objetivos Específicos**

O.E.1. Determinar los beneficios jurídico - económicos de implementar el catastro registral dentro del sistema de transferencia de propiedad en el Perú.

O.E.2. Identificar los riesgos que se genera por la falta de implementar el catastro registral en las transferencias de propiedad dentro del sistema jurídico nacional.

## II. MARCO TEÓRICO

### 2.1. Antecedentes

#### 2.1.1. Antecedentes Internacionales

1. El primer antecedente internacional de nuestra investigación, lo constituye la tesis intitulada “*CATASTRO DE PROPIEDAD EN CHILE, ORÍGENES Y EVOLUCIÓN*”, presentada por Lily Álvarez Correa, quien presentó dicha investigación para optar el grado de Doctora en la Universidad de Barcelona, en el año 2014.

Siendo sus principales conclusiones las siguientes:

- i. El desarrollo del catastro predial del territorio chileno ha tenido diferentes alcances a lo largo de los siglos, siendo variados los intentos por lograr una estructura catastral y de impuesto territorial único, en función de una serie de instituciones que cumplen labores diversas para alcanzar el objetivo de identificar las características del país, los predios que este contiene y sobre ellos incorporar el cobro del gravamen predial.
- ii. Uno de los graves problemas que se presentaron durante el periodo de conquista y colonización de Chile y de América, en general fue la apropiación de terrenos de manera ilícita. El ansia de riqueza de muchos pobladores dio lugar a una rápida ocupación de predios, tanto dentro de los pobladores como fuera de ellos, con carencias de identificación de ocupación territorial.
- iii. A partir de la base catastral de las propiedades rústicas de la nación, realizada por la Junta General del Catastro, se comienza a cobrar la contribución del mismo nombre. La distribución del territorio Chileno para el recaudo de este gravamen se sustenta en la división político –

administrativa vigente, establecida en provincias y departamentos, y en la subdivisión de los departamentos en parroquias, utilizando para ello la base parroquial que posee la iglesia católica; esta era la única institución que se encuentra dividida en todo el territorio de la nación, siendo además la que puede congregarse a la mayoría de los vecinos para la realización del registro de sus predios, considerando que ya tenía en marcha el cobro del diezmo.

- iv. Si bien es cierto el territorio nacional no ha presentado desde sus orígenes un catastro único, constante y actualizado en el tiempo, cabe destacar que sí ha generado un catastro predial vinculado al impuesto territorial, pudiendo identificarse periodos con mayor o menor desarrollo, pero afirmando que, si se ha tenido tanto la visión económica, política, jurídica e institucional que todo trabajo catastral presenta.

### **2.1.2. Antecedentes Nacionales**

1. El primer antecedente nacional de nuestra investigación, lo constituye la tesis intitulada *“EL CATASTRO Y EL REGISTRO DE PREDIOS EN EL PERÚ”*, presentada por Yannina Ivonne Camposano Guerra, quien presentó dicha investigación para optar a la segunda especialización en la Pontificia Universidad Católica del Perú, en el año 2018.

Siendo sus principales conclusiones las siguientes:

- i. La unificación del Catastro y Registro no se puede realizar porque ambos tienen distintas funciones, pero lo que se debe perseguir es que sean complementarias, que cada una se retroalimente con la información de la otra, para ello debe impulsarse el perfeccionamiento de sus fuentes de información, que sean más exactas y así evitar la duplicidad, la

rectificación, que quiebran el principio de legitimación que brinda Registros Públicos, también se debería buscar que el Registrador tenga un papel más activo desde el momento en que ingresa el título rogado y para ello se le debe capacitar en aspectos técnicos para que pueda comprender el contenido del Informe Catastral que se emite en soporte papel, y que por esa razón provee información sesgada ya que no representa el predio en sus reales medidas.

- ii. La principal causa de la discrepancia entre la realidad extra registral y la realidad registral es la ausencia de una Base de Datos Catastrales, porque sería muy fácil contrastar los títulos rogados con esta Base de Datos que es oficial, producto del levantamiento catastral realizado por las entidades generadoras de Catastro y hechas con un mismo sistema de medición georreferenciado, de modo que si no encaja el predio tal como aparece en la Base de Datos Catastrales, no será inscrito, pero si sólo tiene una pequeña diferencia en sus medidas y ésta se encuentra dentro de la Tolerancia Registral, este título debe ser inscrito.
- iii. Actualmente no existe Catastro en el Perú, lo que existe es la Ley que creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios y éste por ser un sistema carece de la fuerza normativa que tendría si fuera una entidad autónoma, es decir, sería mejor si se hubiese creado una institución que represente al Catastro, tal como sucede en otros países, por tanto, se necesita cambiar la normativa y que se cree una institución llamada Catastro o que al actual sistema se le apoye con políticas públicas para que reciba un mayor apoyo económico porque toda implementación de Catastro tiene una fuerte inversión y para ello se debe

invertir en las municipalidades que generen su propio catastro, enseñarles que generen sus propios ingresos a través de la metodología rentas catastro, y establecer normativamente relaciones obligatorias de colaboración para que esta información se pueda conectar a otras fuentes de información de otras entidades generadoras de Catastro.

2. El segundo antecedente nacional de nuestra investigación, lo constituye la tesis intitulada “*MODERNIZACIÓN DEL CATASTRO EN EL PERÚ: CREACIÓN DEL ORGANISMO TÉCNICO ESPECIALIZADO – ENTE RECTOR DEL SISTEMA NACIONAL CATASTRAL*”, presentada por los Sres. Alfredo Manuel Rosas Rivera, Gladys Rojas León y Engie Juan Herrera Yactayo, quienes presentaron dicha investigación para para optar al grado académico de Magíster en la Universidad del Pacífico, en el año 2018.

Siendo sus principales conclusiones los siguientes:

- i. Durante el período de la investigación, que abarca los años 2004-2017, hemos identificado que en el Perú coexisten distintos modelos de gestión para generar catastro, los cuales hemos clasificado en tres (3) modelos, que se encuentran desarticulados: a) Modelo de gestión nacional, a cargo del SNCP, que no tiene autonomía ni potestad para administrar el catastro nacional; b) Modelo de gestión descentralizada, conformado por los Gobiernos locales y regionales, que han cumplido parcialmente sus funciones en relación con el catastro; y c) el Modelo de gestión sectorial, a cargo de distintas entidades públicas que por necesidad han realizado o realizan inventarios de información territorial para sus propios fines, por la ausencia de catastro por parte de las municipalidades distritales.

- ii. Los procesos para la generación del catastro son eminentemente técnicos y complejos, siendo la cartografía con fines catastrales y la administración y densificación de la Red Geodésica Nacional necesaria para la precisión y ubicación espacial de la cartografía catastral y de los predios; no obstante, el IGN como ente rector de la cartografía no produce dicha información porque no cuenta con presupuesto para tal finalidad, entre otras 59 limitaciones. Para el caso de levantamiento de cartografía por parte de las municipalidades les resulta muy oneroso efectuar contrataciones para dicho fin por factor de escala.
- iii. Finalmente, se evidencia que el SNCP no ha logrado cumplir cabalmente con el objeto para el que fue creado, pues a la fecha no ha podido hacer la vinculación del catastro con el Registro de Predios de la SUNARP, ni ha realizado el diseño de la plataforma informática catastral. Por tal motivo, planteamos la modernización del catastro a partir de la creación de la nueva entidad del catastro, que denominamos Superintendencia Nacional de Catastro.

### **2.1.3. Antecedentes Locales**

No existentes antecedentes locales.

## **2.2. Bases Teóricas**

### **2.2.1. Bases Doctrinarias**

#### *2.2.1.1. Catastro*

Según la Real Academia de la Lengua Española es definido como el “censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas de los pueblos” (Española, 2001, pág. 479)



### *2.2.1.2. Registro de Predios*

La Resolución Nro. 097-2013-SUNARP/SN – Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP en su Art. 2° la define como “(...) *el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el Artículo 2019° del Código Civil Peruano, normas administrativas y demás normas especiales*”.

### *2.2.1.3. Base Gráfica Registral*

Según la Directiva que regula el servicio de Base Gráfica Registral en archivo digital Nro. 06-2018-SUNARP/SN, se le define como:

Sistema de información gráfica, estructurada y organizada, constituida 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, sobre la base de una cartografía base. Es decir, es la reconstrucción de los polígonos de los predios inscritos, sobre la base de la información contenida en el título inscrito.

### *2.2.1.4. Propiedad*

La propiedad es el Derecho civil patrimonial más importante en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia, es un poder jurídico pleno sobre un bien el cual contiene cuatro atributos clásicos tradicionales o derechos que confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

### *2.2.1.5. Posesión*

En el Perú se ha regulado la posesión de manera consecutiva desde el Código Civil de 1852 hasta la actualidad, en cada oportunidad el legislador ha consagrado una definición partiendo de la doctrina clásica del maestro Alemán Rudolf Von Ihering quien define a la posesión como “una forma de representar la propiedad; es decir, la posesión es la exterioridad, la visibilidad de la propiedad”. (Ihering, 1960, págs. 114-116)

### 2.2.1.6. *Transferencia de propiedad*

Es términos generales, se le entiende como el acto de carácter formal en donde una persona con derecho de propiedad sobre un determinado bien (mueble e inmueble), transfiere este derecho a otra persona (natural o jurídica), ello no necesariamente implica la entrega del bien inmueble (tradición), porque para producir un efecto traslativo y alcanzar un título eficaz, es suficiente la voluntad privada en nuestro Sistema Espiritualista o Consensualista ubicado dentro del Sistema de Unidad de Contrato.

Al respecto, (GONZALES BARRÓN & MARTINEZ SANCHEZ, 2019, pág. 17) refiere:

El rol del contrato en la transferencia de propiedad es muy diverso, según el ordenamiento jurídico, pero se pueden individualizar cuatro sistemas diferentes. i) El contrato solo genera obligaciones de dar, por lo que la transmisión opera con la tradición (...); ii) la tradición puede sustituirse por la inscripción en un registro oficial, pero se conserva la necesidad de un contrato válido que sirva de justa causa; iii) La tradición o el registro producen el efecto traslativo, en forma autónoma, como contrato real abstracto, y separado del contrato obligatorio precedente (...); y iv) El contrato es elevado de rango, hasta el punto que por sí mismo se convierte en modo de adquirir, pues el efecto traslativo se produce directamente por su celebración.

### 2.2.1.7. *Predio*

La norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, sección Definiciones, la define como *“La unidad inmobiliaria independiente. Pueden ser lotes, terrenos, parcelas, viviendas, departamentos, locales, oficinas, tiendas o cualquier tipo de unidad inmobiliaria identificable”*.

Y la Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA – Reglamento Nacional de Tasaciones, considera predio a *“(…) los terrenos, así como a las edificaciones e*

*instalaciones fijas y permanentes que constituyan parte integrante de ellos y que no pudieran ser separadas, sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.”*

Se sub divide en predios urbanos y rústicos (rural y eriazo).

#### *2.2.1.8.Predio rústico*

Según la norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, sección Definiciones, se considera predio rústico a:

La unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno no habilitada para uso urbano y que por lo tanto no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas, ni veredas.

Se divide en parcelas y no hay habilitación urbana, por lo que opera la **INDEPENDIZACIÓN** o **PARCELACIÓN** referida al proceso de desmembramiento de una parcela (sin habilitación) en varias unidades inmobiliarias independientes, tramitada ante la MIRAGRI (quien ha descentralizado sus funciones a los Gobiernos Regionales denominado DIRAGRI) para luego inscribirse en la SUNARP.

Se sub divide en predios rurales y eriazos:

- Por **predio eriazo** se entiende como la *“Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno improductivo por falta o exceso de agua”*
- Por **predio rural** se entiende como aquella porción de tierra ubicada en área rural o en área de expansión urbana declarada zona intangible, dedicada al uso agrícola, pecuario o forestal, también incluye los terrenos eriazos calificados para fines agrícolas, así como las riberas y márgenes de álveos y cauces de ríos.

Al *“proceso de convertir un predio rústico en urbano mediante la ejecución de obras de accesibilidad, distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e*

*iluminación pública*”, se le denomina **HABILITACIÓN URBANA**, definido por el Art. 3) de la Ley N° 29090 –Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.

#### *2.2.1.9. Predio Urbano*

Según la norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, sección Definiciones, se considera predio urbano a:

La 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. Puede o no contar con pistas o veredas.

Es decir, para que tenga condición de urbano, además de encontrarse habilitada y contar con accesibilidad de modo que sirva para las actividades humanas que se desarrollan sobre el sobresuelo y subsuelo, también tiene que estar declarado oficialmente como “urbano”, previo trámite administrativo donde se cumplan todas las normas técnicas y requisitos establecidos por la autoridad competente.

Procede la **SUBDIVISIÓN** tramitados ante la Municipalidad competente o COFOPRI, ante éste último si se tratase de “Posesiones Informales” denominados así a los asentamientos humanos, pueblos jóvenes, programas municipales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales y otras posesiones informales que determine COFOPRI mediante directiva, denomina a todo lo que realiza “Formalización de la Propiedad”; para luego inscribirse ambos ante la SUNARP.

#### *2.2.1.10. Saneamiento de la Propiedad*

Es el proceso de revisión y regularización de los diversos documentos, títulos y/o contratos que acreditan un Derecho real sobre un predio, a fin de que luego de cumplir con la formalidad legal pueden ser inscritos en un Registro de Propiedad Inmueble.

Formalmente la inscripción es el punto final del proceso de saneamiento con el cual se tiene por perfeccionado la propiedad, denominado propiedad formal.

#### *2.2.1.11. Seguridad Jurídica*

Según el tema 1 de la XIV Jornada Notarial Iberoamericana del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires:

La seguridad jurídica implica el ejercicio de la libertad sin riesgo, de modo tal que el hombre pueda organizar su vida sobre la fe el orden jurídico existente. En su fuero personal significa la carencia del temor a la realización de ciertos actos jurídicos y en su proyección social en los dispositivos necesarios para tutelarlos, sin desmedro del orden jurídico existente.

#### *2.2.1.12. Análisis Económico del Derecho*

El Análisis Económico del Derecho (AED) es una forma de estudiar al derecho que difiere de las formas tradicionales. A través de este tipo de análisis se pretende el uso de las herramientas económicas para analizar sistemas normativos, teniendo como principal objetivo la búsqueda de la eficiencia de los sistemas legales (GARCIA GARCIA, Adriana & ZAVALA, Dirk, 2017).

## 2.3. EL CATASTRO

### 2.3.1. Definición

Si bien en la doctrina no existe una definición única acerca del Catastro, su concepto inicial está referida mayormente al inventario o registro de la distribución geográfica de los bienes inmuebles (urbano y rústico) de un territorio y la descripción gráfica que atendiendo a sus funciones debe guardar relación con el marco jurídico de un determinado país.

Según GUMET PEREÑA:

El catastro es, en cada país, fruto de su historia, cultura, sistema de valores y entorno económico, legal y político. Por ello no puede más allá de un esquema de objetivos comunes consustanciales con la definición del mismo, ser tratado con carácter general e independiente del contexto socio económico presente en cada país (GUMET PEREÑA, 2003, p. 3)

Asimismo, el catastro viene a ser un sistema de información del territorio, que contiene los datos físicos, jurídicos y económicos; por tanto, estamos frente a una base de datos y tiene como finalidad, la de constituir un registro territorial a fin de distribuir y publicitar.

Para COMPES el catastro es un “instrumento para la identificación y mediación de los pedios que integran un territorio, en adición usado en la gestión fiscal y la definición de los derechos de propiedad”. (PÉREZ BURGOS Javier Ignacio & RESTREPO RODRÍGUEZ Sebastián , 2017, pág. 35)

Por su parte, la definición oficial de Catastro se desprende del numeral 4) del Artículo 14° de la **Ley 28294** *-Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios-* la misma que fue publicada en el Diario Oficial El Peruano el 21 de julio de 2004, y la define 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.

A su vez el numeral d) del Artículo 3° del **Reglamento de esta Ley**, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 12 de febrero de 2006, y modificado por el Decreto Supremo N° 005-2018-JUS, define al Catastro de Predios de la siguiente forma: *“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”*.

Estas definiciones legales, según opinión nuestra, no son completas porque está tomando como referencia únicamente al “predio” como unidad de trabajo dejando de lado a la información “no predial” referida a las áreas con valor cultural, ambiental y forestal, lo que nos obliga a proponer un nuevo concepto que contenga toda la información territorial de nuestro país.

Consideramos entonces que, el catastro debería ser definido como el instrumento multipropósito que permite establecer la identificación plena de toda la información predial y no predial, existente en el espacio territorial nacional, urbano y rural, mediante la descripción literal y gráfica georreferenciada con identificación universal indubitable, que permita alcanzar seguridad jurídica, planificación urbana, saneamiento de la propiedad, recaudación tributaria, protección al medio ambiente e inversión y gasto público.

### **2.3.2. Funciones**

Según Angélica María Portillo Flores citado por (AMADO RAMÍREZ, 2017, pág. 514), las funciones principales que cumple catastro son las siguientes:

- a) **Función técnica o primaria:** Consiste en la elaboración, actualización de las bases alfanuméricas y de la documentación cartográfica donde se describen y representa a las parcelas.
- b) **Función jurídica:** Suministra información relevante al Registro de Predios que coadyuve a la correcta identificación y descripción física del inmueble.
- c) **Función fiscal:** Surge con el objetivo de suministrar al estado sobre las características de los inmuebles que permitiera el cálculo de y la recaudación eficaz de los tributos inmobiliarios.

### 2.3.3. Importancia

La importancia de tener un catastro, se orienta a la primera inscripción de dominio o inmatriculación, mejorar la administración pública, complementa el marco de seguridad jurídica, garantiza el tráfico inmobiliario, permite tener una base sobre la cual se fundamenta tributación fiscal.

La importancia de **carácter físico**, está referida a tener un registro del tipo de área (rural o urbana), la calidad del inmueble, la calidad de construcción en caso de haberla, el año de construcción, el estado de conservación, etc.

La importancia de **carácter jurídico**, está referido a facilitar la gestión territorial y organizar un plan de ordenamiento territorial.

La importancia de **carácter económico**, se orienta a elaborar un banco de datos para todas las políticas económicas y sociales, soporte del sistema tributario, calcular el capital existente en propiedades inmobiliarias, entre otras.

Con la implementación de un catastro debidamente actualizado, interconectado y clasificado, se permitirá una total organización en la inscripción de los inmuebles, así como su ubicación para lograr la correcta individualización física, jurídica, fiscal, y



económica de los predios, así como su inventario o patrón posterior sin dejar de lado la seguridad jurídica que se brindaría en las transferencias de propiedad inmobiliaria, asumiendo con ello la concordancia existente entre la realidad de nuestro país con la apariencia que ofrece Registros Públicos, con ello se estaría garantizando una eficiente seguridad registral a todos los sujetos de Derecho que realicen actos jurídicos relacionados con las transferencias de predios que acuden a la inscripción en Registros Públicos y con la implementación de un catastro unificado. (Sánchez Lopez, 2016, pág. 343)

En nuestro Sistema Registral para la transferencia, modificación, constitución o extinción de los Derechos Reales se realizan tomando en cuenta generalmente el nombre del propietario para no ignorar el Estado actual y los antecedentes Registrales de una determinada propiedad de un bien inmueble, siendo el catastro el censo de todos los inmuebles del país.

#### **2.3.4. Sistemas catastrales**

##### *2.3.4.1. Sistema Administrativo*

Tienen por finalidad regular la utilización de los recursos en las entidades de la administración pública, promoviendo la eficiencia y eficacia en su uso. Son de aplicación nacional y están referidos a:

- Gestión de recursos humanos
- Abastecimientos
- Presupuesto público
- Tesorería
- Endeudamiento público
- Contabilidad

- Inversión pública
- Planeamiento estratégico
- Defensa judicial del Estado
- Control y modernización de la gestión pública

El Poder Ejecutivo es el encargado de reglamentar y operar los sistemas administrativos salvo el Sistema Nacional de Control.

#### *2.3.4.2.Sistema Funcional*

Tienen por finalidad asegurar el cumplimiento de las políticas públicas que requieren participación de todas o varias entidades del estado. En esos términos corresponde al Poder Ejecutivo ser el responsable de operar y reglamentar los sistemas funcionales.

### **2.3.5. Sub sistemas del catastro**

Según el Instituto de Investigación y Capacitación Municipal (INICAM), en el Perú se ha mantenido de manera independiente tres sub sistemas catastrales, los cuales son: el urbano, el rural y el minero.

#### *2.3.5.1.Catastro urbano*

Para el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – Perú, el Catastro urbano es el inventario de todos los bienes que posee una ciudad, que tiene como propósito principal la ubicación y registro de bienes inmuebles que conforman el área urbana de un municipio, es decir, lograr su correcta identificación física (superficie, linderos, año de construcción y más), jurídica (datos de la propiedad), fiscal y económica.

Las entidades que administran en catastro peruano son: El Consejo Nacional de Catastro (CNC), la Secretaría Técnica (ST) y las Comisiones Consultivas; cada uno tiene una labor en específico.

### *2.3.5.2. Catastro rural*

Para el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – Perú, el Catastro rural es aquel inventario orientado a la captación y sistematización de información sobre los predios rurales de los municipios con dos propósitos: detectar los usos productivos del suelo rural y ubicar a sus propietarios.

### *2.3.5.3. Catastro minero*

El Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico (INGEMMET), el catastro minero es un registro público del valor, extensión y propiedad de la superficie de la tierra para fines de tributación y el catastro minero digital se puede definir como un inventario de áreas mineras que cuenta con respaldos en forma gráfica y alfanumérica en una base de datos digital.

Uno de los problemas que atraviesa nuestro país, es que en el Perú el catastro agrupa de manera aislada el sistema catastral urbano, rural y minero: Tanto el **catastro rural** como el **catastro minero** han sido administrados por el gobierno central, a través del PETT (Programa Estratégico de Titulación de Tierras) el primero y del Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero (INACC), el segundo desarrollado por ambas instituciones. El **catastro urbano** en la actualidad es competencia de las municipalidades del país, sin embargo, COFOPRI que es la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal en los últimos años ha desarrollado una base geográfica para pueblos jóvenes y urbanizaciones populares.

El problema actual que atraviesa el Perú se debe principalmente a que los catastros parciales existentes y encomendados a diversas instituciones para elaborarla no se encuentran aún interrelacionadas debido a que en un inicio se priorizó el levantamiento del catastro rural y posteriormente del área urbano denominado informal.

En las municipalidades la información catastral no se usa para fines prediales y la que actualmente se utiliza para este fin, es la que se obtiene de las propias declaraciones juradas de los propietarios que en la mayoría de los casos no concuerdan con la realidad agravando más el problema. (ALFARO DIAZ, S/F)

### **2.3.6. Modelos de organización del Catastro**

#### *2.3.6.1. En Europa*

Mirón (MIRÓN PÉREZ, Modelos de Organización Catastral, 2010) propone una clasificación de los modelos de organización catastral en Europa:

- **Modelos muy integradores:** La cartografía, la geodesia, el catastro y el registro de la propiedad se gestiona únicamente por una sola institución. Se presenta en países como Austria, Dinamarca, Finlandia, Luxemburgo, Portugal y Suecia.
- **Modelos con grado variable de integración:** La cartografía, la geodesia, el catastro y el registro de la propiedad se gestiona por varias instituciones, es decir, con diferentes formas de agrupación y diversos procedimientos de intercambio de información. Presente en los países como Alemania, España, Francia, Grecia, Holanda e Italia.
- **Modelos muy poco integrados:** La cartografía y geodesia nacional está a cargo de una institución con alto grado de autonomía, no existe catastro como tal. Presente en los países como Irlanda y Reino Unido. (MIRÓN PÉREZ, Actuaciones destinadas a mejorar la situación del Catastro en los países candidatos, 2002)

#### *2.3.6.2. En Latinoamérica*

En América Latina no existe un modelo único catastral dentro de los países latinoamericanos que lo conforman, porque en todos ellos presenta cada uno

particularidad en el sistema de publicidad inmobiliaria que está basado en los catastros y en los registros de títulos.

Por ejemplo, en Brasil el sistema catastral vigente es la coexistencia modelo catastral centralizado institucionalmente (catastro rural) y el modelo catastral descentralizado (catastro urbano). Es decir, el Instituto Nacional de Colonización y Reforma Agraria – INCRA- organiza el catastro rural, mientras que los Gobiernos Locales tienen amplias potestades e independencias para realizar catastro urbano.

Sin embargo, en Costa Rica rige la Ley de Catastro Nacional N° 6545, la misma que establece que la institución Catastro Nacional puede contratar empresas públicas y privadas o delegar funciones para que efectúen el Catastro previa autorización de la Contraloría General de la República. Se estructura en dos instituciones ligadas al territorio: El **Registro de Bienes Inmuebles** responsable por la situación jurídica del propietario, derechos, gravámenes, entre otros. Y el **Catastro Nacional**, facultada para la ejecución y mantenimiento del Catastro.

#### *2.3.6.3. En Perú*

Se lograron identificar la existencia de tres modelos que se encuentran vigentes y desarticulados:

##### **a) Modelo de Gestión Nacional**

El Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial –SNCP- dicta normas técnicas y manuales para los predios urbanos y rurales, de estricto cumplimiento para los entes generadores de catastro. Este SNCP no cuenta con la categoría de entidad pública, por lo que no tiene potestad de control ni seguimiento.

##### **b) Modelo de Gestión descentralizada**

Conformada por los Gobiernos Locales y regionales. El catastro de los predios urbanos y rurales dependen exclusivamente de las decisiones individuales de las gestiones municipales distritales, las que no han establecido mecanismos de seguimiento, monitoreo o control.

Pese a que la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972 y por Ley N° 28294, establece que el catastro urbano como rural de toda una jurisdicción está a cargo exclusivamente de las municipalidades distritales, en la práctica no se lleva a cabo esta práctica, porque son los Gobiernos Regionales los que asumen participación en el desarrollo del catastro rural (predios con potencial agrícola) según lo dispuesto en la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales Ley N° 27867.

**c) Modelo de Gestión Sectorial**

Está a cargo de distintas entidades públicas como el Ministerio de Cultura, SERFOR, INGEMMET, COFOPRI, SBN, Ministerio de Educación, Ministerio de Salud, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Riego (MINAGRI) entre otras, quienes a iniciativa propia realizan inventarios de información territorial para sus propios fines, esto último como consecuencia de la ausencia de catastro por parte de las municipalidades distritales.

Por ejemplo, MINAGRI, en nuestra localidad DIRAGRI, efectúa trabajos conjuntos con los Gobiernos regionales respecto a los predios rurales de uso agrícola y las comunidades campesinas y nativas.

**2.3.7. Artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades**

La Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 desarrolla en su artículo 79° la organización del espacio físico y uso del suelo que ejerce la municipalidad, y en su inciso 3 párrafo 3.3. Referido a la elaboración y mantenimiento del catastro distrital y en el 3.6.1. el referido a las habilitaciones urbanas; que serán materia de comentario y análisis

a continuación: por mandato constitucional los gobiernos locales – municipalidades son las instituciones por excelencia encargadas de planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, ello incluye la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial; considerada como una competencia exclusiva del nivel del gobierno local, conforme al artículo 42 de la Ley de Bases de la Descentralización. Las materias que comprende la organización del espacio físico y uso del suelo son, entre otros, el catastro urbano, rural y la habilitación urbana.

Son funciones específicas compartidas de las municipalidades provinciales el ejecutar directamente o concesionar obras de infraestructura urbana o rural así como diseñar y promover programas municipales y de vivienda para familias de bajos recursos; y las funciones específicas compartidas de las municipalidades distritales son: el ejecutar directamente o proveer la ejecución de las obras de infraestructura urbana y rural e identificar los inmuebles en estado ruinoso en los cuales debe realizarse tareas de renovación urbana en coordinación con las municipalidades provinciales y el gobierno regional.

En el caso de saneamiento de la propiedad, estaría a cargo de COFOPRI, órgano técnico de asesoramiento de los Gobiernos Locales, previa suscripción de los convenios respectivos.

#### *2.3.7.1. Acondicionamiento Territorial*

Lo que se persigue con el acondicionamiento territorial es, ordenar el territorio con el objetivo de acelerar el desarrollo económico y social de una determinada jurisdicción geográfica; es una política de Estado, un proceso político, técnico administrativo de toma de decisiones concertadas para la ocupación ordenada y uso sostenible del territorio, la regulación y promoción de la localización y el desarrollo sostenible de los asentamientos

humanos. Asimismo, hace posible el desarrollo integral de la persona para una adecuada calidad de vida.

#### *2.3.7.2. Catastro Municipal*

La Resolución Ministerial N° 155-2006-VIVIENDA, aprueba las normas técnicas y de gestión reguladoras del catastro urbano municipal, que son las pautas que debe seguirse para la elaboración del catastro urbano en los municipios.

Esta Resolución señala que las municipalidades tienen la responsabilidad de implementar el catastro único municipal – CUM. Es competencia de manera obligatoria y permanente de las municipalidades el de establecer en su reglamento de organización y funciones una oficina encargada de la elaboración y/o mantenimiento del catastro municipal.

#### *2.3.7.3. Habilitaciones Urbanas*

El Art. 3° del T.U.O. de la ley N° 29090 –Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones- define a las Habilitaciones Urbanas como “*El proceso de convertir un predio rústico en urbano mediante la ejecución de obras de accesibilidad, distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública*”.

Y a través de sus modificaciones D.S. Nro. 006-2017-VIVIENDA y 011-2017-VIVIENDA, establece que:

- Sobre **predios urbanos**, la que determina hasta cuánto se puede fraccionar, dividir el predio, qué uso se le debe dar, que zonificación tiene el predio, es la MUNICIPALIDAD.
- Sobre **predios rurales**, es la MINAGRI, que ha descentralizado sus funciones a los Gobiernos Regionales a través de la Dirección Regional de Agricultura y Riego - DIRAGRI.



- Sobre **predios eriazos** que pertenecen al Estado, es la Superintendencia de Bienes Estatales –SBN.

El Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA publicado el 4 de mayo del 2013 desarrolla los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitación Urbana y de Edificaciones.

La Licencia de habilitación Urbana y de Edificación son inscribibles en la partida correspondiente del Registro de Predios.

El T.U.O. de la Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común Nro. **27157** aprobado mediante Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA, permite la **REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES** de predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad e inscritos como *rústicos* en el Registro de Predios -Art. 4° inciso c)- (hacer saneamiento de edificación por prescripción adquisitiva de dominio y título supletorio notarial), así como permite, bajo una ampliación de la Ley y de los Procesos no Contenciosos, la **RECTIFICACIÓN** de áreas, linderos, medidas perimétricas a nivel notarial.

#### *2.3.7.4. Constancia y Certificado de Posesión*

Según el Art. 195 inc. 6) de la Constitución Política son competencia de las municipalidades el planificar el desarrollo urbano y rural de las circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial así como normar, regular y otorgar autorizaciones, derecho y licencias y realizar la fiscalización de construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratoria de fábrica; es decir las municipalidades están facultadas para otorgar certificados y constancias de posesión.

El Decreto Legislativo N° 1089 y su reglamento que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios rurales, declara de interés público nacional la formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas a nivel nacional a cuyo efecto se crea un régimen temporal extraordinario a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. Aunque un régimen temporal de 4 años, merece la pena indicar respecto a la atribución de las municipalidades para otorgar certificados de posesión, en las que se requiere varios documentos en calidad de medios de prueba para acreditar la posesión continua, pacífica, pública y acreditar la titularidad del propietario del predio rústico. El certificado de posesión no afectará el Derecho de Propiedad de su titular y debe ser evaluado por COFOPRI en conjunto con las demás pruebas obligatorias, lo que constituye una limitación en la atribución de otorgar certificados de posesión por parte de la municipalidad.

### **2.3.8. Situación actual en el Perú**

En el Perú, desde la implementación de la Ley 28294 –Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios- y el reglamento de la Ley aprobada por el Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, se ha procurado la elaboración de un catastro urbano descentralizado, encargando esta tarea a las municipalidades, a fin de que en un futuro se pueda contar con catastro a cargo de una entidad a nivel nacional, la misma que promoverá su actualización de forma permanente y de esta manera poder tener vinculación con los Registros Públicos.

El 23 de julio de 2018 se publica el D. Legislativo 1365, disposiciones para el desarrollo y consolidación del catastro urbano nacional (instrumento de gestión urbano); en este decreto se encarga al Ministerio de Vivienda, la emisión de normativa sectorial (normativa necesaria) para implementación de lo regulado en esta norma y consolidación

del catastro urbano nacional; con el fin de contar con datos sobre viviendas en relación a catástrofes que se puedan suscitar en infraestructura y edificaciones, así como brindar equipamiento y conocer las áreas expuestas a daños ante posibles emergencias.

Según el (INSTITUTO PERUANO DE ECONOMÍA, 2019) el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), realizará acciones necesarias para modernización y actualización de un catastro nacional, facilitará mecanismos de intercambio de información de catastro obtenido por las entidades municipales, a quienes capacitará y brindará lo necesario para tal fin.

En la composición del sistema integrado de información catastral predial, se incorpora el INGEMET, el instituto catastral de lima y diferentes ministerios, (agricultura, ambiente), que permitirá un mejor mantenimiento y gestión del catastro, con plataformas informáticas retroalimentables.

Es importante que se realice el catastro urbano nacional, principalmente porque permitirá garantizar la seguridad jurídica. Así mismo la unificación de sistemas, coordenadas UTM (Instituto Geográfico Nacional) que será estandarizado y permitirá tener una única base de datos.

De acuerdo con la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo (Ley N° 29158), la organización administrativa del catastro cuenta con características básicas son:

- a) Creadas por el Estado
- b) Poseer personalidad jurídica propia (sujetos de Derecho y deberes que poseen competencias y atribuciones además de encontrarse adscritos a un ministerio
- c) Tener autonomía económica
- d) Realizar fines públicos
- e) Constituir un pliego presupuestal

f) Se encuentra sometida al control estatal, específicamente al Sistema Nacional del Control.

Por otro lado, la antedicha Ley define a los sistemas como conjuntos de principios, normas, procedimientos, técnicas e instrumentos mediante los cuales se organizan las actividades de la administración pública que requieren ser realizadas por todas o varias entidades de los poderes del Estado, los organismos constitucionales y los niveles de gobierno. Se clasifican en dos tipos: sistema administrativo y sistema funcional.

Cabe precisar que la relación existente entre el Registro y el Catastro es la siguiente, el primero se encarga de la verificación de las titularidades de los sujetos que desean inscribir su predio y el segundo se encarga de corroborar la existencia y descripción física y única de localización.

Hasta la fecha NO se ha logrado que todas las propiedades cuenten con un saneamiento predial e inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble pues se trata de un **Derecho Facultativo**, porque según el sistema Consensualista que impera en nuestro ordenamiento jurídico nacional civil, no existe obligatoriedad de las inscripciones, por tanto, existe plena libertad del propietario de inscribir o no.

Esta situación genera una incertidumbre en el tercero de buena fe que desea celebrar un acto jurídico sobre un inmueble, mucho más vulnera el principio de especialidad al existir dos partidas de un mismos bien ambos consignaran dentro de sus partidas asientos y actos registrales totalmente diferentes, que originarían falta de claridad de los actos consignados, además se atenta contra la seguridad jurídica.

Indudablemente SUNARP ha tratado de darle una solución a este problema con los artículos 56° al 63° del Reglamento General de Registros Públicos - RGRP, el cual regula los supuestos de la Duplicidad Partidas, además de la creación de nuevos instrumentos

registrales de protección, entre ellos está el bloqueo registral o la solicitudes de cancelación de títulos y asientos registrales o el hecho de recurrir ante un notario o a sede judicial para iniciar un proceso de rectificación de áreas y linderos; pero, lastimosamente no es suficiente para cubrir la esfera de protección necesaria, es por eso que la única salida que ha encontrado el tercero para descartar quien es el legítimo propietario es que, quién venda, grave, hipoteque o ejerza cualquier acto de disposición del bien se encuentre en posesión del mismo al momento de la celebración del contrato.

Los Gobiernos Locales, son órganos de gobiernos que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, con sujeción al ordenamiento jurídico, conforme a lo establecido en al Art. II de la Ley Orgánica de Municipalidades.

Es competencia de las Municipalidades la Organización del Espacio Físico y Usos del suelo en sus respectivas jurisdicciones, entre otras materias, esto de conformidad al Art. 74° de la LOM.

De acuerdo al Art. 79° de la LOM, corresponde a las Municipalidades Provinciales la aprobación de los Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, y a las Municipalidades distritales, la aprobación de los Planos Urbanos Distritales, así como la elaboración del Catastro Urbano Municipal.

### **2.3.9. Conflictos que se generan ante la ausencia de catastro**

En nuestro país al no existir un sistema catastral propiamente dicho y al poseer catastros con información desactualizada, las instituciones estatales encargadas de elaborarlas no consiguen una unificación en la base de datos que manejan, esto proviene desde ya hace un buen tiempo por las discrepancias existentes entre la realidad registral que ofrece

nuestro sistema inmobiliario basados a un en planos catastrales, que además de no ser precisos en su información geográfica en el futuro generan problemas con relación a su identificación, como superposición de áreas, duplicidad de partidas y doble inmatriculación entre otras; discrepancias registrales originadas directamente en la descripción del inmueble de su área, linderos, medidas perimétricas que son ingresadas a registro proveniente de varias instituciones del Estado entre estas tenemos a las municipalidades, COFOPRI, MINAGRI, entre otros, donde no se toma en cuenta la unificación en la elaboración de base de datos de los Registro Públicos (Sánchez Lopez, 2016, págs. 343-344).

Al contener valiosa información de orden físico, jurídico y económico, la existencia de un catastro unificado evitaría la generación de problemas, como: 1) El deterioro ambiental, 2) El crecimiento desordenado de ciudades, 3) Las masivas propiedades informales, 4) La doble inmatriculación o superposiciones entre predios inscritos, 5) Los conflictos por el derecho de propiedad, 6) La ausencia de autonomía municipal.

A ello se le suma el poco o inexistente interés por parte de las autoridades en la ejecución de dichas normativas, toda vez que no disponen del presupuesto que se requiere para la tal elaboración, siendo este el impedimento principal y segundo, no contar con los profesionales adecuados y especializados en materia catastral.

Cabe aclarar que, SUNARP no cuenta con un catastro, como muchos de los entrevistados y personas de a pie piensan, sino que efectúa un trabajo de gabinete, que se ha superado en gran medida con los avances tecnológicos y la adecuación de la información que brindan otras instituciones; no obstante, esta información brindada por las instituciones cooperativas como COFOPRI, DIRAGRI, las Municipalidades y el Sistema Nacional Integrado de Catastro de Perú – SNICP no ha sido idónea, pues en el transcurso del tiempo

la información no ha sido actualizada y erróneamente han sido inscritas propiedades superpuestas a otras que ya contaban con una delimitación específica.

### **2.3.10. Ley N° 28294 – Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios**

La ley N° 28294, promulgada el 28 de junio de 2004, y publicada el 20 de julio de 2004, tiene como finalidad regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país, las mismas que están en la obligación de recolectar información georeferenciada entre otros requisitos técnicos.

Dicha ley consta de 23 artículos, 3 disposiciones transitorias y 3 disposiciones finales. De acuerdo a esta Ley, el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial está conformado por:

- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
- Gobiernos Regionales
- Gobiernos Locales (municipalidades)
- Instituto Geográfico Nacional
- Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico
- Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
- Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.

En nuestra realidad nacional, el Catastro como institución no existe hasta el momento, y con esta Ley sólo se crea un Sistema Nacional Integrado de Catastro formado por diversas instituciones generadoras de catastro, las mismas que no se encuentran uniformizadas en criterios y estándares.

Si bien la Ley N° 28294 ha sido publicada hace más quince años, a la fecha no existe mayor interés por parte de las autoridades y/o sujetos titulares de las entidades que integran el Sistema mencionado, en la ejecución de la Integración de Unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos en la recolección de base de datos y elaboración de catastro, por lo que, cada entidad al seguir un procedimiento en la elaboración de catastro de manera independiente y sin otorgarle la importancia que merece, realizan una incorrecta asignación de Código Único Catastral con referencia al titular del derecho de propiedad del predio, otorgando a los usuarios información desactualizada y muchas veces contrariada a los derechos registrados sobre un predio, en consecuencia, dicho accionar interfiere en la interconexión con el Registro de Predios, lo que conlleva al estancamiento de alcanzar mayor seguridad jurídica en los usuarios y terceros que forman parte del territorio nacional.

Asimismo, del análisis del contenido de dicha Ley, se advierte que hace falta la delimitación en el concepto de catastro, así como de sus funciones, ello se refleja en las diversas inconsistencias que se observan en su redacción.

En nuestro país se promulga esta Ley con fines preponderantemente tributario - jurídicos y por la existencia de un complejo marco legal que rige a cada entidad generadora de Catastro (Gobiernos Regionales, Municipalidades provinciales, distritales, INGEMMET, COFOPRI entre otros) y la distribución de competencias de las diferentes Administraciones Públicas, es que no se alcanza una total “gestión territorial” que sí constituye prioridad como política de Estado de cada país, a diferencia nuestra donde no existe interés para alcanzar pues una visión integral del territorio, y ¿Por qué? La respuesta quizá sea porque la existencia de un catastro y más si es unificado va a requerir siempre actualización y mantenimiento de su base de datos y ello implica gasto.



Sin catastro el Registro de Predios es impreciso y esta recargado por actividades que no le competen sin embargo nuestro Registro de Predios cumple con su finalidad específica la misma que es otorgar publicidad a los Derechos inscritos, pese a la carencia de un catastro unificado.

### **2.3.11. Aspecto vinculante del Informe Técnico Catastral en el Registro de Predios**

El Art. 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, prescribe lo siguiente:

*Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que impone la incorporación de un predio a registro o su modificación física, se inscribirán previo Informe Técnico del Área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho Informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.*

*El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado de conformidad con a la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubieres. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con el que cuente el Área de Catastro, actualizada a la fecha de emisión de informe técnico bajo responsabilidad.*

***El Informe del Área de Catastro es vinculante para el registrador. En su caso, en la esquila de observación o tacha se consignará únicamente los derechos u obstáculos técnicos advertidos por el Área de Catastro. No obstante, el registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el Informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.***

*Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no, mediado informe Técnico, se comunicará al Área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos. (Negrita y subrayado nuestros)*

Del análisis del contenido de dicho Artículo, se advierte que la presencia del Área de Catastro es de vital importancia, porque además de verificar los datos técnicos del plano presentado por el usuario que pretende inscribir, gracias a ella se advierten las posibles

dificultades que pudieran nacer de la inscripción del inmueble en el registro de predios, esto es, duplicidad de partidas, superposiciones totales y/o parciales, entre otros.

Si bien la Oficina de Catastro ha sido incorporada hace algunos años gracias a dicha ley y directiva, con la finalidad de realizar una correcta identificación y determinación de la afectación o no a los colindantes, para ello, los profesionales que integran dicha oficina, realizan una comparación entre la información que ingresa por parte de los usuarios consignados en los títulos presentados con la base de datos técnicos que contienen los títulos archivados y el contenido de los asientos registrales.

#### *2.3.11.1. Agentes responsables de la función registral*

Existen dos órganos administrativos dentro de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y son:

- a) Primera instancia registral: los Registradores; quienes tienen la función calificadora de los títulos presentados al registro, actúan de manera personal, indelegable e independiente en los términos y con los límites establecidos legalmente;
- b) Segunda instancia registral: el Tribunal Registral; los vocales también tienen la función de calificación de los títulos en segunda instancia y actúan de igual manera en forma independiente y personal de acuerdo a su competencia.

En la calificación ambos funcionarios públicos, sean registradores o vocales del tribunal registral, revisan si los documentos ingresados contenidos en los títulos presentados están acorde a Ley, según el acto o Derecho que se pretende inscribir; esto de conformidad al principio de legalidad que rige el Sistema Registral Peruano. La calificación que realiza el registrador a diferencia de los vocales, lleva bien a una inscripción del título donde se genera una partida registral por cada bien inscrito (calificación positiva), y si advierte la concurrencia de vicios

subsanales, será materia de observación y en caso el abono de pago de los Derecho Registrales, será materia de liquidación; ambos constan en la esuela de observación y de liquidación respectivamente. Si advirtiese que contiene un acto no inscribible o adolece de defectos insubsanales, será materia de tacha sustantiva.

En cambio, los vocales del Tribunal Registral si bien realizan función calificadora, lo hacen únicamente para confirmar, revocar, ampliar o modificar las esuelas de observación o liquidación o tacha, expidiendo una resolución registral motivando dicha posición; agotándose con ello la segunda instancia administrativa y solo después del fallo, los que no estén de acuerdo podrán acudir al Poder Judicial. Ambas instancias permiten tener un sistema dotado de publicidad registral óptimo, garantizando un filtro en la verificación de los títulos que adolezcan de vicios de nulidad que pudieran traer como consecuencia a futuro problemas a los titulares en sus Derechos y actos inscritos por incurrir en causales de nulidad o anulabilidad; en síntesis el Registro vine hacer un instrumento técnico para el Desarrollo económico y tesoro en el desarrollo de un espíritu jurídico, por brindar protección a los derechos patrimoniales de las personas titulares de su propiedad.

### **2.3.12. El catastro y la vinculación con el Registro de Predios**

Según Juan Morales Godo y Pedro Álamo Hidalgo: “(...) el catastro es un elemento que viene a proporcionar ayuda eficiente al registro para los efectos de la identificación o descripción del inmueble, uno de los requisitos que exige nuestra legislación para abrir la hoja o ficha registral (...)” (Morales Godo, Juan & Álamo Hidalgo Pedro, 2000).

Para (Alfonso Erba, 2007) el proceso de registro de derechos tiene distintitos tratamientos de acuerdo a las diferentes jurisdicciones, que sería inútil tratar de bosquejar un método

general, sin embargo, existen ciertos principios que si son de aplicación general de cualquier método que se adopte.

- **Principio de rogación:** El registrador no puede actuar de oficio. Para que un documento ingrese al Registro es necesario la previa solicitud del interesado.
- **Principio de legalidad:** Los actos que se inscriben deben ajustarse a las disposiciones legales y cumplir con los requisitos formales, sustanciales, y fiscales establecidos por la normativa.
- **Principio de publicidad:** Los actos publicitados en el Registro son oponibles frente a terceros desde el momento de la inscripción.
- **Principio de inscripción:** Deriva del principio de publicidad y establece que las leyes determinan los actos y negocios jurídicos inscribibles y que sólo ellos puedan ser sujetos a registración.
- **Principio de inmatriculación:** Al efectuar la primera inscripción relativa a un bien inmueble en el Sistema Registral, es necesario asignarle un número de matrícula, describirla determinar quién es su titular y que cargas fiscales soportara. Esta matriculación da lugar a la apertura de una ficha especial o folio real, donde se anotan cronológicamente todos los negocios que se presenten a inscribir relacionados al bien.
- **Principio de tracto sucesivo:** Las sucesivas transmisiones de un bien inmueble se plasman en los asientos registrales de forma tal que quien disponga del derecho en un determinado momento aparezca en los registros como titular del bien, y
- **Principio de prioridad:** Quien primero inscribe tendrá prioridad frente a ulteriores inscripciones teniendo así mejor derecho, es decir que “prior tempore, potior iure”

## 2.4. TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD

Según Mendoza las transferencias de propiedad inmueble ya sea por enajenación, permuta, donación, ejecución forzada, entre otras pueden ser estudiadas tanto como un fenómeno jurídico, económico, político, sociológico, entre otros.

Como **fenómeno jurídico** el escenario en el que se desenvuelva debe contener libertad, apariencia y seguridad en la circulación. (MENDOZA DEL MAESTRO, 2013)

### 2.4.1. Poder de disposición

Algunos se han aproximado definiéndolo como el vínculo entre el sujeto – objeto de la relación jurídica – patrimonio – Derecho y se denomina poder de disposición “la relación jurídica que existe entre quien dispone y el patrimonio de que dispone”.

También se ha definido como la vinculación entre un sujeto y una situación jurídica subjetiva, es decir, “el poder jurídico de disponer o poder de disposición es una relación del sujeto con el Derecho subjetivo”.

La **forma extrínseca** sobre el poder de disposición según explica Mendoza, está referida a la fuerza que trasfiere la propiedad y no puede ser un elemento de ésta sino que debe residir fuera de la propiedad y de **forma intrínseca** se le ha enfocado como manifestación de la capacidad jurídica y las restricciones al poder de disposición que no afectan al poder de adquirir reconociendo la misma eficacia a los derechos subjetivos reales. (MENDOZA DEL MAESTRO, 2013).

### 2.4.2. Teoría del Título y Modo

En el Derecho Romano existía una clara separación entre lo que hoy se conoce como el título y el modo. El **título** era la justificación jurídica en cuya virtud se sustentaba un desplazamiento patrimonial, y el **modo** el mecanismo establecido por el Derecho para producir tal desplazamiento. (GUERRERO LOZANO, 2011)

Según Manuel de la Puente, para la adquisición de derechos reales nuestro Código Civil ha adoptado la teoría del título y modo, entendida como aquella que, cuando se celebre un contrato tendente a la adquisición de un derecho real (por ejemplo la compra de un bien inmueble), la adquisición no se produce por el solo efecto del contrato, sino que hace falta además la tradición del bien (entendida como el modo). (DE LA PUENTE Y LAVALLE, 2011, pág. 22)

A manera de ejemplo, según Gonzales Barrón tenemos que, en la celebración de un contrato de compra venta (título o causa remota) genera la obligación o posibilidad de convertirse en propietario; pero luego de entregar la cosa (modo o causa próxima), el comprador adquiere el Derecho a través del poder efectivo de la cosa, por lo que se concreta la idea de la realidad. En tal sentido el título alude a la “causa remota” de la adquisición que se emparenta con la noción de “posibilidad”, mientras que el modo constituido por la tradición alude a la “causa próxima” de la adquisición, esto es, a la noción de “efectividad”. (GONZALES BARRÓN & MARTINEZ SANCHEZ, 2019, pág. 21).

**MODO.** - Es la forma de realización o ejecución del título, y de acuerdo al Código Civil Peruano de 1984 se tiene a los:

- Art. 947°-CC.- Tradición de bienes muebles
- Art. 950°.- Prescripción adquisitiva de dominio
- Art. 686° - Sucesión testamentaria
- Art. 938° - Accesión
- Art. 968° - Extinción de la propiedad

**TÍTULO.** - Es el hecho del hombre generador de obligaciones o la sola Ley que lo faculta para adquirir el Derecho real de manera directa, se debe tener en cuenta las siguientes teorías:

- ❖ **Teoría Francesa o del consensualismo:** Según esta teoría, para la adquisición de un Derecho Real es suficiente el **título**;
- ❖ **Teoría Alemana o del Negocio Jurídico:** Para esta teoría lo que interesa para la adquisición de un Derecho Real es el **modo**, ya que el título es considerado como un acto sin trascendencia.

Para la legislación peruana, la adquisición de todo derecho real exige sólo la presencia de título más no de modo, esto en transferencia de propiedad inmueble, sin embargo, tratándose de transferencia de propiedad mueble, resulta necesaria la presencia del título y del modo (tradición).

#### *2.4.2.1. Tipos de título*

**Constitutivo:** Es el destino a transmitir a otra persona un Derecho que ya existe como sucede con la venta, la cesión, la permuta, la donación y la sucesión dado por la voluntad unilateralmente expresada del interesado. Son los que dan origen al dominio, y tienen este carácter: la ocupación, la accesión, la prescripción.

**Justo título:** El título es **justo** cuando reúne los requisitos exigidos legalmente, es decir, tiene aptitud para crear el respectivo derecho. Es entonces, el título legal, y si bien nuestro Código Civil no ha establecido las características que debe contener el justo título, empero, la doctrina y el derecho comparado, son uniformes al considerar que se trata de un “título suficiente para adquirir el dominio del bien que se posee, según los modos o formas prescritos en la ley”, un claro ejemplo, tenemos lo regulado por el Art. 950° - C.C.

Peruano, donde señala como requisitos para adquirir la propiedad además de la posesión, el *justo título* y la buena fe.

**Título injusto.** - No es justo título, aquellos que no reúnen los requisitos establecidos legalmente para adquirir un derecho, entre ellos tenemos:

- El *falsificado*; esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende,
- El conferido a una persona representante legal de otra sin serlo,
- El que adolece de un *vicio de nulidad* que debiendo ser autorizado por un representante legal o judicial no lo ha sido, y
- El *representante putativo* como el heredero aparente que no es en realidad heredero.

**Título gratuito:** Cuando el título no implica una derogación o sacrificio económico para el adquirente. Ej.: La *donación*; existe el “singular”, cuando se adquieren cosas de especie o de cuerpo cierto o cosas de género, y el “universal”, cuando implica la transferencia o transmisión de todos los bienes de un sujeto, y como ejemplo tenemos, la sucesión por causa de muerte con el testamento o la Ley.

#### 2.4.2.2. Requisitos del título y modo

- **Que sea atribuido de dominio:** Es decir, apto para adquirir el dominio como: la permuta, la compra venta y la donación,
- **Que sea verdadero:** Debe existir realmente,
- **Que sea válido:** Que no adolezca de nulidad, tal como: la fuerza, dolo por incapaz o ilícitos.

#### 2.4.3. Mecánica Operativa

Según (GONZALES BARRÓN & MARTINEZ SANCHEZ, 2019) la adquisición de la propiedad, mediante de la regla del título y modo, exige dos etapas vinculadas:



- a. **El contrato (título)**; hace nacer la obligación de transmitir el bien a favor del adquirente, por lo que, en esta fase, *acreedor y deudor* se encuentran vinculados por una relación obligacional.
- b. **La tradición (modo)**; se constituye por medio de la entrega del bien, sus sucedáneos o mecanismos ficticios, por cuya virtud, el acreedor se convierte en propietario.

#### 2.4.4. Antecedentes del Sistema de Transferencia de Propiedad

##### 2.4.4.1. Sistema Romano

Se le considera como la **primera forma de transmisión de la propiedad**, donde se conoce tres modos adquisitivos, entre ellos tenemos: el “*mancipatio*”, “*tradio*” y el “*in jure cesio*”; la primera está referida a la *venta real celebrada a través de un acto formal y público que requería la presencia de cinco testigos, una balanza y una cantidad de metal*; la segunda *operaba para fines de transmisión de dominio en los bienes nec mancipi* y el último, consistía en el *ejercicio de una acción ante el magistrado que declaraba un nuevo propietario cuando el anterior se allanaba*. (GONZALES BARRÓN & MARTINEZ SANCHEZ, 2019, pág. 18)

Según Borda, en Roma la transferencia de propiedad no sólo requería el consentimiento de las partes sino también la tradición (entrega física de la cosa). En esta etapa se **distinguía** de manera clara el contrato propiamente dicho (acuerdo de voluntades) y la transmisión del derecho real (tradición). (BORDA, 1997)

De lo señalado líneas arriba, podemos concluir que, en la época Romana, tenían claro la definición de título y modo para las trasferencias de bienes sean de propiedad mueble o inmueble, en consecuencia, al existir una clara distinción entre ellas, predominada la

verdadera importancia en su aplicación, constituyéndose como modo de respeto a la adquisición de la propiedad.

#### 2.4.4.2. Sistema Alemán

Según Bianca en este sistema existe la tendencia a *rigorismo formal*, entendida ésta como el deber de recurrir a un registro permanente consultable públicamente, mucho más allá de la tradición, debido a la existencia de una transferencia insegura, la misma que adolece de publicidad; en consecuencia, la transmisión de la propiedad es regulada por la Ley en el Derecho de Cosas, donde se exige por regla general, la entrega, el acuerdo de ambas partes de transmitir la propiedad (transmisión formal) y un acto ejecutivo real (entrega o inscripción).

Pese a la ventaja que se le otorga a las partes, este sistema representa una desventaja por cuanto, dada la naturaleza abstracta del negocio de disposición real, el vendedor pierde la propiedad aunque el contrato de compra venta fuera nulo o se hiciera nulo después de la entrega en virtud de una impugnación. (BIANCA, 1972, pág. 74)

#### 2.4.4.3. Sistema Francés

En este sistema, los filósofos franceses sacrificaron el principio antiguo que exigía la tradición, y atribuyeron el poder suficiente para transmitir la propiedad a la *voluntad de las partes* expresada en los contratos; esta doctrina no puede admitirse como algunos pretenden, por desconocerse la historia que introdujo reformas radicales. (PLANIOL, Marcelo & RIPERT, Jorge, 1946, pág. 536)

Se privilegia el *consentimiento* para constituirse en propietario sin ningún requisito adicional, es decir, es suficiente el acuerdo de las partes para poder transmitir la propiedad, apartándose con ello, de la teoría del título y modo y de la publicidad para hacer conocer el derecho.

Según Amado, las peculiaridades de este sistema son:

- El Derecho de propiedad es considerado eminentemente *individual y absoluto*, afirmando que las legislaciones no pueden establecer limitaciones a este Derecho.
- La transferencia de propiedad inmueble y la Constitución de los Derechos Reales sobre ésta, se realiza por el *simple consentimiento de los contratantes*, primando la voluntad y no siendo necesario la inscripción en el registro ni la tradición.

(AMADO RAMÍREZ, 2017, pág. 53)

#### 2.4.4.4. Sistema Español

García Cantero, refiere que este sistema se inspira en la tradición Romanista, es decir, las transferencias de propiedad se perfeccionan tanto con la tradición y el justo título, conforme se encuentra desarrollado en su Código Civil Español, donde señala que la propiedad y los demás Derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la Ley (sea donación, sucesión testada e intestada y otro) (GARCIA CANTERO, 1980, pág. 168).

Asimismo, cabe precisar que el Registro nace en España como institución con la Ley Hipotecaria con caracteres que fueron imitados por nuestro sistema registral, esto es, folio real, asientos de inscripción y efectos declarativos de la publicidad. (AMADO RAMÍREZ, 2017, pág. 54)

#### 2.4.5. Código Civil 1984

Nuestro Código Civil de 1984 fue promulgado el 28 de julio y entrado en vigor el 14 de noviembre del mismo año; con respecto a las transferencias de la propiedad inmobiliaria es de aplicación lo desarrollado por el Artículo 949° en concordancia con los Artículos 1132° y 1529°, de lo que resulta que la transferencia de propiedad inmueble es de *carácter consensual* adoptando la Teoría Francesa, donde rige el consensualismo. (MAZEAUD, Henry & otros).

#### 2.4.5.1. Artículo 949° del Código Civil

El Art. 949° - C.C. prescribe: “*La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario*”.

Si bien, este artículo establece que el régimen de las transferencias de propiedad inmueble está regido por el *principio Consensualista*, sin embargo, a nivel doctrinario no existe consenso por parte de los juristas; unos insisten que, en este tipo de transferencias se aplica el *principio de título y modo* que se hace referencia líneas arriba, entre ellos destacan los juristas: José León Barandiarán, Alfredo Solf y Muro, Manuel de la Puente y La Valle, entre otros; otros insisten en que en las transferencias de bienes inmuebles únicamente opera el *principio consensual* que se detallará más adelante, entre ellos destacan Manuel Augusto Olaechea, y otros.

Según el jurista Osterling, el artículo es adoptado claramente de la teoría Francesa que se sustenta en el acuerdo de voluntades entre el acreedor y el deudor como elemento suficiente para la transferencia de la propiedad inmueble. (OSTERLING PARODI, 2003)

Para Bullard, este artículo es absurdo debido a que carece de una cualidad importante, que es la *cognoscibilidad en el perfeccionamiento del contrato*, es decir, terceros están en la imposibilidad de conocer quiénes son titulares de los bienes inmuebles objeto de transferencias.

Para Fernández Cruz citado por Gonzales Barrón, la transferencia de propiedad inmueble debe cumplir con tres finalidades, las cuales son:

- La facilitación en la circulación de la riqueza,
- La reducción de los costos de transacción cuando se trata de transferencias voluntarias,

La reducción o eliminación, de ser posible, de todo riesgo de adquisición a “non domino”, lo que se logra a través de signos adecuados de publicidad (GONZALES BARRÓN, 2005).

En virtud de este artículo basta el acuerdo de voluntades para transmitir el dominio de un bien inmueble, es decir, generada la obligación no solamente habrá surgido un Derecho al bien para el acreedor, sino también que este adquiriría la propiedad, siendo necesaria la entrega del bien y transferir la posesión; tiene una excepción o pacto en contrario, procedente cuando exista un pacto de reserva de propiedad regulado por los artículos 1583 a 1585.

#### *2.4.5.2. Artículo 1132° del Código Civil*

El Art. 1132° -C.C. prescribe: “*El acreedor de bien cierto no puede ser obligado a recibir otro, aunque éste sea de mayor valor*”.

*En primer lugar*, según (BARCHI VELAOCHAGA, 2009, pág. 21) por **bien cierto** se entiende como aquellos bienes que han sido especificados en su identidad, propia de una realidad individual que los distingue de otros bienes a través de una identificación, designando según la pertenencia a un determinado género, es decir a una categoría de bienes.

Este artículo recoge el *principio de identidad en el pago*, relativo a las obligaciones de dar bienes ciertos, norma que resulta aplicable, independientemente de su naturaleza, a todas las obligaciones, y en materia de ejecución de obligaciones, los bienes se consideran no en función del valor abstracto u objetivo que tengan, sino *quien tiene un derecho sobre ellos*. Por ello, el deudor debe cumplir con la prestación debida, sin emplear prestaciones sustitutorias para extinguir la obligación, salvo pacto en contrario.

#### 2.4.5.3. Artículo 1529° del Código Civil

El Art. 1529° - C.C. define el contrato de compra venta de la siguiente manera: “*Por la compra venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero*”.

Como estaba vigente la tendencia del sistema francés al momento de elaborar el título de compra venta, nuestros codificadores adoptaron dicha tendencia, es decir, para las transferencias de propiedad inmueble opera el sólo *consentimiento de las partes*, sin embargo, también se acogió, en favor al sistema español dos razones importantes, entre éstos, el de conservar la *tradición* del Código Civil de 1936 y el proyecto de libro de Derechos Reales donde se adopta el *sistema del título y el modo* para bienes muebles; dentro de este proyecto se clasifican los bienes registrados y bienes no registrados, donde se establecen que se adquiere la propiedad por convenio, prescripción adquisitiva, sucesión, accesión, ocupación y demás modos establecidos legalmente y la adquisición consensual de los bienes registrados, se perfecciona en el registro respectivo.

Este sistema adoptado hace que la compraventa se constituya en un solo título, siendo insuficiente por sí sólo para convertir al comprador – acreedor - en propietario. El problema surge cuando se sustituye esta clasificación por la de bienes muebles e inmuebles, disponiendo que sólo en caso de bienes inmuebles exista la sola obligación de enajenar para hacer acreedor propietario del salvo disposición en contrario, lo que no ocurre con los bienes muebles.

En consecuencia, al haber adoptado un sistema mixto en la cual la transmisión convencional de la propiedad de los bienes muebles requiere del título y modo y en las transferencias de bienes inmuebles opera de pleno derecho la transmisión convencional o consensual por la sola celebración del contrato, se genera un problema con carácter de urgente que debe ser atendido, esto es, nuestro Código Civil que recoge enormemente el

Código Civil Francés *no obedece a nuestra realidad*, porque la palabra actualmente ya no tiene ningún valor mucho menos legal, y resulta necesaria contar no sólo con una documentación que acredite la titularidad de la propiedad, sino con un título eficaz oponible frente a terceros para otorgarle una seguridad jurídica. (LEÓN BARANDIARAN, Comentarios al Código Civil Peruano - Obligaciones, 1956)

#### **2.4.6. El principio de oponibilidad**

El principio de oponibilidad se encuentra regulada en el libro de los Registros Públicos del Código Civil Peruano no siendo tomada en cuenta por el Reglamento General de los Registros Públicos. En la doctrina es conocida por “la oponibilidad de lo inscrito” frente a lo no inscrito.

El principio de oponibilidad está regulado el Art. 2022° del Código Civil que señala textualmente: para oponer Derecho reales sobre inmuebles a quienes también tienen Derechos reales sobre los mismos. Es preciso que el Derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Si se trata de Derechos de diferente naturaleza se aplica las disposiciones del Derecho común; según Álvaro Delgado “El primer párrafo del art. 2022 quedaría reservado para solucionar el posible conflicto entre Derechos reales cuando al menos alguno de ellos no genere una obligación de dar y el correlativo Derecho de exigir la entrega (Delgado Scheelje, 2000, pág. 30).

Concordante con el Art. 1135° del Código Civil Peruano que hace referencia al orden de prelación que líneas abajo se detallara, como también en regulaciones específicas tal es el caso del artículo 1670 referido a los acreedores de arrendatario, también podría relacionarse con el principio de buena fe regulado en el Reglamento General de los Registros Públicos.

### **2.4.7. El Principio Consensualista**

El principio consensualista se encuadra recogida en el Artículo 949° del Código Civil peruano y se constituye como norma clave respecto a las transferencias de propiedad inmueble, la misma que alude al sistema de la tradición casualizada o al de la tradición abstracta donde no establece ningún requisito adicional para la transferencia sino únicamente opera el consenso.

El principio Consensualista tiene origen francés donde marca el triunfo de la voluntad sobre el formalismo jurídico, es decir, los adquirentes se convierten inmediatamente en propietarios sin necesidad de la tradición de la cosa ni del pago del precio ni formalidad externa alguna propio de los ius naturalistas.

#### *2.4.7.1. Desventajas del Principio Consensualista*

Las desventajas que se aprecia dentro del sistema adoptado por nuestro Código Civil, son los siguientes:

- a. No se tiene determinado quién es propietario de un inmueble, tampoco se puede apreciar las cargas y gravámenes que recaen sobre el bien.
- b. Desconocimiento del tracto sucesivo, lo cual genera una inseguridad al momento de adquirir la propiedad de un inmueble, y carece de formalidades, existiendo la posibilidad de pluralidad de acreedores.
- c. Los terceros no tienen acceso a la información y antecedentes del predio, por falta de publicidad de los actos de disposición de bien inmueble.
- d. La inadecuada localización del bien inmueble a transferirse genera en algunos casos superposiciones totales y/o parciales (duplicidad de partidas).
- e. Riesgo de Incumplimiento en las transferencias de propiedad inmueble, generándose la venta de bien ajeno.



Lo más importante, dejar sin derecho de propiedad a quien sólo cumplió con el artículo 949° del Código Civil.

#### **2.4.8. Título Eficaz**

En relación al título eficaz corresponde señalar que se asemeja al “título perfecto” incorporado como una institución jurídica en Argentina, la misma que se encuentra regulada en su Código Civil; según (MARTIN BARBIERI, 2019) el título perfecto forma parte de un pacto y representa una garantía, así señala:

El pacto sobre “título perfecto” aumenta la garantía común. Se interpreta que las partes mediante este pacto han querido aumentar dicha garantía. Quedando reservada al comprador la posibilidad de dejar sin efecto la compra, cobrando las penas pecuniarias pactadas para ese caso, si entre los antecedentes del título que posee el vendedor aparecen algún o algunos títulos considerados “observables” por las instituciones oficiales o privadas que otorgan créditos hipotecarios.

En el ámbito judicial, el pacto de “título perfecto”, ha sido definido en una sentencia de la Corte Superior de Buenos Aires, refiriendo que es aquel que cuenta con dos elementos de valor, el primero referido al jurídico y el segundo referido al comercial, y que cuando unos de estos dos elementos de valor están disminuidos, la perfección no existe.

Por su parte, (Vicens Thievent) refiere que la legislación argentina, emplea la palabra “título” en dos acepciones distintas y netamente caracterizadas. Por la primera de ellas, se designa el instrumento que constata la existencia de un derecho. Y por la segunda, el hecho jurídico o el origen del Derecho, (...). El título será perfecto – en nuestro caso eficaz- si reúne todos los elementos instrumentales; pero, el título no es perfecto si se atiende al derecho que tiene el promitente vendedor sobre el objeto del contrato.

El artículo 1425° del Código Civil argentino, hace referencia a la cláusula de título perfecto, orientado a la obtención de mayor garantía. Deja a la facultad de las partes la posibilidad de aumentar las garantías, y si no han querido aumentar tal garantía, entonces

**sólo deseaban alcanzar un título válido** y apto para que se pueda dar la transmisión de dominio.

En ese entendido, al existir la imposibilidad de alcanzar un título revestido de perfección, corresponde otorgar al título en sí, mayores defensas frente a otro que sí se encuentra inscrito y goza de publicidad registral, en consecuencia, será necesaria que para que otorgue dicha denominación, esto es, “título válido”, deba reunir previamente requisitos legales, goce de inscripción registral y por ende, seguridad jurídica para que surta efectos jurídicos entre las partes y frente a terceros.

#### *2.4.8.1. Beneficios del título eficaz.*

Teniendo en consideración que el sistema jurídico civil es de Derecho Privado, y que garantiza a las partes las mejores condiciones para los actos traslativos de dominio, es que corresponde tener presente el título “eficaz”, el cual ha de reunir todos los elementos instrumentales correspondientes.

Los elementos instrumentales vienen a ser el documento escrito, la fe pública o intervención del notario y la fe pública registral, los que reunidos en un título generan beneficios tales como:

Seguridad Jurídica

Conforme refiere Perez Luño, citado por (ÁVILA , 2012, pág. 32):

La seguridad es, sobre todo y antes que nada, una radical necesidad antropológica humana y el saber a qué atenerse es el elemento constitutivo de la aspiración individual y social a la seguridad; raíz común de sus distintas manifestaciones en la vida y fundamento de su razón como valor jurídico.

Partiendo de un escenario constitucional, la seguridad jurídica se encuentra prevista en la Constitución Política, al señalar que ésta proporciona seguridad para la efectiva vigencia

de los derechos humanos y de las libertades fundamentales contenidas en el artículo 2° y sus respectivos incisos.

De manera específica, con la seguridad jurídica, se busca asegurar a toda persona una expectativa razonable de como actuarán los poderes del Estado, los miembros del mismo y la forma en que se desarrollan e interactúan en la vida cotidiana (expediente 001-2003-AI fundamento 3), la estabilidad de un sistema normativo (expediente 009-2001-AI fundamento 18), así, también comprende el equilibrio entre los hechos que acontecen en la realidad y la coherencia que existe en el Derecho u ordenamiento normativo, evitar la presencia de normas contradictorias y de vacíos legales.

Para Néstor Pedro Saguéz por Seguridad jurídica se entiende como “la aptitud para predecir los acontecimientos jurídicos y de darle a estos un curso estable, como la de controlar y neutralizar los riesgos que el sistema jurídico debe afrontar”.

Comprende tres niveles:

- Los comportamientos son predecibles, es decir, no existe riesgo en la conducta humana,
- Pronosticar en buena medida el contenido concreto de las decisiones de los apoderados jurídicos, esto es, “seguridad de contenido”, cómo y qué van a resolver esos operadores.
- Mucho más exigente es el tercer nivel donde se pretende pronosticar tanto el quién, el cómo y el qué del comportamiento de los sujetos de derecho.

Para que exista seguridad jurídica debe existir orden con justicia incipiente. Actualmente, cuando se utiliza la expresión “seguridad jurídica” se la emplea comúnmente en la tercera versión o nivel.

Por su parte, VICTOR EHRENBERG citado (GONZALES BARRÓN & MARTINEZ SANCHEZ, 2019, págs. 168-169) refiere que se debe distinguir cuándo se está ante una seguridad jurídica dinámica y cuando ante una seguridad estática, y señala:

Hacer una distinción entre la “seguridad del tráfico o seguridad dinámica”, y la “seguridad de los Derechos o seguridad estática”. De esta forma, la seguridad estática exige que ninguna modificación ni perjuicio patrimonial de un Derecho subjetivo se concrete sin el consentimiento del titular, por lo cual, si este es propietario legítimo, solo cabe que sea removido por acto voluntario; cualquier otra cosa es un despojo. En cambio, la seguridad dinámica exige que ningún beneficio adquirido en el patrimonio de un sujeto deba frustrarse por los hechos o situaciones ajenas que no haya podido conocer, de tal suerte que un tercero de buena fe mantiene la adquisición de un Derecho, aunque el transmitente no sea el propietario, si es que desconocía razonablemente las circunstancias que denotaban la ausencia de titularidad del transmitente.

Con la precisión antes referida, debemos indicar que la seguridad jurídica que brinda un título perfecto, trasciende a esta variante, puesto que se refiere a una seguridad jurídica que se extiende a todos los organismos que intervienen en el intercambio o transferencia de dominio de la propiedad, ello dada la cobertura jurídica y de jurisdicción que tiene el Derecho.

En nuestro medio se estudia a partir de la llamada seguridad estática “jurídica” y dinámica “del tráfico” se entiende por seguridad jurídica “estática” como la protección del titular de su situación jurídica tutelada, la que no se le podrá privar sin su consentimiento. La seguridad del tráfico, en cambio refiere a la tutela que recibe quien modifica su situación jurídica vinculándose con otros, tomando en consideración información relevante que es conocida.

Debemos preferir denominar “seguridad de Derechos” en lugar de la traducción de la seguridad jurídica, toda vez que puede llevar a equívocos. La seguridad jurídica es el género, de esta se desprende o protege al verdadero propietario o al tercero de buena fe

que confía en lo publicitado en registros, la elección de cualquier de ambas soluciones es jurídica. (MENDOZA DEL MAESTRO, 2013, pág. 99)

### Garantiza el Tráfico Comercial

Al tener presente el régimen económico de un país, como el previsto en la constitución política, que se refiere a la economía de mercado, en donde el mercado es el ente que diseña las reglas de transacción, intercambio y comercialización (entiéndase bajo un sistema normativo previsto también en la constitución); la transferencia de la propiedad resulta ser un motor importante, el cual permite garantizar el fin económico de la propiedad.

Las bondades que otorga un título “eficaz”, no sólo permite comercializar la propiedad o realizar la transferencia de dominio, sino que, además, permite a través de ella la inserción del patrimonio de una persona en la economía, las posibilidades de obtención de crédito, las posibilidades de dar valor agregado a un bien de su propiedad. Es decir, se está frente a una energía potencial de los activos, término empleado por el economista Hernando De Soto, de modo que las leyes que se vinculan con la propiedad deben de funcionar en atención a permitir la generación del capital y riqueza, al ser fuente de desarrollo no solo socio económico, sino también cultural.

2.4.8.2. Diferencia entre título con efecto relativo y absoluto

**TABLA N° 01**

<p><b>TÍTULO CON EFECTO RELATIVO</b></p>	<p><b>TÍTULO CON EFECTO ABSOLUTO</b></p>
<p><b>A.</b> Se entiende por título “relativo” aquel documento que es oponible únicamente a sujetos determinados vinculados con los Derechos de Obligaciones.</p> <p><b>B.</b> Existe la necesidad de la intervención de un tercero imparcial debidamente calificado que certifique la autenticidad y legalidad de los derecho adquiridos en la relación contractual sobre todo en inmuebles fin de evitar o minimizar el surgimiento de conflictos o litigios entre las partes; insertándose dentro de la dinámica de las relaciones jurídicas privadas la actuación del NOTARIO.</p> <p><b>C.</b> Si bien los costos pueden retrotraer la actividad económica pero debemos aclarar que todo servicio útil conlleva necesariamente un costo y analizando si este costo resulta inferior frente al beneficio que se obtiene, llegamos a la conclusión de que las ventajas son claramente superiores por la seguridad adquirida en las contrataciones y certeza en el acto.</p>	<p><b>A.</b> Se entiende por título “absoluto” aquel documento publicitado oponible “erga omnes” correspondiendo a los Derechos Reales.</p> <p><b>B.</b> Gracias a la publicidad registral es que se otorga seguridad jurídica como un principio general propio del REGISTRO, el mismo que hace servir como prueba fehaciente del de derecho y para proteger en caso de conflicto de títulos dichos documentos “elevados generalmente a escritura pública”</p> <p><b>C.</b> El registro se reputa fiable salvo prueba en contrario donde se presume que el titular es el verdadero propietario en el trafico jurídico y se otorga confianza y certeza en virtud de la presunción favorable del asiento registral: existencia del Derecho, legalidad del título, certeza del titular y de las cargas inscritas, también resulta beneficioso en cuanto a los beneficios que son superiores a los costos originados por la publicidad registral que son cognoscibles frente a terceros.</p>

**Fuente:** Elaboración propia de las autoras

2.4.8.3. Diferencia entre justo título y título eficaz

**TABLA N° 02**

<b>JUSTO TÍTULO</b>	<b>TÍTULO EFICAZ</b>
<p><b>A.</b> El justo título juega un papel importante en la POSESION, para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva ya que para adquirir la prescripción ordinaria se requiere ser poseedor regular</p> <p><b>B.</b> Se encuentra desarrollado en el Artículo 950° del Código Civil.</p> <p><b>C.</b> El justo título se constituye en un documento de carácter escrito que sirve como medio probatorio para acreditar la posesión de buena fe cumplido el plazo legal.</p> <p><b>D.</b> Opera únicamente para las partes contratantes que se encuentran vinculadas en la relación jurídica contractual.</p> <p><b>E.</b> Las deficiencias que se encuentran con el justo título son: inseguridad jurídica, pluralidad de acreedores, duplicidad de partidas.</p>	<p><b>A.</b> Este título entendido en la presente investigación como “Título Eficaz” juega un papel importante en la PROPIEDAD, ya que con ello se podrá realizar cada una de las atribuciones.</p> <p><b>B.</b> Se encuentra desarrollada de manera tácita en el Artículo 923° del Código Civil</p> <p><b>C.</b> El título perfecto se constituye por documento escrito, fe pública notarial, fe pública registral, previo catastro para acreditar la propiedad.</p> <p><b>D.</b> Opera frente a terceros por su cognoscibilidad erga omnes que obedece al principio de publicidad registral y no admite prueba en contrario, es decir se presume que todos tienen conocimiento del contenido de los asientos registrables.</p> <p><b>E.</b> Los beneficios que se encuentra con el título perfecto son: seguridad jurídica, existencia de un sistema catastral unificado multipropósito.</p>

*Fuente: Elaboración propia de las autoras*

#### **2.4.9. LEY DE FORMALIZACIÓN TITULACIÓN POR PARTE DE LAS INSTITUCIONES FORMALIZADORAS**

Una de las instituciones que tiene por función dictar normas y lineamientos técnicos en materia de saneamiento físico legal y formalización de la propiedad agraria es el Ministerio de Agricultura y Riego, a través de su Dirección General de Propiedad Agraria y Catastro Rural, y la otra institución que determina la condición física del predio con el objeto de formalizar y perfeccionar su Derecho hasta su inscripción en el Registro es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

Desde el año 2015 el Ministerio de Agricultura y Riego con el fin de uniformizar criterios viene ejerciendo la dirección en saneamiento físico legal de la propiedad agraria en el país.

El Régimen de la propiedad rural es un tema que ha merecido la atención del Estado Peruano de manera permanente, porque la titulación agraria y las distintas regulaciones de la tenencia de la tierra, ha significado parte importante de la política social y económica de los gobiernos.

Antes de la promulgación del Decreto Ley N° 17716 – Ley de Reforma Agraria- del 24 de junio de 1969, se calcula que el 90% de las tierras de uso agrícola eran de propiedad de apenas el 5% de los propietarios, posteriormente con la dación de esta Ley, se eliminó el mercado de tierras agrícolas, se estableció que la propiedad de la tierra no era transferible.

Con el gobierno de Fernando Belaunde Terry se promulgó la Ley de Desarrollo Agrario (Decreto Legislativo N° 002), que entre sus normas más saltantes permitía la parcelación de las unidades agrícolas en favor de campesinos individuales, parcelándose con ello gran cantidad de las tierras que habían sido adjudicadas a las empresas asociativas durante la



Reforma Agraria. Como consecuencia de este proceso, la composición de la propiedad agraria cambio dramáticamente, prevaleciendo la pequeña propiedad o minifundio.

A partir del año 1990 se empezó a liberarse la propiedad de la tierra para atraer inversión, permitir la libre transferencia de propiedades. Es así que el 13 de setiembre de 1991, se promulgó el Decreto Legislativo N° 667, Ley del Registro de Predios Rurales, que reguló el procedimiento aplicable para la formalización de los predios de propiedad del Estado - áreas reformadas- y los de propiedad de particulares -áreas no reformadas-.

#### **2.4.9.1.PROGRAMA ESPECIAL DE TITULACIÓN DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL (PETT)**

El Programa Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT) fue creada mediante la Octava Disposición Complementara del Decreto Ley N° 25902 – Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura-, del 27 de noviembre de 1992. El PETT se creó como un proyecto dentro del marco de la reforma institucional del Sector Público Agrario, básicamente con el objeto de realizar las acciones necesarias para impulsar y perfeccionar la titulación y el registro de los predios rurales expropiados y adjudicados durante la vigencia de las normas contenidas en Texto Único Concordado del Decreto Ley N° 17716, complementarias y conexas; culminando los procedimientos de adjudicación y titulación que habían quedado inconclusos. Además de realizar la titulación de los predios de propiedad del Estado y lo que adjudique o transfiera con posterioridad a la vigencia del Decreto Legislativo N° 653.

Este programa tuvo impactos importantes en tres ámbitos: a) Habría generado una mayor operación del mercado de tierras; b) Habría generado mayores ingresos rurales, pero en actividades no agropecuarias; c) y Habría motivado una reducción de conflictos por la tierra. A pesar de la existencia de estos impactos positivos, no encontramos impactos significativos en las decisiones de inversión de los propietarios de las parcelas; en las

prácticas de conservación y mejora de suelos; y en la rentabilidad de la actividad agropecuaria.

La Ley 26867 establece de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, el acceso al suelo para uso de viviendas de interés social orientado a los sectores de menores recursos económicos, con su respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal o con fines de vivienda.

#### **2.4.9.2.SITUACIÓN ACTUAL DEL PETT ABSORVIDO POR DIRAGRI**

La titulación de tierras urbanas es una política mediante la cual los pobladores específicos de asentamientos humanos son identificados y reconocidos como propietarios legítimos de los terrenos que habitan, otorgándoles un título de propiedad formal e individual sobre sus lotes, que quedan registrados en un catastro público. Esta situación puede ser vista como un instrumento político del Estado de carácter populista, convertida en un arma muy poderosa y simple para resolver por sí solo el problema de la informalidad, bajando costos de transacción y mejorando la extensión de los derechos de posesión. La función principal del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) es sanear y otorgar títulos de propiedad, en pueblos jóvenes, en asentamientos humanos básicamente dedicadas a áreas urbanas, dado que para el área rural se había creado el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT), pero durante el segundo gobierno del presidente García, COFOPRI absorbió el PETT y la entidad confundió su misión. Ante los hechos de corrupción que ensombrecen a COFOPRI, son necesarias medidas radicales, siendo la más importante, la desarticulación de la entidad. Frente al reclamo de la sociedad, el Congreso ha solicitado en algunas oportunidades su urgente reestructuración, frente a los manejos inescrupulosos de ciertos funcionarios que

aprovechan sus vinculaciones con el partido de gobierno para convertir a dicha entidad en un espacio de tráfico con terrenos y bienes públicos.

Es de considerar, que la descentralización es un objetivo en el que se ha avanzado y debe continuarse, pero transferir simplemente funciones y presupuestos a las regiones es riesgoso, pues malos funcionarios podrían entenderlo como una forma para descentralizar la corrupción en esa entidad, por lo que, con carácter de urgencia debe de implementarse un catastro unificado a cargo únicamente de un ente encargado exclusivamente de elaborar catastro.

## **2.5. REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**

### **2.5.1. Definición de Registro de Propiedad Inmueble**

Según (Colin Sanchez, 1999) señala que: El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica.

El Registro de la propiedad inmueble y los catastros nacionales son instituciones que no han avanzado con celeridad en el sistema tráfico jurídico inmobiliario para acomodarse a las necesidades de seguridad registral crecientes. La falta de identificación física jurídica del inmuebles, así como las inexactitudes en las medidas de áreas y linderos de los predios han originado una diversidad de litigios administrativos como judiciales y una agresividad social entre vecinos debido a la inseguridad jurídica existente entre el sistema registral vigente con los catastros, pese a la aplicación del sistema nacional del catastro registral en las oficinas registrales de las zonas registrales de todo el país no se logra ofrecer una plena garantía mucho menos seguridad jurídica a los titulares registrales debido al contenido físico del mismo por la inexistencia en la concordancia con la realidad jurídica extra registral.

El Catastro y el Registro, si bien son entes diferentes, tienen ambos un elemento común que es la unidad inmobiliaria o predio. El catastro se encarga de diseñar la representación gráfica, la individualización física antes los predios y el registro persigue la determinación de los Derechos que recaen sobre los predios y la acumulación jurídica de los mismos. El elemento común que los une consiste en delimitar propiedades, trazar en el plano catastral las líneas y delimitaciones que encierran el predio ya que los linderos no son datos físicos

y estadísticos sino jurídicos; limitándose ambos a suministrar una exacta descripción de los predios que constituyen la base física del Registro.

Lo ingresado al Registro para lograr las inmatriculaciones de los inmuebles en nuestro país se han hecho teniendo como merito los documentos notariales donde se señalan el área linderos, medidas perimétricas y demás especificaciones que individualizan al inmueble datos que proporciona el mismo solicitante o son documentos extraídos de las entidades generadoras de catastro. Lamentablemente lo ingresado a Registro únicamente refleja fielmente al documento protocolar, notarial mas no a la realidad física del predio, este hecho ha originado una diversidad de procesos como títulos supletorios, prescripción adquisitiva de dominio donde no se tiene en cuenta el antecedente registral generando superposición total o parcial de predios, duplicidad de inscripciones o de inmatriculaciones, que solo el catastro puede detectar y evitar dichas incongruencias.

### **2.5.2. Importancia del Registro de la Propiedad Inmueble**

Álvarez Caperochipi señala que: La esencia y la razón de ser del Registro de Propiedad Inmueble es el dar publicidad de los Derechos que en él se inscriben, es decir, nos permite saber, por ejemplo, quien es el propietario del predio y si el mismo tiene cargas o gravámenes. Antes de la existencia de la existencia de la Institución Registral, el probar que se era propietario de determinado predio o que nuestro título de propiedad no carecía de algún vicio que pudiera afectar su validez, pues ello era prácticamente imposible, lo que en Derecho Romano se llamaba “la prueba diabólica”.

El aumento continuo del trafico inmobiliario y el precio de los predios junto a la necesidad real y exigente de obtener bienes de capital es que la sociedad se ve forzada a estar organizada adecuadamente esto implica contar con una institución que ofrezca servicios de inscripción y publicidad de los Derechos Inscritos en la organización y desarrollo económico del país, dotada de medios o instrumentos legales y técnicos que faciliten al

propietario y a terceros la obtención de capitales que necesitan para la transformación y tecnificación de la explotación del suelo. Tal institución es el Registro de la Propiedad Inmueble, que además de ser un almacén de datos o un archivo de títulos ordenados mediante partidas registrales para otorgar el beneficio de la oponibilidad frente a terceros; es la que otorga publicidad a la constitución declaración, transmisión, extinción, modificación o limitación de los Derechos Reales sobre los inmuebles contenidos en los actos o Derechos inscritos.

Según (Gonzales Barron, 2008, pág. 19), el Registro de Propiedad está muy vinculado con al función y los objetivos que persigue Registro Públicos sea por su funcionalidad y consolidación de los Derechos Patrimoniales, el registro acerca al ciudadano con su patrimonio a través del sistema que maneja con la finalidad de otorgarle seguridad jurídica con justicia frente a terceros, por brindar certeza respecto a la titularidad de los diferentes Derechos y actos que constan en los asientos registrales, asegurando el tráfico jurídico en las transferencias de propiedad y la satisfacción de intereses generales.

## 2.6. DERECHO COMPARADO EN LA ORGANIZACIÓN DEL CATASTRO

### 2.6.1. Europa

Según (ROZAS RIVERA & ROJAS LEON & HERRERA YACTAYO , 2018):

En Europa el catastro es una herramienta de política económica de interés nacional, correspondiendo al Estado su ejecución. Los modelos de organización catastral en dicho continente son distintos entre los países que conforman la Unión Europea tal es así que la adscripción ministerial de los catastros guarda relación con el uso para el que fueron concebidos.

En España, Francia e Italia, el catastro es eminentemente fiscal a cargo del Ministerio de Hacienda mientras que el resto de los países nace con una vocación multifuncional es decir el catastro está adscrito a cualquier otro ministerio sea agricultura medio ambiente, interior y más que no sea el ministerio de hacienda o finanzas debido a que en dichos países el catastro no posee antecedentes fiscales. (ROZAS RIVERA & ROJAS LEON & HERRERA YACTAYO , 2018).

**EN ESPAÑA:** El catastro es competencia del gobierno nacional, en cabeza de la Dirección General del Catastro, la cual está adscrita al Ministerio de Economía. Desde el punto de vista de la gestión el catastro español funciona con 52 gerencias regionales, quienes gestionan la emisión de los padrones catastrales para el impuesto predial de sus municipios. Se caracteriza por ser un **registro administrativo**, cuya misión es describir los bienes inmuebles, en otras palabras, es un inventario de inmuebles y no de derechos, aunque ciertos derechos inmobiliarios estén registrados en él, de carácter analítico o descriptivo.

**EN HOLANDA**, que es uno de los países que cuenta con un modelo catastral exitoso por la calidad de sus bases de información, certificado ISO 9001 desde 2002. Su éxito radica en el cambio de visión, ya que se pasó del clásico modelo de catastro fiscal a un **catastro moderno, multipropósito**; este cambio incluyó ajustes institucionales; por ejemplo, antes de 1974 la actividad catastral y registral estaba bajo la responsabilidad del Ministerio de Economía, actualmente, depende del Ministerio de Vivienda, Planeación y Medio Ambiente, decisión fundamentada en el valor de la información catastral en los procesos de planeación y conservación del medio ambiente en ese país.

### **2.6.2. Latinoamérica**

Según (ROZAS RIVERA & ROJAS LEON & HERRERA YACTAYO , 2018):

El nacimiento de los sistemas catastrales en Latinoamérica se inspiró en un sistema ortodoxo: físico, económico y jurídico, consistente en su uso con fines tributarios y de seguridad jurídica.

En el periodo de la conquista hasta el siglo XX se caracterizó por el surgimiento y la consolidación de las instituciones responsables de la publicidad inmobiliaria: los catastros y registros de inmuebles; mientras que, en el siglo XXI, se caracterizó por el surgimiento de nuevas instituciones y leyes de catastro a través de la implementación de programas nacionales.

**BRASIL:** El Instituto Nacional de Colonización y Reforma Agraria que pertenece al gobierno central está encargada de organizar el catastro rural, mientras que en el ámbito urbano son los gobiernos locales los que tienen amplias potestades e independencia como consecuencia de la atribución conferida por su constitución. Se resalta que en Brasil no existe instituciones catastrales a nivel regional tampoco existe una ley nacional de catastro urbano.



**COLOMBIA:** El levantamiento y actualización del catastro de todos los municipios esta a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con excepción de aquellos que tienen catastro descentralizado (Antioquia, Bogotá, Cali y Medellín). El IGAC realiza esta labor por intermedio de la subdirección de Catastro, encargada de producir normas catastrales conforme las disposiciones vigentes y de asesorar técnica y administrativamente a sus 21 seccionales, responsables del estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, y a los catastros descentralizados.

**REPUBLICA DOMINICANA:** Existen dos instituciones que velan por el catastro: la Dirección General del Catastro Nacional y la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y en algunos municipios las denominadas secciones de catastro conformadas dentro de sus oficinas técnicas de planeamiento urbano. Su organización se realiza por distritos municipales (municipio), cada entidad local se divide en zona urbana y zona rural siendo de interés nacional la organización y actualización del inventario físico de las ciudades para la planificación.

**EL SALVADOR:** La principal institución de registro es el Centro Nacional de Registros (CNR) que tiene cuatro dependencias entre ellas el instituto geográfico y del Catastro Nacional, encargada de ver específicamente el aspecto catastral con la misión de obtener la correcta localización de los inmuebles, establecer medidas lineales y superficiales, naturaleza, profundidad y así como sanear los títulos de dominio o posesión. Asimismo, cuenta con una Ley Nacional de Catastro, cuerpo normativo donde se desarrolla la diferencia entre inmueble y parcela urbana y rural.

**COSTA RICA:** El responsable por su actividad registral es el Registro Nacional (RN) y en su estructura existen dos instituciones ligadas al territorio: el Registro de bienes Inmuebles y el Catastro Nacional, siendo complementarias sus funciones entre sí. Asimismo, se rige por la Ley de Catastro Nacional con una institución denominada

“Catastro Nacional”, la que contrata empresas públicas y privadas y delega funciones para que efectúen el catastro previa autorización de la Contraloría General de la Republica; aun así, este país carece de un catastro técnicamente elaborado y legalmente establecido que cubra la totalidad de su territorio.

**URUGUAY:** El catastro es centralizado y recae tal labor en la Dirección Nacional de Catastro (DNC) Institución que es unidad ejecutora del Ministerio de Economía y Finanzas; tiene unidades orgánicas en los 19 departamentos las cuales se les denomina oficinas delegadas las mismas que están encargadas individualmente de conservar la información de localidades catastrales y secciones catastrales del departamento. Este catastro responde a un modelo geométrico y descriptivo y su información están disponibles en dos tipos de cédulas catastrales: son las cédulas comunes y las cédulas ampliadas.

En América Latina no existe un modelo catastral único dentro de los 20 países Latinoamericanos que lo conforman, más bien en todos ellos el Sistema de Publicidad Inmobiliaria que está basado en “los Catastros” y en “los Registros de Títulos” presentan cada uno particularidades.

## 2.7. ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

### 2.7.1. Definición

Según Gabriel Domenech señala que: El AED consiste en estudiar bien con una finalidad práctica – bien con una finalidad puramente cognoscitiva – las normas jurídicas aplicando los conocimientos y métodos proporcionados por la economía, así como también plantea los problemas jurídicos como problemas económicos. (DOMÉNECH PASCUAL, 2014, pág. 101).

“El AED se debe de entender como el estudio de sistemas normativos utilizando las herramientas dadas por la economía, bajo un enfoque costo – beneficio social, teniendo como principal objetivo la búsqueda de la eficiencia en los sistemas legales, es decir, la aplicación de la teoría micro económica, particularmente la teoría de precios, para examinar la formulación, estructura, procesos e impacto de las normas e instituciones jurídicas en el comportamiento de los individuos” (BULLARD GONZALEZ, Derecho informatico , 2017).

Bullard considera que: “El Análisis Económico Del Derecho nos hace tomar conciencia de cuanta responsabilidad tiene el Derecho en el desarrollo. Reglas claras. Jueces honestos y normas predecibles no sólo tienen que ver con el bienestar individual, sino con el bienestar agregado. Hoy se sabe que “el mal Derecho” nos cuesta varios puntos en el crecimiento del PBI y reduce las inversiones. Hoy sabemos que “el mal Derecho” no sólo genera injusticia, sino además, subdesarrollo” (BULLARD GONZALEZ, Derecho informatico , 2017).

Según (TORRES MANRIQUE) el AED: “Es la aplicación de las teorías y métodos de la economía al sistema legal, se basa en la traída maximización – mercado – eficiencia bajo un enfoque costo – beneficio social; buscando maximizar o hacer más eficientes los recursos en mundo de escasas de bienes y servicios” (p.1).

### **2.7.2. Beneficios que otorga la inscripción de predios en el Registro**

En la actualidad existe una innumerable cantidad de inmuebles que no se encuentran inmatriculados por falta de saneamiento físico – legal, esto debido a la falta de regularización del tracto sucesivo de los titulares registrales, cargas, gravámenes o hipotecas no levantadas, actualización de la información registral con la información física o extra registral; debido a que nuestro país como otros países como viene experimentando un acelerado incremento en la demanda y construcción de predios por el crecimiento económico y la adquisición de mejores ingresos que viene siendo invertidos en el mercado inmobiliario.

El registro de propiedad permite aumentar el valor de los inmuebles que se encuentran en estado informal que buscan la formalización de los mismos antes de realizar una transferencia de propiedad o garantizar créditos hipotecarios otorgados por diversas entidades financieras, creciente en estos tiempos con mayor intensidad.

Por consiguiente, cabe afirmar que un predio que se encuentre debidamente saneado repercute enormemente como activo inmobiliario sobre los compradores y vendedores del mismo; el valor del predio se incrementara y será de fácil venta debido a que no existirá impedimentos por parte de la entidad financiera como del pago de impuestos y tributos a la SUNAT.

### **2.7.3. Los Costos de Transacción en el Sistema de Transferencia Inmobiliaria**

Según el jurista León Barandarián, que defiende el sistema Consensualista porque obedece la realidad peruana, el sistema registral constitutivo de transferencia de la propiedad inmueble como modo de transmisión de dominio inmobiliario dado el nivel socio económico y cultural de las grandes mayorías nacionales y la imposibilidad de

extender el registro inmobiliario a todos los confines de la patria, pese a significar el sistema más perfecto de seguridad jurídica individual imaginable incrementaría los costos de transacción inaceptable paralizando las transacciones jurídicas. Un sistema de mero consenso reduce los costos de transacción porque no requiere notario, no requiere de inscripción, no requiere registros, lo que hace más barato el contrato.

Asimismo, considera la *actual* deficiente organización administrativa, la falta de catastro nacional unificado y títulos idóneos que no existe en todas las regiones “sin notario, sin abogados, sin clima propicio para imponer el requisito de la inscripción con carácter de ineluctable obligatoriedad” (LEÓN BARANDIARAN, Tratado de Derecho Civil, 2002, pág. 345).

Sin embargo, para Luciano Barchi se tiene que: el intercambio es importante desde el punto de vista económico, toda vez que permite que los bienes y servicios interactúen dentro de la economía; razón por la cual el Derecho de Obligaciones tiene como función asegurar que se efectúen los intercambios, para lo cual reúne un conjunto de reglas y mecanismos que garanticen el cumplimiento de esas reglas que garantice dicho intercambio; y se realice mediante dos tareas:

- Reduciendo los costos de transacción, se realiza de diferentes formas:
  - Reduciendo las compilaciones y complejidades innecesarias, que son serios costes adicionales que dificulten el intercambio,
  - Suministrando reglas de aplicación para el caso de contingencias no previstas por las partes (normas supletorias).
- Asegurando el cumplimiento, el Derecho de Obligaciones tiene como objeto el cumplimiento de las relaciones obligatorias, puesto que de lo contrario se estaría

aduciendo el intercambio. Se asegura el cumplimiento proporcionando remedios para el caso de lesiones al crédito. (BARCHI VELAOCHAGA, 2009, pág. 20).

Para Bullard, si bien con el consensualismo se elimina ciertos costos, se genera otros como consecuencia de aliviar los primeros. Básicamente se genera el *costo de la incertidumbre* y es decir como uno *no sabe si quien le vende es efectivamente el propietario probablemente no le compre o el compre más barato*, basta simplemente el precio en que se vende un inmueble no registrado con respecto a otro registrado para descubrir que la seguridad tiene un valor adicional por el cual nosotros pagamos y que la propiedad vale menos como consecuencia de esa incertidumbre. (BULLARD GONZALEZ, Sistemas de Transferencia de Propiedad , 2003)

En nuestra opinión consideramos que, el adoptar el formalismo hace asumir costos adicionales pero que son **necesarios**, esto es, para garantizar el derecho de propiedad y seguridad frente a terceros, por lo que nos resulta **más beneficioso a la larga** que asumir la teoría del consensualismo que si bien implica bajos costos empero es a consecuencia de una total incertidumbre con respecto a las características del predio, titularidad de los propietarios, y entre otros; por lo que estamos de acuerdo con adoptar el rigorismo formal.

Consideramos que los factores que conservan la adopción de la teoría Consensualista son: la falta de educación, la falta del catastro nacional, y los bajos recursos económicos.

El costo de transacción más alto para el mercado (transferencia inmobiliaria) sería el del *principio de la desconfianza*, por citar un ejemplo, una persona tuvo la nefasta experiencia de comprar un inmueble suscribiendo tan sólo un contrato, después se enteró de que el mismo bien comprado fue vendido a una segunda persona quien si cumplió con inscribir el título en el registro respectivo, por lo que, quien adquirió primero el bien no volverá a confiar o por un buen tiempo no intentará comprar algún bien raíz; es posible que el

perfecto sistema consensual deje sin derecho a la persona que sólo cumplió con el principio del Artículo 949° del Código civil donde la sola obligación de enajenar un bien inmueble hace al acreedor propietario del bien. (VIDAL RAMOS, pág. 34)

Según Gonzales Barrón las reformas propuestas como aparece en las actas de la comisión reformadora tanto del Código Civil de 1852 como de 1894 (Reforma de Registro constitutivo), no deben fundarse en el mero voluntarismo del legislador sino en la realidad social y en la institucionalidad que le sirve de soporte, conforme aparece:

- El registro constitutivo de inmuebles supone que la ley sólo considera propietarios a quien se encuentra formalmente inscrito en el registro, por lo que todos los otros, sin inscripción, sólo tienen la condición de poseedores no propietarios.
- El Perú adolece de un 70 % de informalidad en el registro de predios, es decir, la información que brinda el registro no es real y se encuentra desfasada en 7 de cada 10 inmuebles si es mucho mayor en el ámbito rural. En tal contexto instaurar el registro constitutivo implicaría que un alto porcentaje de ciudadanos peruanos que son propietarios de sus vivienda o parcelas no puedan defender su derecho como propietarios por ausencia de inscripción en el ámbito judicial o extrajudicial.
- La nueva norma se aplicaría sólo a los propietarios que adquieran su Derecho con fecha posterior a la vigencia de la Ley pues con tal nivel de informalidad es evidente que los nuevos propietarios tampoco podrán inscribirse por falta de su inscripción de su transferente; por lo que, ya no eran propietarios informales, sino poseedores no propietarios.

- El problema de la informalidad de la propiedad no se salva con la instauración del registro constitutivo, en realidad, las causas son los altos costos de la formalidad tanto a nivel notarial como a nivel registral.

En una conferencia llevada a cabo en el 2014, el economista Hernando de Soto señaló que la pobreza de 4,000 millones de personas en el mundo se explica por la *falta de seguridad jurídica sobre la propiedad*, en razón a que a estas personas les falta el derecho de que sus cosas tengan valor y el poder de transferirlas.

#### **2.7.4. Los beneficios que genera la implementación del Catastro Registral unificado en las transferencias de propiedad inmueble**

El catastro ayuda en primer lugar al saneamiento de la Propiedad Inmueble, y eso ayuda mucho para el crecimiento y desarrollo del país, ya que de manera directa e indirecta genera impactos positivos, en los que destacan aspectos económicos, sociales y ambientales de los que se encuentran los siguientes:

- ❖ Seguridad Jurídica de la propiedad.
- ❖ Fortalecimiento de las finanzas municipales.
- ❖ Mayor información para los procesos de planeación y ordenamiento territorial.
- ❖ Coberturas en la formalización y la titulación predial.
- ❖ Inventario de los recursos naturales para su protección y conservación.
- ❖ Investigación de toda índole.

Por ello, resulta necesario contar con una base de datos a cargo de una sola entidad, en este caso SUNARP, para que se encuentre consolidada en forma única, nacional, integrada, actualizada sobre todo el territorio peruano, la cual esté al servicio de la sociedad y sea de conocimiento de todos los ciudadanos; y para alcanzar ese objetivo se deben de adelantar procesos de certificación internacional que incluya no sólo modelos



de datos, sino también las infraestructuras tecnológicas para convertir el catastro en el verdadero instrumento para la planificación y el análisis del territorio.

### **III. HIPÓTESIS Y VARIABLES**

#### **3.1.1. Hipótesis General**

La IMPLEMENTACIÓN del Catastro Registral en las transferencias de propiedad dentro del Sistema Jurídica Nacional, es necesaria para individualizar adecuadamente todo predio; identificar al propietario, alcanzar seguridad jurídica en el tráfico comercial y protección del derecho de propiedad.

#### **3.1.2. Hipótesis Específica**

H.E.1. Los BENEFICIOS JURÍDICO- ECONÓMICOS de implementar el catastro registral en las transferencias de propiedad son de carácter **económico** (dinamizar las transferencias de propiedad) y **judiciales** (evitará procesos judiciales referidos a transferencias de dominio).

H.E.2. Los RIESGOS que se genera por la falta de implementación del catastro registral en las transferencias de propiedad son desconocimiento del derecho de propiedad, existencia de duplicidad de partidas, rectificación de áreas y lineros, concurrencia de acreedores.

#### **3.2. Categorías de Estudio**

La presente investigación es de orden cualitativa, por lo que, siguiendo la doctrina de la investigación científica (HERNANDEZ SAMPIERI, R., FERNÁNDEZ COLLADO, C., & BAPTISTA LUCIO, 2014), y (Ramos Nuñez, 2007) se consignan para fines de análisis las categorías de estudios con sus respectivas sub categorías.

**TABLA N° 03: CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DE ESTUDIO**

Categorías	Sub categorías
<b>Catastro</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Preliminares</li><li>- Definición</li><li>- Funciones</li><li>- Importancia</li><li>- Sistemas catastrales</li><li>- Modelos de organización catastral</li><li>- Situación actual en el Perú</li><li>- Derecho comparado</li></ul>
<b>Transferencia de propiedad</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Preliminares</li><li>- Teoría del título y modo</li><li>- Sistemas de transferencia de propiedad</li><li>- Título eficaz</li><li>- Beneficios de título perfecto</li><li>- Derecho comparado</li></ul>

*Fuente: Elaborado por las autoras.*

## IV. METODOLOGÍA

### 4.1. Diseño de investigación

El diseño de la presente investigación se precisa en el siguiente cuadro:

**TABLA N° 04**

<b>Enfoque de la investigación</b>	<b>Cualitativa:</b> Puesto que las hipótesis se probarán a partir de la recolección de información no numérica, para la cual se utilizará como instrumento la entrevista (Ñaupas Paitán Humberto & Valdivia Dueñas Marcelino R. & Palacios Vilela Jesús Josefa & Romero Delgado Hugo Eusebio, 2013).
<b>Tipo de Investigación</b>	<b>Jurídica, dogmática propositiva:</b> Porque con este tipo de investigación se realizará una investigación Jurídico-comparativa de la doctrina comparada, orientada a la justificación de una regulación. (VILLABELLA ARMENGOL, 2015)
<b>Nivel de Investigación</b>	<b>Descriptivo:</b> Porque la información será recolectada a fin de realizar una descripción imparcial de la realidad jurídica (Aranzamendi Nicanor, 2015).

*Fuente: Elaborado por los autores.*

### 4.2. Unidad de Análisis, Población y Muestra Probabilística

#### 4.2.1. Unidad de Análisis Temático

La presente investigación enfoca su análisis en las dos categorías: Catastro registral y la transferencia de propiedad, que forman parte del Derecho Civil.

## **4.2.2. Población y Muestra Probabilística**

La muestra probabilística es con selección aleatoria y atendiendo al enfoque cualitativo se revisarán 05 resoluciones del tribunal registral nacional y sentencias internacionales y entrevistas a magistrados, registradores públicos, ingenieros verificadores, funcionarios de COFOPRI y funcionarios de la oficina de Catastro de las municipalidades.

## **4.3. Técnicas e Instrumentos de Recolección**

### **4.3.1. Técnicas**

#### a) Análisis documental

Utilizaremos la información cualitativa de documentos escritos, recopilación de artículos científicos, libros, leyes, resoluciones seleccionando los aspectos que interesan a las categorías de estudio.

#### b) Entrevistas

Entrevistaremos a magistrados, registradores públicos, ingenieros verificadores, funcionarios de COFOPRI y funcionarios de las municipalidades.

### **4.3.2. Instrumentos**

Se utilizarán:

#### a) Ficha de análisis documental

- Ficha bibliográfica
- Ficha hemerográfica (artículo de revista, periódico)
- Ficha de información electrónica (información extraída de medios electrónicos, por ejemplo, internet)

#### b) Ficha de análisis interpretativo – normativo

## V. ASPECTO ADMINISTRATIVO

### 5.1. Presupuesto

El costo total del proyecto de investigación y elaboración del presente trabajo de investigación.

DENOMINACION	S/.
• Trabajo de Campo	800.00
<b>Bienes:</b>	
• Libros y revistas	1,500.00
• Materiales y equipos de escritorio, alquiler de computadora/ Laptop, internet, etc.)	700.00
• Materiales de escritorio	400.00
<b>Servicios:</b>	
• Impresiones, fotocopias y anillados	600.00
• Digitador/Diagramador de gráficos	200.00
<b>Gastos administrativos e imprevistos</b>	
• Gastos varios (movilidad)	600.00
• Imprevistos	500.00
<b>TOTAL</b>	<b>S/. 5,500.00</b>

## 5.2. Cronograma

<u>AÑO</u>	<u>2019</u>							
<b>DESCRIPCIÓN DE TAREA</b>	<b>Enero</b>	<b>febrero</b>	<b>Marzo</b>	<b>Abril</b>	<b>Mayo</b>	<b>Junio</b>	<b>Julio</b>	<b>Agosto</b>
Recolección de información y bibliografía.	<u>X</u>							
Elaboración de proyecto de investigación.	<u>X</u>							
Solicitud de nombramiento de asesor e inscripción de proyecto de tesis.	<u>X</u>							
Redacción de trabajo, análisis y sistematización de documentación; conclusiones y recomendaciones.		<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>		
Preparación del informe							<u>X</u>	
Presentación de tesis y sustentación							<u>X</u>	<u>X</u>

## VI. ANÁLISIS, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

### 6.1. Análisis

#### 6.1.1. Nacionales

**TABLA N° 05**

<b>PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA</b>		
<b>PLENOS DEL TRIBUNAL REGISTRAL – SUNARP</b>		
<b>X DÉCIMO PLENO</b>	<b>10.14. ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO</b>	“El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público.”
	Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:	Resolución N° 130-2004-SUNARP-TR-A del 5.8.2004; Resolución N° 165-2004-SUNARP-TR-A del 30.9.2004 y Resolución N° 017-2005-SUNARPTR-A del 28.1.2005. Resolución N° 130-2004-SUNARP-TR-A*
<b>XII DÉCIMO SEGUNDO PLENO</b>	<b>12.8. PROCEDENCIA DE INMATRICULACIÓN</b>	“No impide la inmatriculación de un predio el informe del Área de Catastro señalando la imposibilidad de



		determinar si el mismo se encuentra inscrito o no”.
	<p>Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:</p>	<p>Resolución N° 067-2005-SUNARP-TR-T del 25.4.2005  Resolución N° 252-2005-SUNARP-TR-L del 29.4.2005.  Compendio de Precedentes de Observancia Obligatoria Resolución N° 067-2005-SUNARP-TR-T.*</p>
<p><b>XIX DÉCIMO NOVENO PLENO</b></p>	<p><b>17.3. RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO</b></p>	<p>“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 N° 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”.</p>
	<p>Criterio sustentado en las:</p>	<p>Resoluciones N° 182-2005-SUNARP-TR-T del 28 de octubre de 2005, N° 290-99-ORLC/TR del 5 de noviembre de 1999 y N°062-2006-SUNARP-TR-L del 31 de enero de 2006.  Resolución N° 182-2005-SUNARP-TR-T*  Resolución N° 290-99-ORLC/TR*</p>

		Resolución N° 062-2006-SUNARP-TR-L*
<b>CVI PLENO</b>	<p style="text-align: center;"><b>1.</b> <b>INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO PARA EFECTOS DE SU INMATRICULACIÓN</b></p> <p style="text-align: center;">Sesión extraordinaria modalidad presencial realizada el día 24 de mayo de 2013.</p>	<p>“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”</p>
<b>CXV PLENO</b>	<p style="text-align: center;"><b>5. RECTIFICACIÓN DE ÁREA, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y LINDEROS</b></p> <p style="text-align: center;">Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2013</p>	<p>“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”.</p>

<p><b>CXXVI PLENO</b></p>	<p><b>2. INSCRIPCIÓN DEFINITIVA EN VIRTUD DEL D.S. 130-2001-EF</b></p> <p>Sesión extraordinaria modalidad presencial realizada el día 12 de diciembre de 2014.</p>	<p>“Para efectuar la inscripción definitiva de la independización del predio objeto de saneamiento debe presentarse el plano del área remanente, cuando no se hubiera adjuntado al solicitar la anotación preventiva. Se encuentran exceptuados aquellos supuestos en los que el área de Catastro informe que es imposible determinar el remanente”</p>
<p><b>CXXX PLENO</b></p>	<p><b>2. INTERPRETACIÓN DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ACÁPITE B) DEL ARTÍCULO 13.1 DE LA LEY 27333</b></p>	<p>“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.”</p>
	<p><b>4. OPOSICIÓN AL SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL</b></p> <p>Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 08 de junio de 2015</p>	<p>“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.”</p>
<p><b>CXXXII PLENO</b></p>	<p><b>3. INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS RURALES DE COMUNIDADES CAMPESINAS</b></p>	<p>“Para la inscripción de la independización por transferencia de dominio de predios rurales de comunidades campesinas</p>

	<p>Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 27 de agosto de 2015</p>	<p>se requiere presentar certificado de información catastral o certificado negativo de catastro, según corresponda, expedidos por COFOPRI, en tanto no se haya producido la transferencia del Catastro Rural al Ministerio de Agricultura y Riego, mediante la respectiva suscripción y publicación del Acta de Entrega y Recepción, conforme establece el Decreto Supremo 018-2014-VIVIENDA”</p>
<p><b>CLXI PLENO</b></p>	<p><b>DETERMINACIÓN NOTARIAL DE ÁREA, LINDEROS O MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE PREDIO URBANO SIN FORMA O UBICACIÓN DEFINIDAS</b></p> <p>Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 05 y 06 de octubre de 2016.</p>	<p>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.</p>
<p><b>CLXXIV PLENO</b></p>	<p><b>PRECISIONES AL PRECEDENTE SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO</b></p> <p>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.</p>	<p>“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, medidas perimétricas y ubicación espacial han sufrido variación alguna, por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o</p>

		<p>por defectos de ella”.  <b>RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS O MEDIDAS</b> “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.”</p>
<p><b>CLXXVII PLENO</b></p>	<p><b>1. ANTECEDENTE REGISTRAL EN LA INDEPENDIZACIÓN</b></p> <p>Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 31 de agosto y 01 de setiembre de 2017.</p>	<p>“Cuando en el informe del Área de Catastro se hubiera señalado que la porción materia de transferencia está comprendida dentro del ámbito de dos o más partidas registrales – aun cuando en una de ellas no exista absoluta certeza– procederá inscribir el título, reputándose como antecedente registral el indicado por el solicitante, sin perjuicio que el registrador informe sobre la duplicidad advertida”</p>
<p><b>CLXXXII PLENO</b></p>	<p><b>DETERMINACIÓN DE JURISDICCIÓN</b></p> <p>Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 30 y 31 de enero de 2018.</p>	<p>“Las instancias registrales deben verificar la competencia de la institución que emite un documento con el que se determina la jurisdicción de un predio por lo que de</p>

		<p>existir discrepancias en relación al ámbito geográfico sobre el que se ubica podrán -de conformidad con el artículo 176.1 del T.U.O de la Ley N° 27444- solicitar información al organismo competente relacionado con el catastro. Las instancias registrales estarán a lo resuelto por la mencionada entidad"</p>
<p><b>CXCIV PLENO</b></p>	<p><b>RENUNCIA PARCIAL DE ÁREA CON EL PROPÓSITO DE INMATRICULAR UN PREDIO</b></p> <p>Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 17 de setiembre de 2018.</p>	<p>Considerando que para renunciar a parte de un predio este debe estar plenamente identificado con su área, linderos y medidas perimétricas en el título primigenio, entonces el instrumento de renuncia no requerirá la antigüedad de cinco años adicionales para efectos de la inmatriculación. Para ello, el área catastro deberá determinar en forma indubitable que el predio resultante de la renuncia se emplaza dentro del polígono del predio original. Por consiguiente, en este supuesto resulta inaplicable el acuerdo adoptado en el Pleno CLX, precisado en el Pleno CLXXVII, relativo a la inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios.</p>
<p><b>CVI PLENO</b></p>	<p><b>1. INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO PARA</b></p>	<p>"La individualización del predio en el título de adquisición para su</p>

	<p style="text-align: center;"><b>EFFECTOS DE SU INMATRICULACIÓN</b></p> <p>Sesión extraordinaria modalidad presencial realizada el día 24 de mayo de 2013</p>	<p>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”. Mediante acuerdo del Pleno CIX, realizado el 28 de agosto de 2013, se aprobó la interpretación del acuerdo adoptado en el Pleno CVI relativo a la individualización del predio para efectos de su inmatriculación, siendo este el siguiente: “-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”</p>
--	--	---

**ANÁLISIS DE LAS RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL SOBRE  
CATASTRO**

**TABLA N° 06**

<b>ANÁLISIS DE LAS RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL SOBRE CATASTRO – SUNARP</b>		
<b>RES. N° 130-2004- SUNARP- TR-A</b>	<b>APELANTE</b>	LUIS CONCHA FERNÁNDEZ
	<b>REGISTRO</b>	REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE AREQUIPA
	<b>ACTO</b>	Habilitación Urbana
	<b>SUMILLA</b>	Carácter vinculante del informe emitido por el Área de Catastro. Requisitos.
	<b>PLANTEAMIENTO DE CUESTIONES</b>	<p><b>a)</b> Establecer la naturaleza del informe emitido por el Área de Catastro de la Zona Registral No. XIII - Sede Tacna, vinculado a las observaciones contenidas en los sub guiones 1, 2 y 3 de la observación formulada.</p> <p><b>b)</b> Determinar la existencia o no de duplicidad de inscripciones.</p> <p><b>c)</b> Si resulta procedente observar los planos presentados en virtud de ser discrepantes con el Plan Director aprobado por la Municipalidad Provincial de Tacna.</p> <p><b>d)</b> Determinar el monto de derechos registrales a pagarse por diversos conceptos.</p>
<b>ANÁLISIS DEL TRIBUNAL REGISTRAL</b>	<b>a)</b> Competencia, ser emitido por el Área de Catastro de la Zona Registral respectiva.	



		<p><b>b)</b> Contenido, es decir, que se refiera a datos técnicos de los planos presentados; de tal manera que los informes que excedan este marco e incluyan interpretación de normas legales no vinculadas mediante una relación causal inmediata al análisis de datos técnicos, excederán el marco de la finalidad del informe catastral.</p> <p><b>c)</b> Que se realice un análisis de los antecedentes registrales vinculados estrictamente a aspectos técnicos.</p> <p><b>d)</b> Relevancia, es decir que guarde una relación de causalidad de tal forma que sin su existencia no sea posible realizar la calificación del título presentado.</p>
	<p><b>ANÁLISIS</b></p>	<p>El presente caso resultado de la confrontación de los planos de lotización presentados para la inscripción de la habilitación urbana y los planos que obran archivados en el título 56032-2003, se detecta la falta de concordancia; de tal forma que el informe catastral ha tenido en cuenta no solo la sentencia inscrita en el asiento 17 del rubro c) de la partida matriz 3305, sino además, el título en virtud del cual, con fecha posterior a la sentencia que amparó la demanda de reivindicación señalada, se inscribe la subdivisión e independización de los lotes precisados en el considerando precedente.</p>

<b>ANÁLISIS DE LAS RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL SOBRE CATASTRO</b>		
<b>RES. N° 150-2018- SUNARP- TR-A</b>	<b>APELANTE</b>	ATANACIO BUSTAMANTE
	<b>REGISTRO</b>	REGISTRO DE PREDIOS – TACNA
	<b>ACTO</b>	AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN DE FÁBRICA
	<b>SUMILLA</b>	La única información gráfica que puede ser tomada en cuenta por el área de catastro para emitir sus informes es aquella referida a inscripciones existente. Así resulta proscrita toda información que no encuentre su fuente en un título calificado e inscrito.
	<b>PLANTEAMIENTO DE CUESTIONES</b>	<p>a) ¿Cuál es la base gráfica que el Área Técnica debe utilizar para emitir sus informes?</p> <p>b) Si se ha cumplido con adjuntar la documentación requerida para la inscripción de la regularización de la ampliación de la fábrica.</p>
<b>ANÁLISIS DEL TRIBUNAL REGISTRAL</b>	<p>a) Forma parte de la calificación registral, entre otros, el confrontar la adecuación del título con su antecedente registral, esto es, adecuar la fábrica con la partida registral y para ello es necesario que el área, linderos y medidas perimétricas de la partida del predio coincidan con el área, linderos y medidas perimétricas de la partidas de dicho predio.</p> <p>b) Si existe imposibilidad de emitir el informe técnico que precise de forma</p>	

		apropia la correspondencia entre la documentación técnica y el antecedente registral por la falta de documentación archivada en el título, eso no constituye razón suficiente para denegar la inscripción del acto rogado ni para requerir la previa determinación trasladada a los administrados.
	<b>ANÁLISIS</b>	El presente caso, atendiendo a los alcances de la calificación registral a las instancias registrales, sólo corresponde denegar la inscripción si gráficamente el inmueble objeto de inscripción contradice lo que aparece en los títulos archivados y asientos de inscripción, por lo que no corresponde sustentar la calificación técnica en base a la información proporcionada, esto es por la imagen satelital de Google Earth ni por la base de catastro registral.

**TABLA N° 07**

<b>ANÁLISIS DE LAS RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL SOBRE CATASTRO</b>		
<b>RES. N° 542-2018- SUNARP- TR-T</b>	<b>APELANTE</b>	GLADYS CARRANZA SAAVEDRA
	<b>REGISTRO</b>	REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE TRUJILLO
	<b>ACTO</b>	Regularización de edificación e independización.
	<b>SUMILLA</b>	En la esquila de observación no deben trasladarse las conclusiones del Informe Técnico de Catastro directamente a los

		administrados, sino que previamente los registradores deberán diferenciar los aspectos que constituyen obstáculos para la inscripción, de aquellos que solo resulten informativos o inherentes al proceso de emisión del Informe.
	<b>PLANTEAMIENTO DE CUESTIONES</b>	<p><b>a)</b> ¿Procede inscribir la regularización de la declaratoria de un predio ubicado en la zona monumental del centro histórico, en virtud de la Ley N° 27157?</p> <p><b>b)</b> ¿Es apropiado transcribir el contenido indiscriminado del Informe Técnico de Catastro a las esquelas de observación o tacha?</p>
	<b>ANÁLISIS DEL TRIBUNAL REGISTRAL</b>	<p><b>a)</b> Competencia, ser emitido por el Área de Catastro de la Zona Registral respectiva.</p> <p><b>b)</b> Contenido, es decir, que se refiera a datos técnicos de los planos presentados; de tal manera que los informes que excedan este marco e incluyan interpretación de normas legales no vinculadas mediante una relación causal inmediata al análisis de datos técnicos, excederán el marco de la finalidad del informe catastral.</p> <p><b>c)</b> Que se realice un análisis de los antecedentes registrales vinculados estrictamente a aspectos técnicos.</p> <p><b>d)</b> Relevancia, es decir que guarde una relación de causalidad de tal forma que sin su existencia no sea posible realizar la calificación del título presentado.</p>

	<b>ANÁLISIS</b>	El presente caso, el registrador transcribió casi en su totalidad el Informe Técnico en la esquila de observación del título alzado, por ende, no cumplió con diferencias los aspectos técnicos propios de la emisión de dicho informe de aquellos que constituyen verdaderos obstáculos para la inscripción, por ende, dicha observación no debió de existir.
--	-----------------	--

**TABLA N° 08**

<b>ANÁLISIS DE LAS RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL SOBRE CATASTRO</b>		
<b>RES. N° 287-2008- SUNARP- TR-A</b>	<b>APELANTE</b>	ANDREA VARGAS DE CRUZ
	<b>REGISTRO</b>	REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE JULIACA
	<b>ACTO</b>	Primera de dominio
	<b>SUMILLA</b>	La inmatriculación o primera de dominio es la excepción al principio registral de tracto sucesivo, en consecuencia, cuando se presenta al Registro un título por el cual se solicita incorporar a éste un predio, se debe proceder a analizar únicamente el título en virtud del cual se solicita la inmatriculación a la luz de la normatividad vigente sobre la materia, a efectos de determinar su procedencia.
	<b>PLANTEAMIENTO DE CUESTIONES</b>	Determinar si la documentación presentada cumple con los requisitos establecidos por la normatividad vigente para la inscripción de una primera de dominio.

	<p style="text-align: center;"><b>ANÁLISIS DEL TRIBUNAL REGISTRAL</b></p>	<p>a) La inmatriculación determina la apertura de una partida registral para un determinado predio en virtud al principio de especialidad consagrado en el artículo IV del Título Preliminar 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.</p> <p>b) La antigüedad de cinco años requerida al título para que de mérito a la inmatriculación, está relacionada con la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, pues la ley presume que la posesión por ese lapso de tiempo lo convierte en propietario del predio, por ello no es necesario, cuando el título tiene la antigüedad requerida, que se acompañen otros que acrediten la adquisición del transferente, ni aquellos que acrediten la adquisición inicial (prueba diabólica).</p> <p>c) No se requiere la intervención de la cónyuge en los actos de adquisición de un inmueble, y por tanto de su ratificación, de conformidad con el Código Civil de 1936, vigente a la fecha de adquisición del inmueble a inmatricular.</p>
--	---	--

	<b>ANÁLISIS</b>	El presente caso, como no se había implementado aún el Sistema Nacional Integrado de Catastro, aún no constituía como requisito para que proceda con inscribir la inmatriculación de un determinado predio, la presentación de planos y el correspondiente catastro, por ello es que se generan las duplicidades de partidas entre otros.
--	-----------------	---

**TABLA N° 09**

<b>ANÁLISIS DE LAS RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL SOBRE CATASTRO – SUNARP</b>		
<b>RES. N° 505-2018- SUNARP- TR-T</b>	<b>APELANTE</b>	WINSURTEX S.A.C
	<b>REGISTRO</b>	REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE TUMBES SEDE PIURA
	<b>ACTO</b>	Oposición al saneamiento catastro registral
	<b>SUMILLA</b>	En el procedimiento de saneamiento catastral – registral, el recurso de apelación debe ser interpuesto dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución de la Unidad Registral que es materia de impugnación. De lo contrario, el Tribunal Registral declarará improcedente la apelación por extemporánea.
	<b>PLANTEAMIENTO DE CUESTIONES</b>	Determinar si el recurso de apelación ha sido interpuesto oportunamente, esto es, dentro del plazo legal de 15 días hábiles

		de notificada la resolución de la Unidad Registral que es materia de impugnación.
	<b>ANÁLISIS DEL TRIBUNAL REGISTRAL</b>	<p>a) El procedimiento de saneamiento catastral y registral es un procedimiento que se sigue ante el mismo Registro y que tiene como finalidad adecuar la realidad registral a la extra registral de los predios, en virtud de la información proporcionada de los entes generadores de catastro, publicándose 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 <b>oponerse a la conversión en inscripción definitiva</b> de la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas efectuada. De no formulada la oposición, la anotación preventiva se convertirá en inscripción definitiva, la que será puesta en conocimiento de la Dirección de Catastro de la respectiva Oficina Registral, para los fines correspondientes.</p>
	<b>ANÁLISIS</b>	El presente caso, si tomamos en cuenta el trámite de oposición en el procedimiento de saneamiento catastral – registral, se debe de seguir una serie de pasos así como cumplir algunos requisitos establecidos en la ley, dentro del plazo de 15 días hábiles de notificado, para que el registrador a efectos de que proceda



		<p>extender la inscripción definitiva del área, linderos y medidas perimétricas anotadas y levante de anotación de la oposición formulada.</p> <p>Asimismo, la oposición genera la suspensión del asiento de presentación del título de inscripción definitiva del Código Único Catastral.</p>
--	--	--

**TABLA N° 10**

<b>ANÁLISIS DE LAS RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL SOBRE RECTIFICACIÓN – SUNARP</b>		
<b>RES. N° 24-2016- SUNARP- TR-T</b>	<b>APELANTE</b>	HUENELFELD O. SEMINARIOHERNÁNDEZ
	<b>REGISTRO</b>	REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE TRUJILLO
	<b>ACTO</b>	RECTIFICACIÓN DE ÁREA.
	<b>SUMILLA</b>	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 o ha crecido, o se ha modificado o reducido) aparece descrita erróneamente en el Registro.
	<b>PLANTEAMIENTO DE CUESTIONES</b>	<p>a) Determinar si procede rectificar las características físicas del predio sobre la base del título presentado.</p> <p>b) ¿Si resulta necesario que se adjunten el plano y la memoria descriptiva en su versión original para inscribir la rectificación de área?</p>

	<b>ANÁLISIS DEL TRIBUNAL REGISTRAL</b>	El saneamiento de las características físicas de un predio inscrito conlleva a la variación de la base gráfica registral, por lo que resulta necesario la presentación de documentación técnica (planos y memoria descriptiva) a efectos de conocer la representación poligonal del predio rectificado, fundamentos en el derecho o acto inscribible.
	<b>ANÁLISIS</b>	El presente caso, resulta menester precisar que en todos los mecanismo rectificatorios, sea por mutuo acuerdo, procedimiento notarial, procedimiento administrativo y proceso judicial, reside en la inexactitud con que se publica la descripción predial en la partida, es decir, el contenido de los asientos registrales que ofrece y publicita Registros no refleja lo que físicamente tiene ese predio, por lo que, cualquiera sea la forma de realizar el saneamiento de áreas, linderos o medidas perimétricas serpa un instrumento para eliminar una inexactitud registral; pues registro publicita información física equivocada, pues no refleja la realidad física en toda su extensión.

**TABLA N° 11**

<b>ANÁLISIS DE LAS RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL SOBRE RECTIFICACIÓN – SUNARP</b>	
	<b>APELANTE</b> MARIA S. ELIZABETH ZAPATA LOPEZ DE PERALTA

<b>RES. N° 324-2007- SUNARP- TR-T</b>	<b>REGISTRO</b>	REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE – SEDE CHICLAYO
	<b>ACTO</b>	RECTIFICACIÓN DEL ÁREA DE PREDIO RURAL
	<b>SUMILLA</b>	Mediante la rectificación de las características físicas de un predio no se incorpora nueva superficie al predio inscrito. Dicho proceso sólo busca eliminar la inexactitud registral, expresando en su verdadera dimensión lo ya existente.
	<b>PLANTEAMIENTO DE CUESTIONES</b>	Determinar si es que es inscribible la rectificación de área de un predio cuando se determina que la nueva cabida importa superposición con un predio colindante de propiedad de una comunidad campesina.
	<b>ANÁLISIS DEL TRIBUNAL REGISTRAL</b>	El saneamiento de las características físicas de un predio inscrito conlleva a la variación de la base gráfica registral, por lo que resulta necesario la presentación de documentación técnica (planos y memoria descriptiva) a efectos de conocer la representación poligonal del predio rectificado, fundamentos en el derecho o acto inscribible.
<b>ANÁLISIS</b>	El presente caso, resulta necesario diferenciar entre errores registrales con las inexactitudes, éstos últimos son desacuerdos entre la información contenida en la partida y la realidad física o jurídica extraregistral, ya sea porque el título presenta defectos en su	

		<p>construcción o simplemente porque no se ha inscrito.</p> <p>En la actualidad, pese a que son exigibles una serie de instrumentos gráficos sometidos a evaluación por el área de Catastro, siempre cabe la posibilidad que genere alguna inexactitud.</p>
--	--	---

6.1.2. Internacionales

TABLA N° 12

<b>ANÁLISIS DE LAS RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE MADRID</b>		
<b>STS Nro. 579/2019</b>	<b>PONENTE</b>	JOSÉ ANTONIO MONTERO FERNANDEZ
	<b>ÓRGANO</b>	TRIBUNAL SUPREMO – SALA DE LO CONTENCIOSO
	<b>PROCEDIMIENTO</b>	Recurso de Casación Contencioso Administrativo
	<b>PLANTEAMIENTO DE CUESTIONES</b>	Determinar si, con ocasión de la impugnación de liquidaciones del impuesto sobre bienes inmuebles y para obtener su anulación, el sujeto pasivo debe discutir la calificación (y la consiguiente valoración) catastral de su inmueble, cuando no lo hizo (o haciéndolo dejó que alcanza firmeza) al tiempo en que le fue notificado individualmente el valor catastral del bien inmueble sujeto a tributación por dicho impuesto.
	<b>ANÁLISIS DEL TRIBUNAL SUPREMO</b>	a) La demandante menciona que la finca es de naturaleza rústica, no urbana, que a pesar de reconocer la Administración su naturaleza, no se ha modificado su situación legal, dando lugar a liquidaciones contrarias a derecho, en cambio el demandado considera que las liquidaciones se hicieron según los datos facilitados por el Catastro, limitándose su

		<p>competencia a liquidar y a recaudar, por lo que está conforme a derecho.</p> <p><b>b)</b> Considera que sí es posible impugnar la liquidación cuestionando el valor catastral determinado por acto firme en vía gestión catastral.</p> <p><b>c)</b> El Art. 4º del Real Decreto Legislativo 1/2004 establece que <i>“La formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, comprenden: la valoración, la inspección, la elaboración y gestión de la cartografía catastral, se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones entidades y corporaciones públicas (...). Le corresponde al Catastro la atribución del valor catastral a los bienes inmuebles a efectos de determinar la base imponible y sus parámetros”</i>.</p> <p><b>d)</b> La validez y eficacia de las actuaciones tributaria dependen de la validez y eficacia de las actuaciones de gestión catastral.</p> <p><b>e)</b> Corresponde al Catastro determinar si el terreno es de naturaleza urbana o rústica; dicho valor constituye el resultado de la gestión catastral y el punto de partida para la gestión tributaria.</p>
--	--	--

	<p><b>ANÁLISIS NUESTRO</b></p>	<p>- Si bien por regla general, no cabe discutir el valor catastral que adquirió firmeza, por <b>impugnación de la liquidación</b>, sin embargo, no se puede permitir que una sentencia cuestione e ignore que la formación y mantenimiento del catastro inmobiliario sea competencia exclusiva del Estado y que debe ser la Dirección General del Catastro la que regularice dicha situación, cosa que debe hacerse en el presente caso.</p> <p>- España como Estado, tiene competencia exclusiva en la formación y mantenimiento de su Catastro Inmobiliario, a través o de la Dirección General de Catastro o de las distintas entidades públicas, las mismas que se encuentran directamente relacionadas entre sí en los aspectos de valoración, inspección, elaboración y gestión de la cartografía catastral, a diferencia nuestra, pues en nuestro país, el catastro en primer lugar no se ha constituido aún en una institución jurídica, mucho menos existe coherencia entre la información que maneja para la elaboración y recolección de base de datos cada entidad generadora de catastro, es decir, no existe uniformidad entre el Registro de Predios con el catastro municipal entre otros.</p>
--	--------------------------------	---

**Fuente:** *Elaboración nuestra*

**TABLA N° 13**

<b>ANÁLISIS DE LAS RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE MADRID</b>		
<b>STS Nro. 800/2019</b>	<b>PONENTE</b>	JOSÉ ANTONIO MONTERO FERNANDEZ
	<b>ÓRGANO</b>	TRIBUNAL SUPREMO – SALA DE LO CONTENCIOSO
	<b>PROCEDIMIENTO</b>	Recurso de Casación
	<b>PLANTEAMIENTO DE CUESTIONES</b>	Determinar si la anulación del planeamiento urbanístico, que clasifica un sector como suelo urbanizable, conlleva que los terrenos afectados vuelvan a tener la clasificación del suelo no urbanizable y, en consecuencia, no puedan tener la consideración de suelo urbano a efectos catastrales, dando lugar a la nulidad de las liquidaciones giradas del Impuesto sobre el incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
	<b>ANÁLISIS DEL TRIBUNAL SUPREMO</b>	<p>a) La demandante señala que no puede desconocerse la calificación catastral que tiene la parcela al momento del devengo del impuesto, en cambio el demandado considera que las liquidaciones se hicieron según los datos facilitados por el Catastro, limitándose su competencia a liquidar y a recaudar, sin que pueda el administrado impugnar la calificación de urbana o el valor de su parcela en Catastro frente a la Administración Local.</p> <p>b) Considera que sí es posible impugnar la liquidación cuestionando el valor</p>



		<p>catastral determinado por acto firme en vía gestión catastral.</p> <p><b>c)</b> El Art. 4º del Real Decreto Legislativo 1/2004 establece que <i>“La formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, comprenden: la valoración, la inspección, la elaboración y gestión de la cartografía catastral, se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones entidades y corporaciones públicas (...). Le corresponde al Catastro la atribución del valor catastral a los bienes inmuebles a efectos de determinar la base imponible y sus parámetros”</i>.</p> <p><b>d)</b> La validez y eficacia de las actuaciones tributaria dependen de la validez y eficacia de las actuaciones de gestión catastral.</p> <p><b>e)</b> Corresponde al Catastro determinar si el terreno es de naturaleza urbana o rústica; dicho valor constituye el resultado de la gestión catastral y el punto de partida para la gestión tributaria, ésta última empieza, por tanto, donde termina la gestión catastral, como regla general y a partir de la resolución que adopte el</p>
--	--	---

		<p>Catastro, el administrador liquidará el terreno como rústico o urbano.</p> <p>f) Por último, la declaración de nulidad de pleno derecho produce efectos erga omnes t ex tunc, de modo que no se ocasionan a partir de la declaración, sino que se retrotraen al momento mismo en que se dictó la disposición general declarada nula.</p>
	<p><b>ANÁLISIS NUESTRO</b></p>	<p>- Es menester recordar que, el efecto primordial de la <b>nulidad</b> de una disposición general es revivir la vigencia de la disposición o norma derogada por la que ha sido objeto de anulación, es decir, si el predio urbano objeto de nulidad anteriormente fue clasificada como suelo no urbanizable, con la nulidad, volverá a tener la clasificación de finca no urbanizable, por ende, bajo ningún concepto, puede girarse el impuesto ni el contribuyente puede verse afectado negativamente por la inactividad de la Administración.</p> <p>- España como Estado, tiene competencia exclusiva en la formación y mantenimiento de su Catastro Inmobiliario, a través o de la Dirección General de Catastro o de las distintas entidades públicas, las mismas que se encuentran directamente relacionadas entre sí en los aspectos de valoración, inspección, elaboración y gestión de la cartografía catastral, a diferencia nuestra,</p>

		pues en nuestro país, el catastro en primer lugar no se ha constituido aún en una institución jurídica, mucho menos existe coherencia entre la información que maneja para la elaboración y recolección de base de datos cada entidad generadora de catastro, es decir, no existe uniformidad entre el Registro de Predios con el catastro municipal entre otros.
--	--	---

**Fuente:** *Elaboración nuestra*

**TABLA N° 14**

<b>ANÁLISIS DE LAS RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE MADRID</b>		
<b>STS Nro. 772/2019</b>	<b>PONENTE</b>	DIMITRY TEODORO BERBEROFF AYUDA
	<b>ÓRGANO</b>	TRIBUNAL SUPREMO – SALA DE LO CONTENCIOSO
	<b>PROCEDIMIENTO</b>	Recurso de Casación
	<b>PLANTEAMIENTO DE CUESTIONES</b>	Determinar si la anulación del planeamiento urbanístico, que clasifica un sector como suelo urbanizable, conlleva que los terrenos afectados vuelvan a tener la clasificación del suelo no urbanizable y, en consecuencia, no puedan tener la consideración de suelo urbano a efectos catastrales, dando lugar a la nulidad de las declaraciones giradas del impuesto de bienes inmuebles.
	<b>ANÁLISIS DEL TRIBUNAL SUPREMO</b>	a) La demandante pretende la nulidad de las liquidaciones debido a la inexistencia del hecho imponible y de la base imponible sobre la que liquidar el

		<p>impuesto por tratarse de suelo rústico (y no urbano); la prescripción de la deuda tributaria, la incorrecta asignación de superficies y porcentaje de titularidad de los bienes y la no apreciación de la diferencia de antigüedad de las construcciones y el valor de las mismas.</p> <p><b>b)</b> La seguridad y la interdicción de la arbitrariedad no deben permitir que, sin que conste actuación propia y, por tanto, actuación de buena fe, se proceda a girar una liquidación cuando consta que el fundamento legal de la misma ha desaparecido.</p> <p><b>c)</b> El Art. 4º del Real Decreto Legislativo 1/2004 establece que <i>“La formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, comprenden: la valoración, la inspección, la elaboración y gestión de la cartografía catastral, se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones entidades y corporaciones públicas (...). Le corresponde al Catastro la atribución del valor catastral a los bienes inmuebles a efectos de determinar la base imponible y sus parámetros”</i>.</p>
--	--	---

		<p><b>d)</b> La validez y eficacia de las actuaciones tributaria dependen de la validez y eficacia de las actuaciones de gestión catastral.</p> <p><b>e)</b> El catastro (competencia estatal) tiene una "vida propia" con relación a la clasificación urbanística de los terrenos (competencia municipal y autonómica), especialmente tras la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, que modificó el Real Decreto Legislativo.</p> <p><b>f)</b> Por último, anulado el plan "revive" la clasificación anterior (suelo no urbanizable de especial protección), lo cierto es que la realidad urbanística y la catastral no siempre coinciden, entre otras razones, porque el propio legislador parece admitir que "catastralmente" una finca pueda ser considerada como urbana, pese a que "urbanísticamente" no goce de dicha condición.</p>
	<p><b>ANÁLISIS NUESTRO</b></p>	<p>- Discutir el valor catastral del inmueble (base imponible del impuesto), aun existiendo una valoración catastral firme en vía administrativa, excepcionalidad representada por una situación urbanística de absoluta inestabilidad, derivada de varios recursos jurisdiccionales, declaraciones de nulidad e intentos de subsanación a posteriori, en el marco de la anulación de las disposiciones que clasificaban un sector como suelo</p>

		<p>urbanizable, con incidencia directa sobre la consideración catastral como urbano o rústico del bien inmueble en cuestión -al comportar que los terrenos afectados volviesen a tener la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección- en virtud de múltiples sentencias, algunas de las cuales, además, fueron dictadas con posterioridad al acto de alteración catastral, de manera que no pudieron ser invocadas frente a dicho acto por los interesados.</p> <p>- Es menester recordar que, el efecto primordial de la <b>nulidad</b> de una disposición general es revivir la vigencia de la disposición o norma derogada por la que ha sido objeto de anulación, es decir, si el predio urbano objeto de nulidad anteriormente fue clasificada como suelo no urbanizable, con la nulidad, volverá a tener la clasificación de finca no urbanizable, por ende, bajo ningún concepto, puede girarse el impuesto ni el contribuyente puede verse afectado negativamente por la inactividad de la Administración.</p> <p>- España como Estado, tiene competencia exclusiva en la formación y mantenimiento de su Catastro Inmobiliario, a través o de la Dirección General de Catastro o de las distintas entidades públicas, las mismas que se encuentran directamente relacionadas</p>
--	--	---

		entre sí en los aspectos de valoración, inspección, elaboración y gestión de la cartografía catastral, a diferencia nuestra, pues en nuestro país, el catastro en primer lugar no se ha constituido aún en una institución jurídica, mucho menos existe coherencia entre la información que maneja para la elaboración y recolección de base de datos cada entidad generadora de catastro, es decir, no existe uniformidad entre el Registro de Predios con el catastro municipal entre otros.
--	--	--

**Fuente:** *Elaboración nuestra*

## 6.2. Entrevistas

### ENTREVISTA A REGISTRADORES

**NOMBRE : MERY HUILLCA CURSI**

**CARGO : Registradora Publica**

**A la pregunta ¿Cuáles son las principales causas por las que se rechazan las solicitudes de inscripción referidas a inmatriculación de predios con relación al área de Catastro?**

Señala que: Inscripción previa de parte del predio a inmatricularse.

**A la pregunta ¿Usted está de acuerdo que diversas entidades de la Administración General del Estado ejerzan competencias catastrales?**

Señala que: No, porque la diversidad de criterios no ayuda en nada.

**A la pregunta al momento de realizar la calificación registral ¿Cuándo se produce incompatibilidad entre el Catastro elaborado por Municipalidades, COFOPRI y otro con la SUNARP? ¿Cuál de ellos prefiere sea el único ente encargado de elaborarlas y por qué?**

Señala que: Ninguno, debe existir un organismo de competencia nacional con normas y directivas claras y con criterios básicos no acaparan con el tema del catastro multifinalidad.

**A la pregunta ¿Usted conoce si las entidades generadoras de Catastro -sobre todo las Municipalidades- hayan efectuado la correspondiente vinculación de su información catastral con la oficina de Catastro de la SUNARP?**

Señala que: No, pues ambas entidades tienen finalidades distintas y la SUNARP no hace catastro.

**A la pregunta ¿Cree Usted que, con la implementación del catastro a nivel registral, como único ente de elaborar Catastro se lograría unificación de criterios en la recopilación y la elaboración de la base de datos?**

Señala que: no, no es la entidad indicada, pero si debe vincularse a la base de la entidad que se encargue.



**NOMBRE : YELVIN DUEÑAS CASTAÑEDA**

**CARGO : Registradora Publica**

**A la pregunta ¿Cuáles son las principales causas por las que se rechazan las solicitudes de inscripción referidas a inmatriculación de predios con relación al área de Catastro?**

Señala que: Las discrepancias e inexactitudes en las escrituras públicas antiguas, no existen descripción adecuadas de los predios.

**A la pregunta ¿Usted está de acuerdo que diversas entidades de la Administración General del Estado ejerzan competencias catastrales?**

Señala que: No, debe ser un solo ente rectas.

**A la pregunta al momento de realizar la calificación registral ¿Cuándo se produce incompatibilidad entre el Catastro elaborado por Municipalidades, COFOPRI y otro con la SUNARP? ¿Cuál de ellos prefiere sea el único ente encargado de elaborarlas y por qué?**

Señala que: Prevalece la información de las entidades generadoras de catastro.

**A la pregunta ¿Usted conoce si las entidades generadoras de Catastro - sobre todo las Municipalidades- hayan efectuado la correspondiente vinculación de su información catastral con la oficina de Catastro de la SUNARP?**

Señala que: No conozco.

**A la pregunta ¿Cree Usted que, con la implementación del catastro a nivel registral, como único ente de elaborar Catastro se lograría unificación de criterios en la recopilación y la elaboración de la base de datos?**

Señala que: Es una función que no le corresponde a la SUNARP.

**NOMBRE : RENZO ORTIZ RIOZ**

**CARGO : Jefe de Unidad Registral - Zona X -Cusco**

**A la pregunta ¿Cuáles son las principales causas por las que se rechazan las solicitudes de inscripción referidas a inmatriculación de predios con relación al área de Catastro?**

Señala que: Muchas causas, la principal de ellas la suspensión (gráfica) con predios inscritos anteriormente.

**A la pregunta ¿Usted está de acuerdo que diversas entidades de la Administración General del Estado ejerzan competencias catastrales?**

Señala que: Si, son las entidades generadoras de catastro (COFOPRI, Municipalidades).

**A la pregunta al momento de realizar la calificación registral ¿Cuándo se produce incompatibilidad entre el Catastro elaborado por Municipalidades, COFOPRI y otro con la SUNARP? ¿Cuál de ellos prefiere sea el único ente encargado de elaborarlas y por qué?**

Señala que: COFOPRI, el catastro municipal no es confiable porque no existe una metodología única de levantamiento.

**A la pregunta ¿Usted conoce si las entidades generadoras de Catastro -sobre todo las Municipalidades- hayan efectuado la correspondiente vinculación de su información catastral con la oficina de Catastro de la SUNARP?**

Señala que: No.

**A la pregunta ¿Cree Usted que, con la implementación del catastro a nivel registral, como único ente de elaborar Catastro se lograría unificación de criterios en la recopilación y la elaboración de la base de datos?**

Señala que: La SUNARP no es un ente que elabora catastro.

**NOMBRE : IVAN PALIZA SILVA**

**CARGO : Registrador Publico**

**A la pregunta ¿Cuáles son las principales causas por las que se rechazan las solicitudes de inscripción referidas a inmatriculación de predios con relación al área de Catastro?**

Señala que: La existencia de inscripción del predio, las superposiciones parciales, error en la documentación.

**A la pregunta ¿Usted está de acuerdo que diversas entidades de la Administración General del Estado ejerzan competencias catastrales?**

Señala que: Si.

**A la pregunta al momento de realizar la calificación registral ¿Cuándo se produce incompatibilidad entre el Catastro elaborado por Municipalidades, COFOPRI y**

**otro con la SUNARP? ¿Cuál de ellos prefiere sea el único ente encargado de elaborarlas y por qué?**

Señala que: COFOPRI, porque ya tiene conocimiento y práctica

**A la pregunta ¿Usted conoce si las entidades generadoras de Catastro -sobre todo las Municipalidades- hayan efectuado la correspondiente vinculación de su información catastral con la oficina de Catastro de la SUNARP?**

Señala que: No han vinculado.

**A la pregunta ¿Cree Usted que, con la implementación del catastro a nivel registral, como único ente de elaborar Catastro se lograría unificación de criterios en la recopilación y la elaboración de la base de datos?**

Señala que: Si.

**NOMBRE : MARISOL ELGUERA OCAMPO**

**CARGO : Registradora Publica**

**A la pregunta ¿Cuáles son las principales causas por las que se rechazan las solicitudes de inscripción referidas a inmatriculación de predios con relación al área de Catastro?**

Señala que: Escrituras públicas que no describen con precisión el predio, así como los documentos técnicos (planos memorias descriptivas) no cumple con la formalidad

**A la pregunta ¿Usted está de acuerdo que diversas entidades de la Administración General del Estado ejerzan competencias catastrales?**

Señala que: No, debería haber un solo ente generador de catastro para evitar versiones distintas.

**A la pregunta al momento de realizar la calificación registral ¿Cuándo se produce incompatibilidad entre el Catastro elaborado por Municipalidades, COFOPRI y otro con la SUNARP? ¿Cuál de ellos prefiere sea el único ente encargado de elaborarlas y por qué?**

Señala que: Las municipalidades no tienen catastro (solo algunos), COFOPRI y SUNARP generalmente manejan una sola información.

**A la pregunta ¿Usted conoce si las entidades generadoras de Catastro -sobre todo las Municipalidades- hayan efectuado la correspondiente vinculación de su información catastral con la oficina de Catastro de la SUNARP?**

Señala que: Las municipalidades generalmente trabajan al margen de la información que brinda el Registro y COFOPRI.

**A la pregunta ¿Cree Usted que, con la implementación del catastro a nivel registral, como único ente de elaborar Catastro se lograría unificación de criterios en la recopilación y la elaboración de la base de datos?**

Señala que: No importa si es a nivel registral, lo importante es que haya un único ente generador de catastro que trabaje en coordinación constante en las demás entidades.

**NOMBRE : RUBEN OCHOA CRUZ**

**CARGO : Registrador Público de Abancay**

**¿Cuáles son las principales causas por las que se rechazan las solicitudes de inscripción referidas a inmatriculación de predios con relación al área de Catastro?**

Señala que: El título formal no coincide con el plano.

**¿Usted está de acuerdo que diversas entidades de la Administración General del Estado ejerzan competencias catastrales?**

Señala que: No, debe ser una sola entidad pública generadora de catastro, actualmente manejan COFOPRI, FORPRAP, GORE y Municipios.

**A la pregunta al momento de realizar la calificación registral ¿Cuándo se produce incompatibilidad entre el Catastro elaborado por Municipalidades, COFOPRI y otro con la SUNARP? ¿Cuál de ellos prefiere sea el único ente encargado de elaborarlas y por qué?**

Señala que: SUNARP no es un ente generador de catastro, solo son trabajos de gabinete y no de campo.

**¿Usted conoce si las entidades generadoras de Catastro -sobre todo las Municipalidades- hayan efectuado la correspondiente vinculación de su información catastral con la oficina de Catastro de la SUNARP?**

Señala que: No existe catastro implementado en los municipios, se encuentran en proceso de nunca acabar.

**¿Cree Usted que, con la implementación del catastro a nivel registral, como único ente de elaborar Catastro se lograría unificación de criterios en la recopilación y la elaboración de la base de datos?**

Señala que: Si, como único ente unificaría criterios y vincularía a registros.

## **ENTREVISTA A MAGISTRADOS**

**NOMBRE : LUIS FERNANDO MURILLO FLORES**

**CARGO : Juez Superior de la Primera Sala Civil de Cusco – Corte Superior de Justicia de Cusco.**

**1. Para Usted ¿En qué consiste el Catastro? A nivel jurisdiccional en sus actuaciones, ¿Le otorga importancia?**

Yo considero que el Catastro es un documento técnico a través del cual se debe otorgar la ubicación real de los inmuebles ya sean urbanos y rústicos, para tener perfectamente determinados los bienes. En materia judicial constituye un instrumento importante, porque muchas veces cuando se pide prescripción adquisitiva de dominio, formación de títulos supletorios, división y partición, procesos de rectificación o cuando existen problemas de linderos, colindancias, los magistrados actuamos de espaldas de lo que puede estar registrado incluso, y entonces cuando ya se toma determinada precisión esta decisión se emite y ni si quiera puede inscribirse.

En consecuencia, para el Poder Judicial es de suma importancia contar con Catastro a nivel urbano y rústico para evitar problemas de todo tipo y tener mayor certeza, eficacia al momento de emitir resoluciones judiciales relacionadas a propiedad inmobiliaria, y no habría problemas en su ejecución; existen casos donde las Municipalidades se niegan a

dar planos visados con el argumento de que no se encuentra urbanizado, zonificado, pero de hecho, los predios existen, son reales, entonces catastro hace una radiografía de lo que existe realmente a terreno de superficie. Lamentablemente, las decisiones judiciales se tornan en inejecutables.

## **2. Al emitir sus resoluciones en los procesos de rectificación de áreas y linderos ¿Toma en cuenta al catastro?**

En este tipo de procesos, lo que nosotros tomamos en cuenta, es principalmente el Plano Perimétrico y de Ubicación, el Código Procesal Civil lo que refiere es que presente su plano visado por la autoridad competente, en este caso, por la Municipalidad; no tenemos otra información con relación a ello. Ahora, obviamente los interesados de hecho pueden presentar cuando se trata de inmuebles inscritos el Certificado de Inscripción, donde de manera somera están las áreas y linderos, a veces pedimos adicionalmente información de quienes son los propietarios de los predios colindantes, porque podrían verse afectados por la petición de una rectificación de áreas, o en caso de veredas o calles, se notifica a la Municipalidad, pero no en calidad de demandados, sino como conocedores del proceso, no necesariamente ello implica conflicto.

Todos los jueces que fallan en estos tipos de procesos, de oficio deberían de cursar oficio a la SUNARP, Municipalidad u otras entidades que tengan información sobre ese inmueble, en estos procesos sería genial contar con un catastro para que se tome en cuenta.

## **3. Opina Usted que ¿Sería conveniente la existencia un único ente encargado de elaborar el catastro para evitar problemas sobre rectificación de áreas y linderos, entre otros?**

Claro que sí, porque si vamos a contar con varios catastros y ninguno va a ser coincidente, es un problema, pienso que la Unidad es importante, no sé si a cargo de SUNARP o de otro ente administrativo, pero debiera contarse con una unidad, pero también debemos tomar en cuenta que las más llamadas a elaborar catastro son las Municipalidades, porque por están encargadas de vías, urbanización, planificación, entonces por excelencia son quienes hacen las habilitaciones urbanas, ahora con la interconectividad que existe con las instituciones estatales, SUNARP debería estar interconectado con la Municipalidad.

Mejor sería una unidad exclusiva de Catastro, y si hay trabajos de otras instituciones unificarlas, porque el predio es uno, y no puede ser que sobre un mismo predio haya

distinta información, es un absurdo. Si esto es así, el Poder Judicial podría tomar decisiones certeras.

**4. ¿Por qué cree Usted que existe diferencias entre el Catastro que elabora la Municipalidad y otros, con la base de datos que maneja Registros Públicos?**

Para empezar, por razones TÉCNICAS, METODOLÓGICAS en un inicio, se elaboraba el catastro por cada entidad con diferentes técnicas, metodologías, y el uso de otras tecnologías. O porque los registros antiguos no se HAN CONTRASTADO CON LA REALIDAD, porque antes los predios se inscribían con descripciones vagas, hoy existen muchas dispuestas obre predios, y en consecuencia SUNARP tiene información registrada pero no necesariamente técnica.

**5. ¿Cree Usted que, con la implementación del catastro a nivel registral, es decir, SUNARP como único ente de elaborar Catastro se lograría unificación de criterios en la recopilación y la elaboración de la base de datos?**

Si se tiene en cuenta las deficiencias presupuestales con la que cuenta el área de Catastro en las municipalidades, así como profesionales poco capacitados y no especializados en la materia, y más por el corto periodo por el que son contratados, SUNARP resulta siendo ser el más coherente en el trabajo, pero no menos cierto es que las Municipalidades por mandato constitucional tienen el control y manejo de la ciudad, en consecuencia, ellos brindan la autorización de zonificación de vías, de subdivisión de áreas.

**6. En el desempeño como magistrado ¿Cuáles son los casos más frecuentes que usted ha conocido, referidos a la superposición total o parcial de predios?**

Son abundantes como, por ejemplo, prescripción adquisitiva, formación de títulos supletorios. No existe superposición física de los predios, porque resulta imposible que un determinado predio esté superpuesto, encima o debajo de otro predio colindante, por ello, existe únicamente suposición ideal de predios, y los problemas son más técnicos que legales.

**NOMBRE : LUIS ALBERTO LOPEZ TRELLES**

**CARGO : Juez del Segundo Juzgado Mixto de Santiago**

**A la pregunta para Usted ¿En qué consiste el Catastro? A nivel jurisdiccional en sus actuaciones, ¿Le otorga importancia?**

El catastro es una base de información de todas las propiedades que existen dentro de las localidades, y sirven para solucionar conflictos relacionados con posibles invasiones, superposición de lotes, deslindes y rectificación de áreas. La información catastral va a servir como un elemento de prueba para la solución de conflictos.

En los procesos de reivindicación, mejor derecho de propiedad y prescripción adquisitiva de dominio es donde principalmente se le otorga importancia al catastro.

**A la pregunta al emitir sus resoluciones en los procesos de rectificación de áreas y linderos ¿Toma en cuenta al catastro?**

Por supuesto, principalmente en los procesos que ya mencioné, me encuentro obligado prácticamente a solicitar a las partes que acrediten el certificado catastral, a veces los mismos peritos son los que piden la base de datos a Registros Públicos para poder elaborar sus informes periciales.

Pero se da casos donde el magistrado, con la finalidad de emitir sus resoluciones en el plazo más breve posible, no solicita a las partes los certificados catastrales y más, haciendo inejecutables las sentencias por existir incongruencias, y como no son de naturaleza contenciosa, donde sólo existen “invitados”, terminan siendo inscritas en Registros Públicos, porque si no lo hace el registrador, se le amenaza con remitir copias al Ministerio Público, y a ellos no les queda más que inscribir, claro, dejando constancia que procede bajo responsabilidad del magistrado o de la Sala; y cuando los propietarios advierten que son afectados ahí viene el problema, pues deberían ser emplazados como demandados, para contestar, negar, oponerse, o apelar pero no lo hicieron.

Se entiende que, los propietarios afectados no pueden hacer un reclamo administrativo, porque existe sentencia de por medio, entonces, tienen que iniciar un proceso judicial para obtener un mandato judicial que cambie o revierta la situación.



**A la pregunta qué opina Usted: ¿Sería conveniente la existencia un único ente encargado de elaborar el catastro para evitar problemas sobre rectificación de áreas y linderos, entre otros?**

Tengo entendido que el Catastro lo manejan muchas instituciones, que tienen base de datos de información catastral, las municipalidades provinciales, distritales, INGEMMET, PETT, COFOPRI, y como cada una maneja su propia técnica, de seguro se van a contradecir en algunos puntos.

En mi opinión, la institución llamada a manejar el Catastro en mérito a que realiza actos de inscripción sería Registros Públicos, y además goza de menos rechazo, porque las entidades encargadas hoy, por ejemplo, las administraciones municipales que cuentan con funcionarios de paso, que trabajan bien otros no, pueden trastocar la realidad de los titulares entre otros problemas como actos de corrupción.

**A la pregunta ¿Por qué cree Usted que existe diferencias entre el Catastro que elabora la Municipalidad y otros, con la base de datos que maneja Registros Públicos?**

Los factores son muchos, temas de corrupción, deficiencias logísticas, falta de información, mal manejo de datos catastrales por parte de los funcionarios municipales, entre otros.

**A la pregunta ¿Cree Usted que, con la implementación del catastro a nivel registral, es decir, SUNARP como único ente de elaborar Catastro se lograría unificación de criterios en la recopilación y la elaboración de la base de datos?**

La única entidad que se encuentra mejor implementada en cuanto a equipos, información, buenos ingresos y cuenta con buenos profesionales, técnicos, arquitectos, ingenieros y los equipos de medición, es Registros Públicos, que es el ente más llamado a elaborar Catastro.

**A la pregunta en el desempeño como magistrado ¿Cuáles son los casos más frecuentes que usted ha conocido, referidos a la superposición total o parcial de predios?**

Tuve varios casos, y más los referidos a comunidades campesinas que no cuentan con un sistema catastral, porque ni el perito puede emitir su pericia por la mala inspección, así

como la visación de planos realizados por funcionarios municipales sin la debida verificación en campo de los mismos.

## **ENTREVISTA A FUNCIONARIOS DE LA OFICINA DE CATASTRO DE LAS MUNICIPALIDADES**

**NOMBRE** : GLENIS GRETA CHÁVEZ MONTALVO

**CARGO** : Directora de la Oficina de Catastro de la Municipalidad  
Provincial del Cusco - Cusco

**ESPECIALIDAD** : Arquitecta

**1. Indique Ud. Si se encuentra debidamente implementada la Oficina de Catastro en la Municipalidad en la cual labora:**

No, porque si bien el catastro es un tema importante pero no es uno que se pone en agenda, en mérito a que la gente quiere ver obra, cemento, concreto, y no proyectos a largo plazo.

Los esfuerzos de contar con catastro de un municipio se ven limitados y es una constante, por ejemplo, a nivel provincial si bien existen oficinas de catastro, pero formalmente ellos no hacen labor catastral, entonces la Municipalidad de Cusco, se podría decir que si, por lo menos tiene, pero el nivel de implementación siempre es insuficiente.

Tenemos un ROF que asigna cierta cantidad de personas, pero no cubre un equipo humano bastante especializado, y el tema del llenado de fichas catastrales exige cierta especialidad, porque por más que la norma indique que se tiene que destinar el 5% de los recursos directamente recaudados, en la realidad no se da.

**2. Indique Ud. ¿Cuáles son los requisitos para ser personal encargado de la elaboración del Catastro Municipal?**

Para ser verificador catastral en forma independiente o para hacer labor catastral en una municipalidad, como ingeniero civil o arquitecto debes de acumular horas de capacitación oficial brindada por el SNC, obviamente tienes que conocer toda la normativa referida a Catastro, y también ese es un problema, porque existe superposición de normas, por

ejemplo, la Resolución Ministerial Nro. 166-2006-Vivienda dada por el Ministerio de Vivienda establece como debes de realizar el Catastro, pero la Ley N° 28294 se vincula con el Registro de Predios, la de vivienda no. El D. Leg.1288 modifica la Ley de Catastro En Colombia, si bien existe el IGAC- Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sólo los ingenieros agrimensores pueden hacer levantamientos catastrales, no los arquitectos o ingenieros civiles como en nuestro país,

**3. Indique Ud. ¿En qué periodos se realiza la actualización en la información catastral y cada cuánto tiempo?:**

Es necesaria hacer distinción entre mantenimiento individual con el mantenimiento del sector,

La Municipalidad formalmente como oficina nace en 1997 y la encargada de ese entonces hizo su labor catastral. En el año 82 existe esfuerzo de hacer catastro, también en el 87, sin embargo, esa información se extravió. Masomenos en el año 97 se hizo un convenio con la ONG Huaman Poma de Ayala donde se señala hacer catastro sobre el centro histórico, después existe un convenio con la cooperación Sueca donde van determinados distritos, y dos proyectos de mejoramiento de Catastro.

De acuerdo a norma la actualización de catastro debe de hacerse cada 3 años, y para predios rurales cada 5 años.

Se hace un mantenimiento día a día, porque los administrados vienen a hacer su trámite de visación de planos, esto es “individual”, pero si hablamos del “sector”, no podría decir que se está actualizando.

De acuerdo al Art. 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, el catastro es netamente competencia distrital.

El catastro nace para pagar impuestos, para tener plenamente identificados los predios,

**4. Considera Ud. Si ¿El sistema de Información Catastral que cuenta el municipio, se encuentra vinculado o enlazado a otras instituciones (SUNARP, MINAGRI, etc.)?**

De acuerdo al DS N° 133-2013-PCM existe un tema de movilización del Estado, la cual establece que toda información debe estar almacenada en determinada extensión para hacer inter operativo con otras instituciones, ahora, para que proceda la transferencia de información tiene que existir un convenio previo con la SUNARP. Depende de la

autoridad si quiere suscribir su convenio o no. Actualmente se ha tramitado un convenio con la SUNARP, pero aún no obtenemos respuesta.

**5. ¿La Ley que crea el Sistema Integrado de Catastro, genera beneficios para los propietarios del predio?:**

Por supuesto, mucho importa la condición de quien dice ser titular, si es propietario, poseedor, también depende la forma de adquisición, compraventa, anticipo de legítima, testamento, donación, fusión, expropiación, prescripción, dación de pago, declaratoria de herederos entre otros. Son los documentos los que acreditan tu titularidad.

**6. Precise Ud. ¿Cuáles son los trámites que se realiza en su Área para obtener una adecuada determinación del bien y si éste sería suficiente para acceder a Registros Públicos?:**

Depende de la documentación con la que cuenta el administrado, porque el Catastro no te otorga título de propiedad, ello lo logras con reunir documentales que hace referencia la norma.

**7. En su opinión ¿Cuál es la importancia que tiene la Oficina de Catastro en la municipalidad que labora?:**

Es muy importante, para efector de captar impuestos, porque implica desarrollo en todos los aspectos.

**NOMBRE : ABEL GUZMAN GOMEZ**

**CARGO : Funcionario de la Oficina de Catastro de la Municipalidad  
Distrital de Tamburco – Apurímac.**

**ESPECIALIDAD : Geólogo**

**1. A la pregunta Indique Ud., si se encuentra debidamente implementada la Oficina de Catastro en la municipalidad en la cual labora.**

Señala que: La oficina de catastro de la municipalidad distrital de Tamburco recién fue implementada hace pocos meses por tal motivo esta oficina recién se implementará.

**2. Indique U. ¿cuáles son los requisitos para ser personal encargado de la elaboración del catastro municipal?**

Señala que: Un profesional especialista en temas relacionados con el catastro – temas de zonificación – habilitaciones urbanas y temas relacionados.

**3. Indique Ud. ¿en qué periodos se realiza la actualización en la información catastral y cada cuánto tiempo?**

Señala que: Aunque vale más tarde que nunca lo cierto es que la actualización catastral avanza a pasos lentos en la municipalidad distrital de Tamburco.

**4. Indique Ud. si ¿el Sistema de Información Catastral que cuenta el municipio, se encuentra vinculado o enlazado a otras instituciones (SUNARP, MINAGRI, etc.)?**

Señala que: La oficina catastro de la MDT recién se implementará esta semana por tal motivo aún no hay convenios con las diferentes entidades.

**5. La Ley que crea Sistema Nacional Integrado de Catastro, ¿Genera beneficios para los propietarios del predio?**

Señala que: El sistema utiliza un conjunto de procesos y pasos que unifican los catastro, el mismo que tiene por finalidad integrar y estandarizar la información catastral.

**6. Precise Ud. ¿Cuáles son los trámites que se realiza en su área para obtener una adecuada determinación del bien y si este sería suficiente para acceder a Registros Públicos?**

Señala que: Aquí en la oficina de catastro se orienta a los propietarios para que cumplan con ciertos parámetros para poder dar viabilidad a todo documento.

**7. En su oficina ¿cuál es la importancia que tiene la Oficina de catastro en la municipalidad que labora?**

Señala que: Es muy importante porque mejora la eficiencia de los servicios municipales, la información para la recaudación predial, buen desarrollo urbanístico.

**NOMBRE : RICARDO PINTO**

**CARGO : Funcionario de la Oficina de Catastro de la Municipalidad  
Distrital Provincial de Abancay – Apurímac.**

**ESPECIALIDAD : Ingeniero Civil**

**1. A la pregunta indique Ud., si se encuentra debidamente implementada la Oficina de Catastro en la municipalidad en la cual labora.**

Señala que: La oficina de catastro de la municipalidad provincial de Abancay no se encuentra implementada, porque no hay catastro.

**2. A la pregunta indique U. ¿cuáles son los requisitos para ser personal encargado de la elaboración del catastro municipal?**

Señala que: Un profesional especialista en temas relacionados con el catastro – temas de zonificación – habilitaciones urbanas y temas relacionados; y en el municipio provincial no existe personal debidamente capacitado, toda vez que la mayoría que trabaja en el área son bachilleres y técnicos que no muchos cuentan con la experiencia requerida para los trabajos de elaboración y otra de las razones son la permanencia y la remuneración que impide contratar.

**3. A la pregunta indique Ud. ¿en qué periodos se realiza la actualización en la información catastral y cada cuánto tiempo?**

Señala que: No existe la actualización de catastro porque no hay catastro implementado en la municipalidad solo hay zonificación.

**A la pregunta indique Ud. si ¿el Sistema de Información Catastral que cuenta el municipio, se encuentra vinculado o enlazado a otras instituciones (SUNARP, MINAGRI, etc.)?**

Señala que: No se encuentra vinculado por que no existe el catastro

**4. La Ley que crea Sistema de Información Catastro, genera beneficios para los propietarios del predio?**

Señala que: Si por que darían beneficios ya que realizarían pagos más justos con respecto al bien que ocupan.

**5. A la pregunta precise Ud. ¿Cuáles son los trámites que se realiza en su área para obtener una adecuada determinación del bien y si este sería suficiente para acceder a Registros Públicos?**

Señala que: Aquí en la oficina de catastro se orienta a los propietarios, se realiza la inspección, trabajo de campo para poder realizar los trámites, la declaración del propietario del bien y sus colindantes para que no vulnere el derecho de propiedad de los demás.

**6. A la pregunta en su oficina ¿Cuál es la importancia que tiene la Oficina de catastro en la municipalidad que labora?**

Señala que: El catastro es muy importante porque mejora la eficiencia de los servicios municipales, la información para la recaudación predial, buen desarrollo urbanístico, pero lamentablemente podemos apreciar que el municipio no le da la importancia que debería.

**ENTREVISTA A FUNCIONARIO DEL GOBIERNO REGIONAL APURIMAC**

**NOMBRE : HECTOR GAMARRA**

**CARGO : Funcionario de la Oficina de Catastro del Gobierno Regional de Apurímac**

**ESPECIALIDAD : Ingeniero Civil**

**¿Cuáles son las ventajas del saneamiento físico legal?**

La individualización de la propiedad y evitar la proliferación de conflictos o controversias territoriales por recursos naturales (bosques, sobre todo minería)

**¿Cuáles son las desventajas de del saneamiento físico – legal?**

Tal vez la desnaturalización de las comunidades campesinas y su organización ancestral

**¿Qué faltaría implementar a la DIRAGRI para que se pueda llevar a cabo un buen saneamiento y evitar las superposiciones?**

En Apurímac es el Gobierno Regional a través del FORPRAP que tiene la competencia de saneamiento Físico Legal de predios rurales. Lo que falta es que se implemente una sola Entidad que agrupe todo el tema territorial, que trabaje de una sola base de datos y se evite la duplicidad de funciones que derivan en indefiniciones o superposiciones territoriales.

**¿Hay muchas superposiciones y dónde?**

Apurímac es un departamento donde casi toda su extensión territorial está subdividida en comunidades campesinas (474 C.C.) y muchas sin linderos definidos, esto propicia la superposición y la controversia territorial comunal.

**¿Las leyes dadas para la formalización de la propiedad rural son acordes a la realidad? ¿o se necesita mejorarlas o aumentar alguna Ley?**

Se debe socializar mejor la diferencia de Límites Políticos – Administrativos (Departamentos, Provincias, Distritos) que tienen naturaleza distinta a los Límites Comunales, Nativos u otros que ejercen y otorgan derechos de propiedad, para evitar confusiones que derivan en conflictos o controversias

**¿El catastro de DIRAGRI y Registros Públicos en que se diferencian?**

FORPRAP trabaja con predios rurales y Registros Públicos predios urbanos y rurales

**¿Se deberían unificar ambos catastros? ¿Porqué?**

Si, se deben de unificar porque se deben de trabajar en un solo sistema de proyección de coordenadas, y la visualización de sobre posiciones de catastros

**¿En qué consiste el diagnostico que realizan?**

El estudio de Diagnóstico y Zonificación que realizamos tiene ámbitos provinciales y es de carácter político – administrativo que sirve para la mejor organización política del Perú

**¿Qué solución daría para poder evitar dichas superposiciones?**

Trabajo de campo para definir los linderos comunales a través de actas de Acuerdos entre autoridades comunales colindantes. Y que las –entidades que trabajan en este tema lo hagan en un solo sistema de proyección de coordenadas y con una sola base de datos cartográficas.

**¿Alguna recomendación para las entidades generadoras de catastro?**

Que las entidades trabajen con un solo sistema de proyección de coordenadas y con una base de datos cartográficas.

## **ENTREVISTA A FUNCIONARIOS DE COFOPRI**

**NOMBRE : RUTH NIMIA DELGADO CANDIA**

**CARGO : Jefe de la Oficina Zonal Cusco – COFOPRI CUSCO**

**ESPECIALIDAD : Arquitecta**

**¿Cuáles son las ventajas del saneamiento físico legal?**



Permite ejecutar el trabajo presentado en el diagnóstico, ejecutando acciones técnicas legales encaminadas a obtener un título de propiedad inscrito en registros públicos.

**¿Cuáles son las desventajas de del saneamiento físico – legal?**

Que si se hace un mal trabajo perjudicando a los usuarios, incluso pueden verse inmiscuidos en procesos judiciales.

**¿Qué faltaría implementar a la DIRAGRI para que se pueda llevar a cabo un buen saneamiento y evitar las superposiciones?**

Realizar un buen diagnóstico con software actualizados a efectos de mejorar el trabajo.

**¿Las leyes dadas para la formalización de la propiedad rural son acordes a la realidad? ¿o se necesita mejorarlas o aumentar alguna Ley?**

Se debe mejorar el D.S 032-2008-vivienda y su modificatoria D.S 009-2019.MINAGRI

**¿El catastro de DIRAGRI y Registros Públicos en que se diferencian?**

El catastro del GORE es específico, solo cuenta con información del catastro rural, la SUNARP cuenta con información completa en el Registro de predios, es decir del ámbito urbano rural

**¿Se deberían unificar ambos catastros? ¿Porque?**

El catastro rural se encuentra enlazado al catastro urbano, a la información de SUNARP

**¿Cuál es la problemática registral derivada del proceso de formalización de predios rurales por prescripción adquisitiva de administrativa?**

Que al no estar bien determinado geográficamente y en la base de la unidad territorial, puede afectar derechos de terceros.

**Como se aplica la prescripción adquisitiva administrativa**

A través de un proceso que tiene sus lineamientos establecidos en el D.S 032-2008-vivienda y sus modificatorias.

**Beneficios de titulación**

- Seguridad jurídica
- Acceso al crédito
- Incentivo a la inversión
- Eliminación de conflictos
- Herencia familiar

**Que mejoras trajo la titulación**

Mejor calidad de vida de las personas beneficiamos se realizó la informalidad, acceso al crédito. Y seguridad jurídica.

**De qué manera se puede disminuir los problemas derivados de la formalización de predios rurales**

Condicionamiento de mejor manera el trabajo que realizar de UEGPs, GORE, TELEIPAZIO y la empresa supervisora, tomando en cuenta las salvaguardas del bien.

**¿En qué consiste el diagnostico que realizan?**

Estudios técnicos y legales con la finalidad con la finalidad de determinación el proceso de formalización de la unidad territorial receptora.

**¿Qué solución daría para poder evitar dichas superposiciones?**

Se debería sincerar la información y trabajar en un solo tipo de proyección cartográfica.

**ENTREVISTA A FUNCIONARIO DE LA DIRECCIÓN REGIONAL DE  
AGRICULTURA Y RIEGO CUSCO - DIRAGRI**

**NOMBRE : MARCO MINAYA**

**CARGO : Funcionario de la Dirección de Saneamiento de la Propiedad –  
DIRAGRI CUSCO**

**¿Cuáles son las ventajas y desventajas del saneamiento físico legal?**

Las ventajas son las siguientes: a) Predios formalizados, b) Seguridad Jurídica sobre la propiedad agraria, y c) Ejercicio pleno del derecho de propiedad.

Las desventajas son: a) Informalidad sobre la propiedad agraria y b) Conflicto latente sobre los predios rurales.

**¿Qué faltaría implementar a la DIRAGRI para que se pueda llevar a cabo un buen saneamiento y evitar las superposiciones?**

Implementar con mejores instrumentos de medición de predios, con equipos de trabajo especializados para las acciones específicas como Diagnóstico, Levantamiento Catastral, empadronamiento, pre evaluación y calificación legal y catastral.

Capacitar al personal técnico – legal y mejorar sus remuneraciones.

**¿Existe muchas superposiciones y dónde?**

Si, en la Región Cusco no mucho, pero existe sobre todo en áreas y zonas donde existen derechos inscritos cuya información gráfica es producto del levantamiento catastral con método de topografía clásica y aerofotografías.

**¿Las leyes dadas para la formalización de la propiedad rural son de acorde a la realidad o es necesaria mejorías o modificar algunas de ellas?**

Son necesarias las mejorías, la norma actual es una imitación o copia de ley para predios urbanos.

**Indique Ud. ¿Si existen diferencias entre el Catastro que maneja DIRAGRI y la SUNARP?**

El Catastro de la DIRAGRI es generado por el ente generador conforme a la realidad. Consiste en el inventario de predios rurales con sus características físicas con derechos inscritos o no.

El Catastro de la SUNARP no es generado por el ente generador y sólo es reproducción o digitalización de planos o no, de acorde a la realidad. Consiste en el inventario de predios rurales, urbanos, minerales y otros, sólo con derechos inscritos

**Considera Ud. ¿Se debería unificar ambos catastros? ¿Por qué?**

No, por competencias sectoriales que está ligado a las políticas de gobierno y funciones específicas de cada función. Además, no resulta ser necesario dicha unificación por que la SUNARP debe de acoger en su total dimensión el de la DIRAGRI.

**Indique Ud. ¿Qué solución debe darse para solucionar las superposiciones?**

Considero que se debe realizar el proceso de Diagnóstico con mayor detalle antes de intervenir las Unidades Territoriales, así como estandarizar el Catastro rural Datum Oficial y zonas U.T.M. de los proyectos catastrales.

**¿Alguna recomendación a DIRAGRI y SUNARP para evitar superposiciones en la SUNARP?**

Que la DIRAGRI implemente un grupo o equipo especializado (Técnico Legal - Catastral) para que realicen el Diagnóstico Físico Legal con mayor detalle y con anterioridad a la ejecución de trabajos de Saneamiento y/o Formalización en las Unidades Territoriales programadas.

## **ENTREVISTA A INGENIEROS VERIFICADORES**

**Nombre : CARLOS FERNANDEZ BACA VIDAL**

**Cargo : Director de Acreditación de la Facultad de Ingeniería Civil - UNSAAC**

**Indique Ud. a lo largo de su experiencia, si existen diferencias entre los catastros que maneja la SUNARP y las demás entidades generadoras de Catastro (Municipalidad, COFOPRI, etc.) y ¿Cuáles son los efectos en su desempeño?:**

Si existen grandes diferencias, como la existencia de planos desfasados angularmente, porque cuando se hizo un estudio sobre comparación de mapas, algunas instituciones están en una orientación diferente en diferentes sectores, no se soluciona girando solamente el plano porque cuando se alinea en un sector, se desalinean las calles, angularmente están mal, linealmente no hay muchas diferencias.

Esa diferencia no perjudica mi labor como verificador catastral porque nos basamos en referencias del sitio para cada caso (a tantos metros del poste X o del buzón Y), nunca

basamos en coordenadas del plano o GPS, porque por más que el mapa no esté bien, la referencia puede ser muy precisa basándonos en datos de campo.

**Indique Ud. ¿Con qué frecuencia se realizan los trámites sobre Catastro para acceder a la inscripción de Registro de Propiedad Inmueble u otros trámites referentes a ellos?**

Una sola vez se hace el trámite sobre Catastro para luego acceder donde Registros Públicos, una sola vez para cada inmueble y eso queda de por vida, muy rara vez se modifica ello. Debe tenerse en cuenta que Registros Públicos no realiza labores de campo, ellos se basan en la información traída por el Municipio, sin embargo, casi siempre está mal, porque en el título de propiedad hay tantos metros de frente, tantos metros de fondo, pero nunca se menciona el ángulo, y ¿Quién es el primero que se da cuenta de ello? No es ni el ingeniero, ni el maestro de obra ni el propietario, sino quien coloca las mayólicas, porque al alinearlas se da cuenta que se van cerrando y el terreno no es rectangular.

La parte angular no es tomada en cuenta por las instituciones, deberían detallar que el terreno tal tiene tantos metros de ancho, largo, de fondo y tantos metros de la diagonal, y por Pitágoras el ingeniero sabría si el terreno es rectangular o no, y en los Registros Públicos sólo se preocupan en la dimensión y asumen que es rectangular y lo peor es que rara vez es rectangular, en obra nos damos cuenta que siempre el encargado de mayólicas termina dándose cuenta que no lo es.

**Indique Ud. ¿Si ha percibido durante el transcurso de su labor alguna actualización en la información catastral y en caso existiese, cada cuánto tiempo?:** No se hace ninguna actualización, y si se hace, se hace muy poco, porque el trámite es tan complicado, requiere tanto tiempo que prefieren que quede como está, total uno ya está dentro de su terreno y nadie se lo va a quitar, y aun sabiendo que tiene malas dimensiones, no lo corrigen, porque el día que le controlen, únicamente lo van a hacer del frontis, pero cuando quiera obtener los beneficios que otorga Registros Públicos,

Tanto al propietario y al comprador de un bien determinado, les interesa únicamente el área y no la forma, y puede inscribirlo sin problema, salvo alguien proteste, lo recomendable es que debería inmovilizarse, trabarse los trámites en Registros Públicos por inconsistencias en la forma del bien incluso irse a procesos judiciales, pero no sucede, esto para que las cosas se corrijan pero la verdad es otra, a nadie le preocupa la forma exacta del terreno sino únicamente su área, frontis y fondo.

**¿Usted considera que debería de existir un Catastro Registral a nivel nacional y que sea la SUNARP el único ente encargado de su elaboración, actualización y vinculación con las demás instituciones (Municipalidad, COFOPRI, MINAGRI, INGEMMET y más)?**

Conceptualmente pienso que sí, porque el Municipio ha desvirtuado su orientación real, y más al ser una institución que administra la ciudad, encargarse de la limpieza, recojo de basura, señalización, organizar el comercio, pero la primera Ley de Municipalidades ha desvirtuado su naturaleza, y les ha atribuido otras funciones adicionales, como agua, saneamiento, y se ha desplazado a nada prácticamente la actividad del Ministerio de Vivienda y Construcción.

Sin embargo, Registros Públicos por cumplir la función de registrar, pienso que no debería hacer Catastro específicamente, ni la Municipalidad porque debería de enfocarse en el mantenimiento y cuidado de la ciudad, en el fondo, el Ministerio de vivienda y Construcción debería encargarse de Catastro en lo urbano, y el Ministerio de Agricultura en lo rural.

**Qué opina de la Ley N° 28294 - Ley que crea el Sistema Integrado de Catastro, si genera beneficios para los titulares registrales o no:**

En parte sí, porque si bien se hizo un gran avance respecto al registro de propiedades, pero no ha sido del todo perfecto, porque esta ley tiene un defecto sustancial, otorga doble trabajo al pretender integrar miles de municipalidades que tienen diferentes niveles técnicos y tecnológicos, un distrito pequeño no tiene la capacidad técnica para trabajar temas tan delicados como los catastrales, porque los sistemas catastrales requieren ahora muchas computadoras, drones, satélites, geodesia, etc., y vincularlos con Registros Públicos; deberían ser los Ministerios mencionados anteriormente, los únicos encargados de elaborar y actualizar Catastro.

**NOMBRE : WILLIAM YUPANQUI VIVANCO**

**CARGO : Especialista Territorial de Proyectos Productivos - UT Cusco**

**Indique Ud. a lo largo de su experiencia, si existen diferencias entre los catastros que maneja la SUNARP y las demás entidades generadoras de Catastro (Municipalidad, COFOPRI, etc.) y ¿Cuáles son los efectos en su desempeño?**

Sin duda, existe muchísima superposición sobre todo por problemas de profesionalismo, por ejemplo, tratándose de predios rurales, muchos títulos son inscritos en la SUNARP sin pasar por el Ministerio de Agricultura, ni COFOPRI. Si accedemos a la base gráfica de COFOPRI con la DIRAGRI, existe compatibilidad y coherencia entre ellas, distinto sucede con la base gráfica que maneja SUNARP, pues existe muchas veces superposición total de predios, a pesar de que ahora se encuentran georreferenciados y cuentan con instrumentos de precisión.

**Indique Ud. ¿Con qué frecuencia se realizan los trámites sobre Catastro para acceder a la inscripción de Registro de Propiedad Inmueble u otros trámites referentes a ellos?**

Dependiendo de lo que busca, se realiza los trámites, por ejemplo, en predios rurales, primero tienes que pasar por la DIRAGRI, que es la encargada de revisar si efectivamente están bien los polígonos, si están bien georreferenciados, si hay superposición o no, para otorgarle luego un certificado ya sea para inmatriculaciones u otros, luego, se adjunta todos los documentos legales del predio, si fue adquirido por minuta, escritura pública de compraventa u otro, a parte del plano perimétrico, memoria descriptiva, contenido todo ello en la “Ficha Técnica Catastral”, y ya encontrándose “liberado el área” el usuario va a SUNARP a inscribir.

Lamentablemente, pese a la previa verificación de DIRAGRI, no todos los predios se llegan a inscribir, debido a la existencia de superposición en Registros, y cuando supera la “Tolerancia Catastral”, se hace todo un proceso judicial para determinar y rectificar el área y linderos, o vía trámite administrativo. Generalmente no en la parte legal porque cuenta con todos los documentos exigidos sino referido a la “parte técnica” del predio.

**Indique Ud. ¿Si ha percibido durante el transcurso de su labor alguna actualización en la información catastral y en caso existiese? ¿cada cuánto tiempo?**

Cuando existe interés o constituye prioridad para la entidad encargada de elaborar catastro, vi que si se realiza una actualización de catastro periódicamente, por ejemplo, cuando media un Proyecto Regional sobre catastro.

Recomiendo que si SUNARP no sale a campo para inspeccionar si efectivamente el catastro levantado corresponde a la realidad –claro, porque no tiene esas atribuciones-, no

tiene porqué poner trabas a las entidades generadoras de Catastro, sino todo lo contrario, dejarles hacer su trabajo.

**¿Usted considera que debería de existir un Catastro Registral a nivel nacional y que sea la SUNARP el único ente encargado de su elaboración, actualización y vinculación con las demás instituciones (Municipalidad, COFOPRI, MINAGRI, INGEMMET y más)?:**

Pienso que no, porque en materia de predios rurales, la DIRAGRI, y en predios urbanos COFOPRI –propiedades no tituladas- o Municipalidad, ya otorgan la parte técnica, y el abogado la parte legal, entonces SUNARP únicamente debe verificar si cuenta con todos los requisitos e inscribirlo.

**Qué opina de la Ley N° 28294 - Ley que crea el Sistema Integrado de Catastro, si genera beneficios para los titulares registrales o no:**

Si bien, con la dación de esta Ley se ha pretendido resolver y eliminar los procesos de superposiciones de predios, sin embargo, pese a contar con iniciativas grandes de solución, NO se la ha direccionado bien, quedando otra vez frente al mismo problema, pero esta vez a grandes escalas.

**NOMBRE : ABEL AUCCA BÁRCENA**

**CARGO : Gerente de CORPORACION AYAR S.A.C. – Docente de la  
Facultad de Ingeniería Civil de la UNSAAC**

**Indique Ud. a lo largo de su experiencia, si existen diferencias entre los catastros que maneja la SUNARP y las demás entidades generadoras de Catastro (Municipalidad, COFOPRI, etc.) y ¿Cuáles son los efectos en su desempeño?**

Existen muchísimas diferencias, primero, por los objetivos, y segundo, por la calidad de los trabajos realizados, algo están haciendo en las municipalidades provinciales, pero generalmente las municipalidades distritales no cuentan con buena base de información catastral, porque, para que un **trabajo geométrico** (parte física: dimensiones y formas),



la calidad de ese trabajo de campo, topográfico están basados en función de las referencias, bases de datos existentes.

Los municipios lamentablemente no tienen esa buena información, pese a que nuestro país cuenta con bases geodésicas, pero como los alcaldes no priorizan este sector ponen a los peores profesionales y ellos hacen lo que pueden, entonces la calidad no es buena.

En cambio, la SUNARP si tiene una buena calidad, porque ellos se dan el trabajo de poner todas las referencias a nivel nacional, entonces, ya que cuenta con coordenadas casi absolutas, la referencia de Registros es la mejor, pero es la que más genera problemas, porque sólo registra predios que son de interés del usuario, por no ser obligatoria la inscripción.

Obviamente también existen diferencias en el aspecto de **información complementaria**, porque la municipalidad debería registrar todo cambio existente en su municipio, área.

Lamentablemente en nuestro país tenemos muchos asentamientos humanos sin urbanización, sin cambio de uso, entonces aún se encuentran registrados como comunidades, terrenos eriazos, cuando ya forman parte de la zona urbana.

**Indique Ud. ¿Con qué frecuencia se realizan los trámites sobre Catastro para acceder a la inscripción de Registro de Propiedad Inmueble u otros trámites referentes a ellos?**

En mi caso, casi siempre, porque es mi trabajo, pero no la mayor parte de las personas.

**Indique Ud. ¿Si ha percibido durante el transcurso de su labor alguna actualización en la información catastral y en caso existiese, cada cuánto tiempo?**

Ninguna, porque la única que va actualizando lenta pero correctamente es la SUNARP, con cada inscripción lo actualizan porque cambian su base de datos, por eso cada inscripción pasa por la Oficina de Catastro de la SUNARP, porque es parte de la inscripción del trámite, porque cuando uno quiere inscribir su título, pasa primero por catastro, luego recién pasa al Registrador.

**¿Usted considera que debería de existir un Catastro Registral a nivel nacional y que sea la SUNARP el único ente encargado de su elaboración, actualización y vinculación con las demás instituciones (Municipalidad, COFOPRI, MINAGRI, INGEMMET y más)?:**

Pienso que no, porque la SUNARP tiene diferentes objetivos, y la Municipalidad debería ser la encargada, porque el catastro es una herramienta para hablar de planificación, desarrollo urbano, y sectorial. Además porque la Municipalidad necesita esta herramienta, y de no contar con ella, de forma actualizada, trabajada y desarrollada, cómo harían sus trabajos de planificación, de inversión, lo que se puede hacer es potenciar con asesoramiento.

**Qué opina de la Ley N° 28294 - Ley que crea el Sistema Integrado de Catastro, si genera beneficios para los titulares registrales o no:**

Es buena Ley porque ya se busca integrar a nivel nacional exigiendo la unificación criterios, esto es, coordenadas UTM, tipo de referencia

### **6.3. Resultados**

Para presentar los resultados, corresponde tener en cuenta las interrogantes formuladas y objetivos propuestos:

Como pregunta general: ¿Por qué se debe implementar el catastro registral en el sistema de transferencia de propiedad dentro de la legislación civil nacional? Y como preguntas específicas: i) ¿Cuáles son los beneficios jurídicos económicos de implementar el catastro registral en el sistema de transferencias de propiedad en el Perú? ii) ¿Cuáles son los riesgos que se generan por la falta de la implementación del catastro registral en las transferencias de propiedad dentro del sistema jurídico nacional? Las mismas que cuentan con sus respectivos objetivos. Como objetivo general: Establecer las razones para la implementación del catastro registral en el sistema de transferencia de propiedad. Y como objetivos específicos: i) identificar los beneficios jurídicos y económicos de implementar el catastro registral en las transferencias de propiedad inmueble en el Perú. ii). Identificar los riesgos que se generan por la falta del catastro registral en las transferencias de propiedad dentro del sistema jurídico nacional.

#### **Beneficios jurídicos y económicos de implementar el Catastro registral en las transferencias de propiedad inmueble en el Perú**

En relación a los beneficios jurídicos y económicos que se tiene con la implementación del catastro registral, se ha expuesto en el capítulo II sub capítulo 2.3.3, 2.3.9. y 2.7.2., son:

- Otorga seguridad jurídica a los intervinientes en los contratos de transferencia de propiedad inmueble y terceros que tuvieron interés en la propiedad.

- Evita la duplicidad de partidas registrales a través de la adecuada identificación del predio la cual consiste en las características, límites, colindantes, valor, titularidad del inmueble.
- Generaría la dinamización comercial de los bienes inmuebles de manera segura, formal, que garantice la adecuada recaudación de impuestos.
- Catastro beneficia al Estado en cuanto detalla el crecimiento territorial, poblacional de las regiones que constituyen el país.
- Otorgaría información registral y la correlación existente con la información extra registral, debido a la formalización de los predios gracias al saneamiento físico legal que busca los titulares registrales para acceder a créditos hipotecarios que conllevara al crecimiento económico de los activos inmobiliarios y el incremento del precio del predio a transferirse.

En el que se precisa que los beneficios son de trascendencia socio económico, en un primer momento a cada una de alcanzar una inscripción del bien inmueble, en beneficios de quienes participan en los actos traslativos de dominio, referido a la dinamización de la transferencia de la propiedad y en un segundo momento al evitar procesos judiciales con los que se pretenda alcanzar dicha inscripción.

### **Identificar los riesgos que se generan por la falta del catastro registral en las transferencias de propiedad dentro del sistema jurídico nacional.**

En relación a los riesgos jurídicos que se generan por la falta de catastro registral en las transferencias de propiedad, se ha expuesto en el capítulo II sub capítulo 2.3.7. Y 2.4.7., en el que los conflictos de la inexistencia del catastro y el principio Consensualista, genera incertidumbre en cuanto a quien es propietario de un inmueble donde no se aprecia las cargas y gravámenes que recaen sobre el bien que no se encuentra inscrito. Así como también Existe desconocimiento del tracto sucesivo lo

cual genera una inseguridad al momento de adquirir la propiedad de un inmueble que carece de formalidades existiendo la posibilidad de pluralidad de acreedores. Los terceros no tienen acceso a la información del predio por falta de publicidad de los actos de disposición de dicho bien y por ultimo existe inadecuada localización del bien inmueble la que genera duplicidad de partidas, superposición total o parcial, generando la inoponibilidad, limitación de Derechos; al mismo tiempo la falta de catastro genera una serie de problemas, entre ellos tenemos el deteriora ambiental, el crecimiento desordenado de las ciudades, las masivas propiedades informales y los conflictos por el Derecho de propiedad.

### **Establecer las razones para la implementación del catastro registral en las transferencias de propiedad dentro del sistema jurídico nacional**

Las razones para la implementación del catastro registral en las trasferencias de propiedad dentro del sistema jurídico nacional, han sido expuestas en el contenido de la presente investigación, precisando que son de orden dogmático y práctico. Las razones de orden práctico, es la obtención de seguridad jurídica en los actos traslativos de dominio, así como evitar la concurrencia de acreedores, la pluralidad de adquirentes en razón a que se ven casos en los que el propietario transfiere varias veces el mismo inmueble mediante documento privado, las demandas de nulidad de acto jurídico, titulo supletorio, otorgamiento de escritura pública, cumplimiento de obligación de contratar.

Al mismo tiempo se pueda apreciar la necesidad urgente de contar con la implementación de un catastro nacional unificado para la debida identificación de los bienes inmuebles, evitando de esta manera los posibles riesgos que se pudieran generar por la indebida localización y descripción del inmueble.

Al contar con un Catastro Registral, se lograría alcanzar el cumplimiento de los fines con los que fue creado el Registro de propiedad de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos los cuales son: otorgar publicidad de los Derechos y actos que se inscriben en él, es decir nos permite conocer quién es el propietario del predio inscrito, así como identificar la existencia o no de cargas, gravámenes o hipotecas que recaen sobre un predio inmueble, así como el incremento del precio de los predios por la necesidad real y exigente de obtener bienes de capital inmobiliario por la institución que ofrece servicios de inscripción y publicidad; por último la correlación existente entre los asientos de inscripción que obran inscritos en los archivos registrales con la realidad extra registral.

## **CONCLUSIONES**

### **PRIMERA.-**

Es necesaria la implementación del catastro registral en las transferencias de propiedad para determinar con exactitud las dimensiones del predio urbano y rústico, la titularidad y demás características propias del predio, con ello conseguir seguridad jurídica en los actos traslativo de dominio, así como certeza y protección al derecho de propiedad frente a terceros como institución relevante para el tráfico comercial.

### **SEGUNDA.-**

Los beneficios que genera la implementación del catastro registral en el sistema jurídico civil peruano, son de trascendencia socio económica, en un primer momento para cada uno de los intervinientes que participan en los actos traslativos de dominio y ante terceros por la dinamización de la transferencia de propiedad, y en un segundo momento, al alcanzar un título tendrá fuerza probatoria y contra su contenido no podrá prosperar acción alguna.

### **TERCERO.-**

La falta de un catastro unificado nacional en el Perú pone en riesgo: en primer lugar, la titularidad de los bienes inmuebles inscritos o no (derecho de propiedad), en segundo lugar, la correcta individualización del bien, y por último, seguridad en el tráfico comercial; generando superposición de normas, duplicidad de funciones y mayor carga laboral para las entidades generadoras de catastro así como duplicidad de partidas, rectificación de áreas y linderos, superposición total o parcial de predios, y concurrencia de acreedores.

#### **CUARTO.-**

En la actualidad, pese a la dación de la Ley Nro. 28294, la labor catastral a cargo de las diversas entidades, no otorga confiabilidad, porque no existe uniformidad entre las instituciones encargadas de elaborarlas, es costosa su implantación global, su mantenimiento, sobre todo del “sector”, no constituye política de Estado que sería propia con la implementación del catastro registral unificado, dificultando la identificación, localización y descripción con certeza jurídica y conforme a la realidad.



## RECOMENDACIONES

### **PRIMERA. -**

Se recomienda al Poder Legislativo realice la modificación legal en la estructura y Marco normativo del actual Sistema Nacional Integrado del Catastro – SNIC, a fin de implementar el catastro en el sistema jurídico civil peruano como una entidad autónoma adscrita a los Registros Públicos, encargada exclusivamente de levantar, modificar y actualizar el catastro, así como publicitar el estado de los bienes inmuebles, de acceso a entidades diversas y usuarios.

### **SEGUNDA.-**

Se recomienda al **Poder Ejecutivo** poner en agenda la vinculación y transmisión de la información catastral elaboradas por las diversas entidades (Municipalidad, DIRAGRI, COFOPRI entre otros) a la SUNARP, a fin de que la inscripción registral guarde coherencia con los datos cartográficos del catastro; y dar cumplimiento a la Ley N° 28294, fortaleciéndolas como instituciones garantes de seguridad jurídica.

### **TERCERO.-**

Se recomienda al **Poder Ejecutivo**, declare de necesidad o de interés nacional la implantación de una institución dedicada exclusivamente al catastro a nivel nacional y que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP sea el único ente encargado de elaborar e implantar dicho catastro, a fin de obtener seguridad jurídica e identificación, localización y descripción plena de los bienes inmuebles ya que la Oficina de Catastro de la SUNARP es el ente encargado de elaborar el informe técnico que permitirá en primer plano proseguir o denegar el trámite de inscripción de título o inmatriculación y en segundo plano, identificar la existencia de duplicidad de partidas.

#### **CUARTO.-**

Se recomienda al **Poder Judicial**, tener mayor cuidado en los procesos de inmatriculación de predios y procesos que tengan como referencia la inscripción de un título, ya que, en algunos casos, los fallos emitidos generan problemas posteriores ya que se tornan en inejecutables, por actuar a espaldas de Registros y sin tomar en cuenta el catastro.

## BIBLIOGRAFÍA

- ALFARO DIAZ, J. (S/F). El Catastro y el Planeamiento Urbano en el Perú. *Instituto de Investigacion y Capacitacion Municipal* , 1-13.
- Alfonso Erba, D. (2007). El Rol del Catastro en el Registro del Territorio. *Catastro Multifinalitario Aplicado a la Definicion de Politicas de Suelo Urbano*, 11-26.
- AMADO RAMÍREZ, E. d. (2017). *El Derecho Registral y Notarial en la Era Digital* (Primera ed., Vol. I). Lima - Peru: Legales Ediciones.
- Aranzamendi Nicanor, L. (2015). *Instructivo Teorico-Prectico del Diseño y Redaccion de l aTesis en Derecho*. Lima: Grijley.
- ÁVILA , H. (2012). *Teoría de la Seguridad Jurídica*. (L. CRIADO SÁNCHEZ, Trad.) Madrid: Marcial Pons.
- BARCHI VELAOCHAGA, L. (2009). Principio de Identidad en la Obligacion de Dar Bien Cierto . En G. Juridica, *Código Civil Comentado* (págs. 15-24). Lima: Gaceta Juridica.
- BIANCA, M. (1972). *La Vendita e la Permuta*. Roma: Torinese.
- BORDA, G. A. (1997). *Manual de Derechos Reales* . Buenos Aires: Perrot.
- BULLARD GONZALEZ, A. (2003). *Sistemas de Transferencia de Propiedad* . Lima: Palestra Editores .
- BULLARD GONZALEZ, A. (01 de abril de 2017). *Derecho informatico* . Obtenido de Derecho Informatico : <http://limarola.blogspot.com/2017/04/analisis-economico-del-derecho-alfredo.html>
- Colin Sanchez, G. (1999). *Procedimiento Registral de la Propiedad* . Mexico.

- DE LA PUENTE Y LAVALLE, M. (2011). *El Contrato General* (Vol. II). Lima, Perú: Palestra.
- Delgado Scheelje, Á. (2000). *La Publicidad Jurídica Registral en el Perú: Eficacia Material y Principios Registrales*. Lima .
- DOMÉNECH PASCUAL, G. (2014). Por qué y como hacer Análisis Económico del Derecho . *Revista de Administración Pública*, 99-133.
- Española, R. A. (2001). *Diccionario de la Lengua Española* (veinteva ed.). España: Espasa Calpe.
- GARCIA CANTERO, G. (1980). *Comentario al Código Civil y Compilaciones Foraneas* (Vol. XIX). Madrid: Eders.
- GARCIA GARCIA, Adriana & ZAVALA, Dirk. (29 de Marzo de 2017). *Derecho en Acción*. Obtenido de Derecho y Acción: <http://derechoenaccion.cide.edu>
- GONZALES BARRÓN & MARTINEZ SANCHEZ. (2019). *Título de propiedad inscrito y Seguridad Jurídica*. Lima: Gaceta Jurídica.
- GONZALES BARRÓN, G. (2005). *Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores EIRL.
- Gonzales Barron, G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial* . Lima: Juristas Editores .
- GUERRERO LOZANO, M. (11 de enero de 2011). *Centro de Investigación Jurídico, Humanista y social*. Obtenido de Centro de Investigación Jurídico, Humanista y social: <http://philosiuris.blogspot.com/>

- HERNANDEZ SAMPIERI, R., FERNÁNDEZ COLLADO, C., & BAPTISTA LUCIO. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: MgGrayw Hill / Interamericana Editores S.A.
- Ihering, R. (1960). *Tres Estudios Juridicos*. Buenos Aires: Bibliografia Omeba.
- INSTITUTO PERUANO DE ECONOMÍA. (2019).
- LEÓN BARANDIARAN, J. (1956). *Comentarios al Código Civil Peruano - Obligaciones* (Vol. II). Buenos Aires: Ediar S.A. Editores.
- LEÓN BARANDIARAN, J. (2002). *Tratado de Derecho Civil* (Vol. III). Lima: Gaceta Juridica.
- MARTIN BARBIERI, R. (2019). *rodolfobarbieri.com.ar*. Recuperado el 06 de Enero de 2019, de [rodolfobarbieri.com.ar](http://rodolfobarbieri.com.ar): <http://rodolfobarbieri.com.ar/sobre-el-derecho/derecho-civil/derechos-reales/titulos-perfectos/>
- MAZEAUD, Henry & otros. (s.f.). *Lecciones de Derecho Civil* (Vol. IV). Buenos Aires, Argentina: Ediciones jurídicas Europas Americas.
- MENDOZA DEL MAESTRO, G. (2013). Las Adquisiciones de non domino en el Ordenamiento Peruano. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 97-116.
- MIRÓN PÉREZ, J. (2002). *Actuaciones destinadas a mejorar la situación del Catastro en los países candidatos*. Obtenido de [catastrolatino](http://www.catastrolatino.org): [http://www.catastrolatino.org/documentos\\_autor.asp](http://www.catastrolatino.org/documentos_autor.asp)
- MIRÓN PÉREZ, J. (2010). Modelos de Organización Catastral. *I Congreso Internacional de Catastro Unificado y Multipropósito*, 1-10.

- Morales Godo, Juan & Álamo Hidalgo Pedro. (2000). *El Catastro y los Registros de la Propiedad Inmobiliaria*. Lima.
- Ñaupas Paitán Humberto & Valdivia Dueñas Marcelino R. & Palacios Vilela Jesús Josefa & Romero Delgado Hugo Eusebio. (2013). *Metodología de la Investigación Cuantitativa - Cualitativa y Redacción de la Tesis* (5ta ed.). Bogotá, Colombia: Grijley.
- OSTERLING PARODI, F. (2003). *Las Obligaciones*. Lima: Palestra.
- PÉREZ BURGOS Javier Ignacio & RESTREPO RODRÍGUEZ Sebastián. (2017). Catastro como Instrumento para el Desarrollo Territorial. *Revista de Ingeniería* N° 46, 32-39.
- PLANIOL, Marcelo & RIPERT, Jorge. (1946). *Tratado Práctico de Derecho Civil Cultural* (Vol. III). Habana: Cultural S.A.
- Ramos Nuñez, C. (2007). *Cómo Hacer una Tesis de Derecho y no Envejecer en el Intento*. Lima: Grijley.
- ROZAS RIVERA & ROJAS LEON & HERRERA YACTAYO. (2018). Modernización del Catastro en el Perú: Creación del Organismo Técnico Especializado - Ente Rector del Sistema Nacional Catastral. *Trabajo de Investigación*. Lima, Perú.
- Sánchez Lopez, L. A. (2016). Registro de la Propiedad Inmuebles: LA Inseguridad Jurídica del Actual Sistema Registral Peruano en la Inscripción Facultativa. *Revista Oficial Pider Judicial*, VIII, 339-358.
- Sociedad Peruana de Bienes Raíces*. (7 de setiembre de 2018). Obtenido de Sociedad Peruana de Bienes Raíces: <https://bienesraices.com/blogs/registro-predios-2/>
- SUNARP. (s.f.). Obtenido de SUNARP: [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)

TORRES MANRIQUE, J. I. (s.f.). Acerca del analisis economico del derecho (AED) .  
*Universidad de Lima* , 1-7.

VALDIVIA RODRÍGUEZ, C. M. (s.f.). Las Limitaciones a los Poderes del Juez: Revisar  
para declarar la nulidad de la resolucion impuganda. *Gaceta Juridica*.

VIDAL RAMOS, R. (s.f.). El Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble en el  
Derecho Civil Peruano. *Themis* , 1-39.

VILLABELLA ARMENGOL, C. M. (2015). *Los Métodos en la Investogación Jurídica*.  
Mexico: Instituto de Investigaciones Juridicas .

## **ANEXOS**



**Anexo 1**

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Título De Trabajo De Investigación:**

**“IMPLEMENTACIÓN DEL CATASTRO REGISTRAL PARA LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DENTRO DEL SISTEMA JURÍDICO NACIONAL”**

**ENTREVISTA A REGISTRADORES**

**NOMBRE :**

**CARGO :**

1. ¿Cuáles son las principales causas por las que se rechazan las solicitudes de inscripción referidas a inmatriculación de predios con relación al área de Catastro?

---

---

---

2. ¿Usted está de acuerdo que diversas entidades de la Administración General del Estado ejerzan competencias catastrales?

---

---

---

3. Al momento de realizar la calificación registral ¿Cuándo se produce incompatibilidad entre el Catastro elaborado por Municipalidades, COFOPRI y otro con la SUNARP? ¿Cuál de ellos prefiere sea el único ente encargado de elaborarlas y por qué?

---

---

---

4. ¿Usted conoce si las entidades generadoras de Catastro -sobre todo las Municipalidades- hayan efectuado la correspondiente vinculación de su información catastral con la oficina de Catastro de la SUNARP?

---

---

---

5. ¿Cree Usted que con la implementación del catastro a nivel registral, como único ente de elaborar Catastro se lograría unificación de criterios en la recopilación y la elaboración de la base de datos?

---

---

---

Anexo 2

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Título De Trabajo De Investigación:

“IMPLEMENTACIÓN DEL CATASTRO REGISTRAL PARA LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DENTRO DEL SISTEMA JURÍDICO NACIONAL”

ENTREVISTA A MAGISTRADOS

NOMBRE :

CARGO :

1. Para Usted ¿En qué consiste el Catastro? A nivel jurisdiccional en sus actuaciones, ¿Le otorga importancia?

---

---

---

2. Al emitir sus resoluciones en los procesos de rectificación de áreas y linderos ¿Toma en cuenta al catastro?

---

---

---

3. Opina Usted que ¿Sería conveniente la existencia un único ente encargado de elaborar el catastro para evitar problemas sobre rectificación de áreas y linderos, entre otros?

---

---

---

4. ¿Por qué cree Usted que existe diferencias entre el Catastro que elabora la Municipalidad y otros, con la base de datos que maneja Registros Públicos?

---

---

---

5. Cree Usted que con la implementación del catastro a nivel registral, es decir, SUNARP como único ente de elaborar Catastro se lograría unificación de criterios en la recopilación y la elaboración de la base de datos?

---

---

---

6. En el desempeño como magistrado ¿Cuáles son los casos más frecuentes que usted ha conocido, referidos a la superposición total o parcial de predios?

---

---

---

Anexo 3

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Título De Trabajo De Investigación:  
“IMPLEMENTACIÓN DEL CATASTRO REGISTRAL PARA LA TRANSFERENCIA DE LA  
PROPIEDAD DENTRO DEL SISTEMA JURÍDICO NACIONAL”

ENTREVISTA A INGENIERO VERIFICADOR

**NOMBRE** :  
**CARGO** :  
**ESPECIALIDAD** :

1. Indique Ud. a lo largo de su experiencia, si existen diferencias entre los catastros que maneja la SUNARP y las demás entidades generadoras de Catastro (Municipalidad, COFOPRI, etc.) y ¿Cuáles son los efectos en su desempeño?

---

---

---

2. Indique Ud. ¿Con qué frecuencia se realizan los trámites sobre Catastro para acceder a la inscripción de Registro de Propiedad Inmueble u otros trámites referentes a ellos?

---

---

---

3. Indique Ud. ¿Si ha percibido durante el transcurso de su labor alguna actualización en la información catastral y en caso existiese, cada cuánto tiempo?

---

---

---

4. ¿Usted considera que debería de existir un Catastro Registral a nivel nacional y que sea la SUNARP el único ente encargado de su elaboración, actualización y vinculación con las demás instituciones (Municipalidad, COFOPRI, MINAGRI, INGEMMET y más)?

---

---

---

5. Qué opina de la Ley N° 28294 - Ley que crea el Sistema Integrado de Catastro, si genera beneficios para los titulares registrales o no.

---

---

---

Anexo 4

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Título de Trabajo de Investigación  
“IMPLEMENTACIÓN DEL CATASTRO REGISTRAL PARA LA TRANSFERENCIA DE LA  
PROPIEDAD DENTRO DEL SISTEMA JURÍDICO NACIONAL”

ENTREVISTA A PERSONAL ENCARGADO DE LA OFICINA DE CATASTRO EN EL  
GOBIERNO LOCAL

**NOMBRE** :  
**CARGO** :  
**ESPECIALIDAD** :

1. Indique Ud., si se encuentra debidamente implementada la Oficina de Catastro en la municipalidad en la cual labora.

---

---

---

2. Indique Ud. ¿Cuáles son los requisitos para ser personal encargado de la elaboración del catastro municipal?

---

---

---

3. Indique Ud. ¿En qué periodos se realiza la actualización en la información catastral y cada cuánto tiempo?

---

---

---

4. Indique Ud. Si ¿El Sistema de Información Catastral que cuenta el municipio, se encuentra vinculado o enlazado a otras instituciones (SUNARP, MINAGRI, etc.)?

---

---

---

5. ¿La Ley que crea el Sistema Integrado de Catastro, genera beneficios para los propietarios del predio?

---

---

---

6. Precise Ud. ¿Cuáles son los trámites que se realiza en su área para obtener una adecuada determinación del bien y si éste sería suficiente para acceder a Registros Públicos?

---

---

---

7. En su opinión ¿Cuál es la importancia que tiene la Oficina de Catastro en la municipalidad que labora?

Anexo 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Título de Trabajo de Investigación  
“IMPLEMENTACIÓN DEL CATASTRO REGISTRAL PARA LA TRANSFERENCIA DE LA  
PROPIEDAD DENTRO DEL SISTEMA JURÍDICO NACIONAL”

ENTREVISTA A TRABAJADORES DE COFOPRI

**NOMBRE** :  
**CARGO** :  
**ESPECIALIDAD** :

1. Indique Ud. si existen diferencias entre los catastros que maneja la SUNARP y las demás entidades generadoras de Catastro (Municipalidad, COFOPRI, etc.) y ¿Cuáles son los efectos que genera estas diferencias?

---

---

---

2. Indique Ud. ¿Con qué frecuencia se realizan los trámites sobre Catastro para acceder a la inscripción de Registro de Propiedad Inmueble u otros trámites referentes a ellos?

---

---

---

3. Indique Ud. de acuerdo a la Ley que crea el Sistema Integrado de Catastro, ¿Se está cumpliendo con la labor encomendada a la Institución de COFOPRI?

---

---

---

4. ¿Usted considera que debería de existir un Catastro Registral a nivel nacional y que sea la SUNARP el único ente encargado de su elaboración, actualización y vinculación con las demás instituciones (Municipalidad, COFOPRI, MINAGRI, INGEMMET y más)?

---

---

---

5. Qué opina de la Ley N° 28294 - Ley que crea el Sistema Integrado de Catastro, si genera beneficios para los titulares registrales o no.

---

---

---

**Anexo 6**

**ENTREVISTA A FUNCIONARIO DE LA DIRECCIÓN REGIONAL DE  
AGRICULTURA Y RIEGO CUSCO - DIRAGRI**

**NOMBRE :**

**CARGO :**

1. ¿Cuáles son las ventajas y desventajas del saneamiento físico legal?

---

---

2. ¿Qué faltaría implementar a la DIRAGRI para que se pueda llevar a cabo un buen saneamiento y evitar las superposiciones?

---

---

3. ¿Existe muchas superposiciones y dónde?

---

---

4. ¿Las leyes dadas para la formalización de la propiedad rural son de acorde a la realidad o es necesaria mejorías o modificar algunas de ellas?

---

---

5. Indique Ud. ¿Si existen diferencias entre el Catastro que maneja DIRAGRI y la SUNARP?

---

---

6. Considera Ud. ¿Se debería unificar ambos catastros? ¿Por qué?

---

---

7. Indique Ud. ¿Qué solución debe darse para solucionar las superposiciones?

---

---

8. ¿Alguna recomendación a DIRAGRI y SUNARP para evitar superposiciones en la SUNARP?

---

---

## PROPUESTA LEGISLATIVA

### PROYECTO DE LEY QUE CREA UNA OFICINA CATASTRAL ENCARGADO DE ELABORAR CATASTRO ADSCRITO A LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

##### I. ANTECEDENTES

SUNARP no cuenta con un catastro, sino que efectúa un trabajo de gabinete, que se ha superado en gran medida con los avances tecnológicos y la adecuación de la información que brindan otras instituciones; no obstante, esta información brindada por las instituciones cooperativas como COFOPRI, DIRAGRI, las Municipalidades y el Sistema Nacional Integrado de Catastro de Perú – SNICP no ha sido idónea, pues en el transcurso del tiempo la información no ha sido actualizada y erróneamente han sido inscritas propiedades superpuestas a otras que ya contaban con una delimitación específica.

Hasta la fecha no se ha logrado que todas las propiedades cuenten con un saneamiento predial e inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble pues se trata de un Derecho Facultativo, esta situación genera una incertidumbre en el tercero de buena fe que desea celebrar un acto jurídico sobre un inmueble, mucho más vulnera el principio de especialidad al existir dos partidas de un mismo bien, ambos consignaran dentro de sus partidas asientos y actos registrales totalmente diferentes, que originarían falta de claridad de los actos consignados, además se atenta contra la seguridad jurídica.

Es así que la denominación de la oficina de catastro en la SUNARP induce a error al usuario no jurídico sobre las funciones y actividades que propiamente le corresponde.

Indudablemente SUNARP ha tratado de darle una solución a este problema con los Artículos 56° al 63° del Reglamento General de Registros Públicos, el cual regula los supuestos de la Duplicidad Partidas, además de la creación de nuevos instrumentos registrales de protección, entre ellos está el bloqueo registral o la solicitudes de cancelación de títulos y asientos registrales o el hecho de recurrir ante un notario o a sede judicial para iniciar un proceso de rectificación de áreas y linderos; pero, lastimosamente no es suficiente para cubrir la esfera de protección necesaria, por lo que, se propone el proyecto de Ley.

##### **Inexistencia de un catastro nacional unificado**

En la actualidad el catastro está desfasado, un alto porcentaje de predios saneados se superponen administrativamente entre sí y con algunas instituciones, por otro lado, el INC, MINAGRI, MINAN, COFOPRI, Gobiernos Regionales y SUNARP manejan su propio catastro.

- a. Los artículos 3° y 4° de la Ley N° 30711 – “Ley que establece medidas complementarias para la Promoción del Acceso a la Propiedad Formal”.

- b. Ley N° 28294 – “Ley que crea el Sistema Nacional integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios”, publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, el 21 de julio de 2004.
- c. Decreto Supremo N° 005-2006-JUS – “Aprueban Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios – Ley N° 28294” publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, el 12 de febrero de 2006.
- d. Decreto Legislativo N° 1288 - “Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios” publicado en el Diario Oficial “El Peruano” del 29 de diciembre de 2016.
- e. Decreto Supremo N° 005-2018-JUS – “Decreto Supremo que modifica el Reglamento de la Ley N° 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.

## II. DEROGACIÓN

Deróguese la siguiente disposición legal:

- ❖ Ley Nro. 28294 – “Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios” publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 21 de julio de 2004, y su reglamento aprobado por D.S. 005-2006-JUS, publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, el 12 de febrero de 2006.
- ❖ Decreto Legislativo Nro. 1288 – “Decreto Legislativo que modifica la Ley Nro. 28294” publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 29 de diciembre de 2016.
- ❖ Decreto Supremo Nro. 005-2018 – “Decreto Supremo que modifica el Reglamento de la Ley Nro. 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios” aprobado por Decreto Supremo Nro. 005-2016-JUS, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 30 de marzo de 2018.
- ❖ Los Arts. 3° y 4° de la Ley Nro. 30711 – “Ley que establece medidas complementarias para la Promoción del Acceso a la Propiedad Formal” – COFOPRI.
- ❖ El Art. 79° numeral 3.3. de la Ley Nro. 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades.
- ❖ El Art. 24°-C de la Ley Nro. 29090 - Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
- ❖ Resolución 004-2012-SNP/CNC – Manual de levantamiento catastral urbano y rural, protocolo de actualización en el levantamiento catastral, mantenimiento, actualización catastral y estándares cartográficos aplicados al Catastro.
- ❖ Tercera Disposición Final del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por el D.S. Nro. 027-2003-VIVIENDA.
- ❖ Decreto Legislativo Nro. 1365 - Decreto que establece las disposiciones para el desarrollo y consolidación del Catastro Urbano Nacional y la definición de la rectoría en materia de Catastro Urbano Nacional.
- ❖ Arts. 1°, 2° y 5° de la Resolución Ministerial Nro. 0362-2018-MINAGRI.



- ❖ Resolución Ministerial Nro. 0042-2019-MINAGRI – Resolución Ministerial que resuelve aprobar el Manual para el Levantamiento Catastral de Predios Rurales.

### **III. JUSTIFICACIÓN**

La presente iniciativa radica en la presencia de problemas jurídicos que se viene presentando como consecuencia de la formalización de las propiedades ya sean urbanas y rústicas en nuestro sistema jurídico nacional, por lo que se busca atender de manera conjunta y dar solución uniforme a los problemas que se presenta con respecto a las superposiciones y demás problemas que son generados por la inexistencia de catastro y diferencias en la generación de catastro.

### **IV. MARCO NORMATIVO**

- La constitución Política del Perú
  - o Derechos Fundamentales de la Persona
  - o Artículo 2° en sus incisos y acápite, refiere que, toda persona tiene derecho a:
    - Al respeto de la propiedad
    - A la seguridad jurídica.
- Código Civil
  - o Principio de economía procesal
  - o Derecho de Propiedad
- A nivel internacional, lo contemplado en la convención Interamericana de Derechos Humanos, referido a:
  - o Derecho de propiedad

### **V. ANÁLISIS COSTO - BENEFICIO**

El proyecto de ley pretende crear una institución especializada en la elaboración de Catastro a nivel nacional, unificar criterios normativos, técnicos, para la correcta elaboración, uniformizar la elaboración del catastro en las 24 regiones, mantener especializado y calificado y brindar un servicio oportuno a la población en general.

Si fuera aprobado este proyecto de ley, la administración pública propiciaría una atención con calidad de servicio, ágil, transparente y con equidad, disminuyendo la brecha que existe entre instituciones.

Los cambios serían cuantificables por el incremento de títulos de propiedad a cargo de Registros Públicos y con las herramientas del catastro unificado.

Los cambios cuantificables se podrán valorar en varios aspectos principalmente en convertir a nuestro país en un país de propietarios, con accesibilidad al mercado de tierras, facilidad de identificación de sus predios, inexistencia de problemas posteriores como son las superposiciones totales y parciales.

El presente Proyecto de Ley no irroga gastos al Estado, ya que la creación del Oficina Registral teniendo como función principal la elaboración, mantenimiento y actualización de

catastro, y se efectuará con los presupuestos existentes en las instituciones generadoras de catastro, en ese sentido y por lo expuesto en el análisis costo beneficio, resulta positivo su viabilidad.

**VI. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMAL EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL**

La presente iniciativa legislativa, no se contrapone a ninguna norma de carácter institucional ni demás leyes vigentes, con la pretensión de crear un proyecto especial para la obtención de un catastro unificado nacional.



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 024-2016-SUNARP-TR-T

Trujillo, 14 de enero de dos mil dieciséis.

**APELANTE** : HUENELFELD O. SEMINARIO HERNÁNDEZ  
**TÍTULO** : 76758-2015 del 25.08.2015  
**INGRESO** : 538-2015  
**PROCEDENCIA** : ZONA REGISTRAL N.º V – SEDE TRUJILLO  
**REGISTRO** : DE PREDIOS DE TRUJILLO  
**ACTO(S)** : RECTIFICACIÓN DE ÁREA

#### **SUMILLA(S):**

##### ***Naturaleza de la rectificación de área***

*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.*

##### ***Documentación técnica para la rectificación de área por mutuo acuerdo***

*Catalogados los planos y la memoria descriptiva como documentos complementarios para inscribir la rectificación de área por mutuo acuerdo, resulta aplicable el segundo párrafo del artículo 10 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, de ahí que puedan ser presentados en copias certificadas notarialmente.*

#### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Mediante el título venido en grado el señor Seminario solicitó la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de un predio ubicado en el sector Valdivia Baja del valle de Moche, distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo, el cual obra inscrito en la partida 04050781 del Registro de Predios de Trujillo.

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:



## RESOLUCIÓN N.º 024-2016-SUNARP-TR-T

- Traslado de la escritura pública de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo n.º 311 de fecha 16.04.2015 extendida y expedido por el notario de Trujillo Marco Antonio Corcuera García.
- Documento suscrito por el notario de Trujillo Marco Antonio Corcuera García con la certificación notarial del plano y la memoria descriptiva que se adjuntan al título.
- Copias del plano perimétrico y de la memoria descriptiva suscritos por el verificador José Paulino Fabián Alva Amaya y visados por la Municipalidad Distrital de Huanchaco.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título inicialmente fue tachado por el registrador público Luis Eduardo Esquivel Chávez; no obstante, por motivo del recurso de reconsideración ejercido por el administrado, el registrador público (e) Carlos A. Rojas Chávez decretó la observación del título alzado mediante la esquila de fecha 09.10.2015. Los fundamentos de su decisión se reproducen cabalmente a continuación:

1.- Que, la inscripción del presente título ha sido tachado mediante esquila de fecha 21.09.2015, **por cuanto (basicamente):**

\* Conforme al informe de Catastro N°5832-2015, se estaría afectando vía pública.

2.- El usuario mediante escrito de fecha 06.09.2015, solicita la reconsideración de la tacha formulada, **por cuanto (en estricto):**

\* Que, lo advertido por el Área de Catastro no es una deficiencia ni observación técnica, asimismo, no sustenta materialmente como es que llega a esta conclusión (no lo sustenta en base material).

\* Que, el predio materia de rectificación siempre fue el mismo, no aumenta ni disminuye, dado que lo que se presente es enervar la inexactitud registral.

\* Que, la intervención Municipal implica que el predio materia de rectificación es propiedad privada, no existiendo por ende, afectación de vía pública.

3.- Conforme a lo prescrito por el artículo 13º de la Ley 27333: *"el procedimiento de rectificación de áreas por mutuo acuerdo, se realizará mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y o linderos según corresponda"*.

4.- De acuerdo a ello, siendo la rectificación de los datos físicos una forma de superar una inexactitud registral, no debe de afectar derechos de terceros, conforme lo dispone el artículo 87º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Tabularmente, terceros serán, en principio, los colindantes del predio objeto de saneamiento, pues son los potencialmente afectables con la rectificación. **En el presente caso, se aprecia que interviene el colindante con derecho inscrito y la Municipalidad Distrital de**

## RESOLUCIÓN N.º 024-2016-SUNARP-TR-T

Huanchaco (conforme a los planos presentados en copia certificada por notario), por lo que, no existiría afectación alguna, ni vías ni propiedad privada. Por otro lado, esta conclusión podría deberse a un error en el emplazamiento del polígono rectificado (lo cual conllevaría a la conclusión arribada por el Área de Catastro), de ser el caso, sírvase rectificar.

5.- No obstante, lo afirmado en el numeral anterior, se aprecia que los planos no han sido presentados conforme a la formalidad establecido por el artículo 5º de la Ley 27333, concordante con la Ley 27157 y artículo 505 del Código Procesal Civil. Al reingreso sírvase presentarlos.

6.- Se precisa que el asiento de presentación del título 61761-2015 ha fenecido, por lo que, no existe causal de suspensión.

### BASE LEGAL:

Art. 2011 C.C.

Art. 32 T.U.O. del R.G.R.P.

Ley 27333.

Ley 27151.

Art. 505 C. Proc. Civil.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Seminario interpuso apelación mediante escrito autorizado por él mismo en su condición de abogado. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- No obstante haber quedado sin efecto la tacha de fecha 21.09.2015, mediante la esquila de observación de fecha 09.10.2015, corresponde precisar que no existe error en el emplazamiento, el predio siempre fue el mismo, no aumenta ni incorpora área alguna, es tal cual se presenta en la documentación técnica adjuntada; razón por la cual se reitera que lo que se pretende con el acto rogado es enervar la inexactitud registral, a fin de hacerla concordar con la realidad extrarregistral. En consecuencia, solo corresponde desvirtuar la única observación o deficiencia que está relacionada a la formalidad de los planos (*sic*).
- El registrador requiere la presentación en original de los planos visados a pesar de haber sido presentados por el notario en copias certificadas por él mismo. Cabe precisar que el requerimiento del registrador resulta ser excesivo, dado que el notario ya certificó su autenticidad, existencia y contenido, entendiéndose que los originales forman parte de su protocolo (como anexos al instrumento público de rectificación de área).



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

## RESOLUCIÓN N.º 024-2016-SUNARP-TR-T

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada al título venido en grado es la 04050781 del Registro de Predios de Trujillo. Por otro lado, de acuerdo con el informe técnico n.º 5832-2015-ZR-V-ST/OC de fecha 07.09.2015, la Oficina de Catastro determinó que «al ubicar el polígono a rectificar presentado (...) mantiene la misma ubicación geográfica. En lo que respecta a sus linderos sur y oeste se mantienen, mas no el lindero este ya que hacia este lado aumenta sus dimensiones; este aumento se da hacia la denominada vía de evitamiento por lo que estaría afectando una vía de carácter nacional».

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

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

¿Procede rectificar las características físicas del predio sobre la base del título presentado?

¿Para inscribir la rectificación de área por mutuo acuerdo es necesario que se adjunten el plano y la memoria descriptiva en su versión original?

### VI. ANÁLISIS:

1. Con el título alzado se procura sanear la demarcación del predio inscrito en la partida 04050781 del Registro de Predios de Trujillo en mérito a la escritura pública otorgada por Mannucci Diesel SAC –representada por su gerente general Carlos Ranieri Mannucci Tapia– y el colindante Luis Alberto Martín Monsalve Pinillos, además de la respectiva documentación técnica visada por la Municipalidad Distrital de Huanchaco en copia certificada. A su turno, el registrador Rojas, luego de reconsiderada la tacha sustantiva del registrador Esquivel, dispuso la observación del título por dos motivos: i) La Oficina de Catastro determinó que el polígono rectificado aumenta sus dimensiones por el lindero norte, de tal forma que se estaría afectando una vía de carácter nacional (vía de evitamiento), empero, el registrador considera que al intervenir el colindante con derecho inscrito y la Municipalidad Distrital de Huanchaco no existiría afectación alguna, ni a vías ni a propiedad privada, por lo tanto, concluye que lo afirmado por la Oficina de Catastro «podría deberse

## RESOLUCIÓN N.º 024-2016-SUNARP-TR-T

a un error en el emplazamiento del polígono rectificado»; y ii) El plano adjuntado al título no ha sido presentado en su formato original.

2. Estando así las cosas, esta Sala estima que si bien la primera instancia consiente la rectificación del predio inscrito en la partida 04050781 porque no afectaría las vías de tránsito ni la propiedad de terceros, su observación radica particularmente en el hecho de que el polígono rectificado se extendería fuera de su demarcación inscrita, lo cual hace suponer al registrador Rojas de un posible error en el plano. Al respecto, cabe señalar que la nota particular de todos los mecanismos rectificatorios (mutuo acuerdo, procedimiento notarial, procedimiento administrativo y proceso judicial) reside en la inexactitud con que se publica la descripción predial en la partida, es decir, el contenido tabular del Registro no refleja lo que físicamente tiene ese predio. Se verifica entonces la diferencia entre la realidad formal del Registro y lo que físicamente siempre ha tenido el predio. Registralmente, cualquiera sea la forma de realizar el saneamiento de áreas, linderos o medidas será –en esencia– un instrumento para eliminar una inexactitud registral. No es que la finca crezca, se modifique o reduzca su extensión: lo que sucede es que en el ámbito registral la realidad física aparece descrita de modo diferente, por lo cual es necesario adecuar la información del Registro a la realidad predial. En suma, el predio siempre ha sido el mismo, lo que sucede es que el Registro viene publicando una información física equivocada.

3. En este orden, el incremento de medidas no debe ser entendido como una intrusión a la propiedad de los colindantes, pues la rectificación de área no pretende legalizar invasiones a los predios adyacentes. He aquí la razón por la que los mecanismos rectificatorios antes glosados demandan la participación de los colindantes del predio a rectificar (mutuo acuerdo) o en todo caso su emplazamiento al procedimiento (notarial, administrativo, judicial), pues resulta de vital importancia eliminar cualquier posibilidad de perjuicio para quienes están directa e inmediatamente vinculados con la rectificación del área o los linderos del predio. En conclusión, aclarada la conjetura de la primera instancia, así como validada la intervención de Luis Alberto Martín Monsalve Pinillos y la Municipalidad Distrital de Huanchaco por el registrador Rojas, se deja sin efecto este acápite de la observación.



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

## RESOLUCIÓN N.º 024-2016-SUNARP-TR-T

4. En lo que concierne a la segunda controversia, remitámonos a la ley especial que disciplina el acto materia de inscripción. Así, el literal a) del artículo 13.1 de la Ley N.º 27333 – Ley Complementaria a la Ley N.º 26662 para la Regularización de Edificaciones prescribe de manera sucinta:

*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, estas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos:*

*a) Por mutuo acuerdo:*

*Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.*

Como vemos, el tenor del citado 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 registral<sup>1</sup>, de ahí que sea necesaria la presentación de documentación técnica (planos y memoria descriptiva) a efectos de conocer la representación poligonal del predio rectificado. A propósito, el artículo 7 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos distingue a los documentos que fundamentan inmediata y directamente el derecho o acto inscribible (título) de aquellos que solo coadyuvan a que esta se realice (complementarios). En este sentido, a la luz del mencionado artículo 7, la escritura pública de rectificación de área por mutuo acuerdo se constituye en título para efectos de la inscripción, pues recoge en sí el derecho obtenido para la rectificación del predio; mientras que los planos y la memoria descriptiva son documentos complementarios porque solamente contribuyen a la consecución de la inscripción en

<sup>1</sup> El subnumeral 5.1 de la Directiva N.º 002-2014-SUNARP-SN, aprobada mediante la resolución n.º 120-2014-SUNARP-SN, define a la base gráfica registral: «Es un sistema de información registral estructurada y organizada, constituida 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, elaborado sobre una Cartografía Base».



## RESOLUCIÓN N.º 024-2016-SUNARP-TR-T

el apartado técnico. Pues bien, el segundo párrafo del artículo 10 del aludido TUO del Reglamento General de los Registros Públicos prescribe: «Los documentos complementarios a que se contrae el segundo párrafo del artículo 7, podrán ser presentados en copias legalizadas [hoy copias certificadas] notarialmente». Por tanto, la documentación técnica (plano y memoria descriptiva) que se adjunta en copia certificada al título alzado cumple con la formalidad establecida en las disposiciones registrales. En consecuencia, se revoca este párrafo de la denegatoria.

Intervienen como vocales (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez y Beatriz Cruz Peñaherrera, autorizadas mediante las resoluciones n.ºs 296-2015-SUNARP/PT y 297-2015-SUNARP/PT del 28.12.2015, respectivamente.

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

### VII. RESOLUCIÓN:

**DEJAR SIN EFECTO** el extremo de la denegatoria contenida en el numeral 4 de la esquila de observación de fecha 09.10.2015; y **REVOCAR** el acápite número 5 de la misma esquila de observación; conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese:**



**WALTER MORGAN PLAZA**  
Presidente de la IV Sala  
del Tribunal Registral



**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral



**ANDREA GOTUZZO VÁSQUEZ**  
Vocal (s) del Tribunal Registral



**SUNARP**  
**TRIBUNAL REGISTRAL**

RESOLUCIÓN N° 130 - 2004 - SUNARP-TR-L

Lima, 05 MAR. 2004



**APELANTE** : FLORIZA FLORES GUILLÉN.  
**TÍTULO** : N° 4067 del 11 de setiembre de 2003.  
**RECURSO** : Del 29 de enero de 2004.  
**REGISTRO** : Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco.  
**ACTO(S)** : Compraventa e independización.  
**SUMILLA**

**Copropiedad:**

*Quando la voluntad de disponer de una parte material de un bien sujeto a copropiedad es unánime, no es necesario celebrar la división y partición.*

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la compraventa que otorgan Auguria Nieves Bedoya y otros a favor de Floriza Flores Guillén respecto de un área de 171.00 m2 del terreno ubicado en la parcela 23 del Predio Jancao, distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco; así como de la independización de dicha sección del área de mayor extensión que corre inscrita en la ficha N° 1539-PR de la Sección Especial de Predios Rurales de Huánuco.

A tal efecto se presenta los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 22 de junio de 2001 autorizada por el notario de Huánuco Luis Jiménez Gómez y otorgada por Auguria Nieves Bedoya, Manuel Oblitas y Nieves, Antonio Oblitas Nieves, Fernando Oblitas Nieves, Rodolfo Oblitas Nieves, Juan Carlos Oblitas Nieves a favor de Floriza Flores Guillén, soltera.
- Parte notarial correspondiente a la escritura pública de aclaración y ratificación del 30 de julio de 2003, otorgada por las referidas personas y autorizada por el mismo notario Luis Jiménez Gómez.
- Parte notarial de la escritura pública de aclaración y ratificación del 25 de noviembre de 2003, otorgada por Esteban Flores Roberto, Dolora López de Flores, Lina Mercúdia Durand Suarez, Justo Oriundo Sebastian, Eli Carbajal Alvarado, Idaydee Alvarez de Carbajal y Floriza Flores Guillen, autorizado por el notario de Huánuco Luis Jiménez Gómez.

- Memoria descriptiva correspondiente al predio rural denominado "Sección de área parte integrante de la parcela N° 23 del predio Jancao";
- Plano de Independización correspondiente a la sección materia de venta.
- Recibo de pago expedido por la Municipalidad Distrital de Amarilis, a nombre de Floriza Flores Guillen.
- Declaración jurada de autoavalúo correspondiente al año 2003 (hojas HR y PU), a nombre de Floriza Flores Guillen.
- "Formulario de Acumulación, desmembración y parcelación de predios inscritos" – SUNARP-ORAAC, certificado por el Ingeniero Agrónomo William Basilio Campos.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco, Margarita M. Jara García, formuló la siguiente observación al título:

Habiendo sido observado oportunamente el título N° 3320 y devenido en tacha por vencimiento del asiento de presentación y por no haber sido subsanadas las observaciones de fechas 30 de octubre y 17 de diciembre del 2003. El presente título ha sido ingresado con un nuevo asiento de presentación (título 4067); por lo que se efectúa la presente observación incidiendo en el mismo punto y que no se trata de observaciones consecutivas; para mayor abundamiento del caso se fundamenta por lo siguiente:

1. En nuestro antecedente registral ficha N° 1539-PR, se encuentra inscrito el predio Jancao, con un área de mayor extensión y como consecuencia de la inscripción de independización, se ha reducido a un área de 10,356.80 m2 (rubros B-1, B-2, B-3 y B-4). Asimismo en el rubro de dominio (C-2) el inmueble ha sido adquirido por la Sra. Auguria Nieves Bedoya Viuda de Oblitas, y sus hijos Manuel Oblitas y Nieves, Antonio, Fernando, Rodolfo y Juan Carlos Oblitas Nieves (propietarios de derechos y acciones).

En el rubro C-3, Esteban Flores Roberto casado con Dolora López de Flores, adquieren los derechos y acciones en un porcentaje de 7.79%. En el rubro C-4, Lina Mercuria Durand Suárez, adquiere los derechos y acciones en un porcentaje de 7.79%. En el rubro C-5, Justo Oriundo, adquiere los derechos y acciones en un porcentaje de 0.99 % y en el rubro C-6, Eli Carbajal Alvarado casado con Haydee Alvarez de Carbajal, adquiere los derechos y acciones en un porcentaje de 9.66%.

Como consecuencia de la adquisición de los derechos y acciones se ha generado una situación de copropiedad entre la totalidad de copropietarios con características propias: "A) Pues hay un derecho ejercido por cuotas, pero que no es materializado; B) Existe pluralidad de sujetos, es decir personas que en común ejercitan un derecho; C) La unidad de objeto, es decir que el derecho de ejercite conjuntamente sobre determinado bien; D) Que ninguno de los condóminos tenga una parte materializado en el bien..." pues, encontrándose el inmueble en una situación jurídica de copropiedad, el mismo que pertenece en cuotas ideales a todos los cotitulares, por lo que los actos de disposición respecto a porciones concretas del mismo deben adoptarse por unanimidad, de conformidad con el artículo 969 inciso 1 artículo 971 del Código Civil, al no apreciarse que los otorgantes estén transfiriendo parte de las acciones y derechos que les corresponden sobre el inmueble, ni que se haya efectuado la partición con las formalidades de los artículos 983 y siguientes del Código Civil.



JP

2

Asimismo, por la partición permutan los copropietarios, cediendo a cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen a cambio del derecho que le cedan en los que se le adjudican, implicando la división en porciones materiales o la asignación de porcentajes específicos de partición en el dominio del inmueble, de conformidad con los artículos 845 y 970 del Código Civil, pues la escritura de ratificación de compraventa y aclaración de fecha 25 de noviembre de 2003, (que no es similar a una escritura de división y partición), únicamente intervienen los copropietarios de los rubros C-3 al C-6 de la ficha 1539 PR en la cual aclaran y se ratifican en la compraventa a favor de doña Floriza Flores Guillén respecto de un área de 171.00 m2 otorgada por la Sra. Auguria Nieves Bedoya e hijos, no se adecua a las formalidades que debe contener la escritura de división y partición, conforme a lo explicado detalladamente y con los sustentos legales.



Se deja constancia que las observaciones se efectuaron basándose en los siguientes documentos: escritura pública de compraventa de fecha 22.6.2001, escritura de aclaración y rectificación de fecha 30.7.2003 y escritura de ratificación de compraventa de fecha 25.11.2003.

Asimismo, se deja constancia que de presentar la escritura de división y partición con las formalidades contenidas en el código sustantivo, y que será materia de calificación independientemente al presente título (no constituiría observación consecutiva). Por lo que debe tenerse presente además que el área que adquiere la Sra. Floriza Flores Guillen (171.00 m2) debe coincidir con el área que le corresponde a sus transferentes.

2.- Y de ser el inmueble parte de un área de mayor extensión, debe solicitar además la desmembración con las formalidades establecidas en el D.Leg. 667, modificadas por las Leyes N° 26838, 27559 (...).

Base Legal: Resolución del Tribunal N° 183-98-ORLC/TR y 314-98-PORLC-Tr. Art. 2011 del Código Civil, Art. 32 y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos. Decretos Legislativos N° 667 y 776 y Ley 27616.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente ampara su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- Existe una errónea percepción del caso por parte de la Registradora puesto que, mediante escritura pública del 25.11.2003, extendida también por ante el notario Luis Jiménez Gómez, los copropietarios que no intervinieron en los instrumentos públicos del 22.6.2001 y 30.7.2003 otorgaron una de ratificación de compraventa y aclaración de la misma; siendo así, todos los copropietarios han manifestado su voluntad de transferir una fracción determinada del bien inscrito en la ficha N° 1539-PR, cuya unidad inmobiliaria resultante y disgregada de la matriz tiene un área de 171.00 m2; cabe precisar que la fracción resultante cuenta con codificación catastral N° 16865 otorgado por el Pett-Huánuco.

- Se hacía innecesaria la intervención de Auguria Nieves Bedoya e hijos en la escritura pública del 25.11.2003 puesto que ellos ya manifestaron su voluntad de transferir parte de sus cuotas ideales; mediante escrituras del 22.6.2001 y 30.7.2003, por lo que no tenía sentido que los mismos ratificaran un acto que no era materia de cuestionamiento respecto a ellos, sino se requería la

intervención de los demás copropietarios, para reunir la disposición de la totalidad de alícuotas respecto a 171.00 m2, lo cual se ha cumplido con la mencionada escritura pública de ratificación del 25.11.2003.

- Por lo expuesto, solicita la inscripción de una área de 171.00 m2, como bien determinado, puesto que para su transferencia se ha cumplido con reunir las alícuotas de la totalidad de los copropietarios.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. El inmueble submateria está constituido por parte del terreno ubicado en la parcela 23 del predio Jancao, distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco, cuya área mayor es de 10.356.80 m2 y corre inscrito en la ficha 1539-PR de la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de la Propiedad Inmueble de Huánuco.
2. Según consta del asiento c-1 de la referida partida registral, Manuel Oblitas Bacon y Auguria Nieves Bedoya adquirieron el dominio y posesión del inmueble, en virtud de la adjudicación efectuada a su favor por la Cooperativa Agraria de Trabajadores Aparicio Pomar Número 4, mediante documento privado del 31.1.1992, con firmas legalizadas ante el notario de Huanuco Corina Lopez Morales.
3. Posteriormente, Auguria Nieves Bedoya y sus hijos Manuel Oblitas y Nieves, Antonio, Fernando, Rodolfo y Juan Carlos Oblitas Nieves adquirieron el dominio de las acciones y derechos que sobre el referido inmueble correspondían a Manuel Oblitas Bacon por haber sido declarados sus herederos, mediante Acta de Protocolización de Sucesión Intestada expedida por el notario de Huánuco Luis Jiménez Gómez el 27 de febrero de 1996, según consta del asiento c-2 de la citada ficha.
4. En el asiento c-3 consta inscrita la compraventa del 7.79 % de derechos y acciones a favor de Esteban Flores Roberto casado con Dolora López de Flores, otorgada por Auguria Nieves Bedoya y sus hijos Manuel Oblitas y Nieves, Antonio, Fernando, Rodolfo y Juan Carlos Oblitas Nieves mediante escritura pública del 17 de diciembre de 2001, extendida ante notario de Huánuco, Luis Jiménez Gómez.
5. A su vez, en el asiento c-4 consta inscrita la compraventa del 7.79 % de derechos y acciones a favor de Lina Mercuria Durand Suárez, soltera, otorgada por Auguria Nieves Bedoya y sus hijos Manuel Oblitas y Nieves, Antonio, Fernando, Rodolfo y Juan Carlos Oblitas Nieves mediante escritura pública del 17 de agosto de 2002, extendida ante notario de Huánuco, Luis Jiménez Gómez.
6. Del asiento c-5 se verifica la inscripción de la compraventa del 0.99 % de derechos y acciones a favor de Justo Oriundo Sebastián, soltero, otorgada por Esteban Flores Roberto casado con Dolora López de Flores, mediante escritura pública del 15 de julio de 2002 extendida ante notario de Huánuco, Luis Jiménez Gómez.
7. Finalmente, en el asiento c-6 consta inscrita la compraventa del 9.66 % de derechos y acciones a favor de Eli Carvajal Alvarado casado con Haydee Alvarez de Carbajal, otorgada por Auguria Nieves Bedoya y sus hijos Manuel Oblitas y Nieves, Antonio, Fernando, Rodolfo y Juan Carlos Oblitas Nieves, en virtud de la escritura pública del 2 de julio de 2002, extendida ante el notario de Huánuco, Luis Jiménez Gómez.



40

2

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Luis Alberto Aliaga Huaripata.

A criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

Si resulta procedente la inscripción de la venta de una parte materializada de un bien bajo el régimen de copropiedad, cuando la decisión ha sido adoptada por unanimidad de todos los copropietarios.

## VI. ANÁLISIS

1. En el presente caso y como se ha señalado en el rubro IV ("Antecedente Registral") figuran como titulares del dominio en distintos porcentajes del inmueble registrado en la ficha 1539 de la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de la Propiedad Inmueble de Huánuco, Auguria Nieves Bedoya y sus hijos Manuel Oblitas y Nieves, Antonio Oblitas Nieves, Fernando Oblitas Nieves, Rodolfo Oblitas Nieves y Juan Carlos Oblitas Nieves; Esteban Flores Roberto casado con Dolora López de Flores; Lina Mercúdia Durand Suarez; Justo Oriundo Sebastián, y Eli Carvajal Alvarado casado con Haydee Alvarez de Carbajal cada uno de ellos con un determinado porcentaje de acciones y derechos.



2. Eleodoro Romero Romaña - citado por Jorge Avendaño Valdez -, señala que en la copropiedad "(...) hay un derecho ejercido por cuotas, pero que no está materializado (...)", y que sus características son: "(...) 1.- Que exista pluralidad de sujetos; (...) 2.- La unidad de objeto; (...) 3.- Que ninguno de los condóminos tenga una parte materializada en el bien; si tal ocurriera no hay condominio y, 4.- Debe recaer sobre cosas materiales, muebles o inmuebles (...)".<sup>1</sup>

Por lo que conforme a lo señalado y de acuerdo al artículo 969<sup>2</sup> del Código Civil, dicho inmueble se encuentra sujeto al régimen de copropiedad. En ese sentido para disponer del bien común se requiere que la decisión sea adoptada por unanimidad de todos los copropietarios, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1) del artículo 971<sup>3</sup> del Código Civil.

Quiere decir que los copartícipes pueden practicar sobre todo el bien o sobre parte material de él, un acto como propietarios únicos, porque no se desconoce el derecho de propiedad de ningún copropietario.

3. Ahora bien, en la cláusula tercera de la escritura pública de compraventa del 22.6.2001 se indica que "Auguria Nieves Bedoya y sus hijos Manuel Oblitas y Nieves, Antonio Oblitas Nieves, Fernando Oblitas Nieves, Rodolfo Oblitas Nieves y Juan Carlos Oblitas Nieves ceden en venta real y

<sup>1</sup> Avendaño, Jorge. "Derechos Reales. Materiales de enseñanza para el Estudio del Libro V del Código Civil en la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú", Segunda Edición, PUCP, Lima, p. 47.

<sup>2</sup> Artículo 969 del Código Civil:

Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

<sup>3</sup> Artículo 971 del Código Civil- Adopción de decisión sobre el bien común

Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

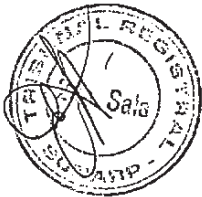
1.- Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.

2.- Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas.

En caso de empate, decide el juez por la vía incidental.

enajenación perpetua el terreno descrito en la cláusula primera<sup>4</sup> a favor de Floriza Flores Guillén (...)", es decir, un predio de 171.00 m2 cuyos linderos y medidas perimétricas son: "Por el frente: 10.00 metros lineales, colindan con propiedad del Sr. Elías Cruz Diego, por el este: 14.15 metros lineales colinda con propiedad del Sr. Paul Isidio y doña Acosta Flores, por el sur: 13.55 metros lineales, colinda con una calle sin nombre, por el oeste: 17.20 metros lineales colinda con propiedad de la señora Luciola Hidalgo y Gaudencio Durand, perímetro 54.90 metros lineales"; el mismo que se ubica dentro de un terreno de mayor extensión ubicado en la parcela 23 del predio Jancao, distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco.

Apreciándose entonces que la venta está referida, a una parte material del predio de mayor extensión inscrito en la ficha N° 1539-PR de la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de la Propiedad Inmueble de Huánuco.



4. Posteriormente, mediante escritura de ratificación de compraventa del 25.11.2003, comparecen Esteban Flores Roberto y su cónyuge Dolora López de Flores, Lina Mercuria Durand Suárez, Justo Oriundo Sebastián, Eli Carbajal Alvarado y su cónyuge Haydee Alvarez de Carbajal, en su calidad de copropietarios del bien submateria, con intervención de la compradora Floriza Flores Guillén, con el objeto de confirmar<sup>5 6</sup> el acto jurídico celebrado mediante escritura pública del 22.6.2001 y su aclaración del 30.7.2003 ambas otorgadas ante notario de Huánuco Luis Jiménez Gómez, manifestando lo siguiente: "Primero.- *Mediante Escrituras publicas de fechas veintidós de junio del dos mil uno y treinta de julio del dos mil tres, ambas extendidas ante usted mismo Notario Luis Augusto Jiménez Gómez, doña Auguria Nieves Bedoya e hijos otorgaron una de compraventa y aclaración y rectificación respectivamente, a favor de doña Floriza Flores Guillen un terreno con el área de 171.00 m2, ubicado en la parcela 23 del predio Jancao, distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco; (...) cuyo antecedente registral de la parcela número 23 del cual se transfiera una sección de terreno, corre debidamente inscrito en la ficha N° 1539PR de la Sección Especial de Predios Rurales. Segundo.- A mérito del presente instrumento público los copropietarios del inmueble referido en la cláusula precedente señores Esteban Flores Roberto, su cónyuge la señora Dolora López de Flores; doña Lina Mercudía Durand Suárez; el señor Justo Oriundo Sebastián y el señor Eli*

<sup>4</sup> Dicha cláusula fue aclarada por las partes mediante escritura de aclaración y rectificación del 30.7.2003 y autorizada por el notario de Huánuco, Luis Jiménez Gómez.

<sup>5</sup> Cabanellas en su obra Diccionario de Derecho Usual, página 468, al referirse a la confirmación de los actos jurídicos señala que ella "(...)no constituye sino la ratificación de un acto jurídico, que para su eficacia precisa reunir los requisitos exigidos por la ley: esto es capacidad, consentimiento, objeto y causa. Una vez confirmado el acto tiene efectos retroactivos, por conceptuarlo válido desde el instante de su celebración".

<sup>6</sup> Asimismo; nuestro Código Civil regula la confirmación en los siguientes artículos:

-Artículo 230.- Confirmación explícita

Salvo el derecho de tercero, el acto anulable puede ser confirmado por la parte a quien correspondía la acción de anulación mediante instrumento que contenga la mención del acto que se quiere confirmar, la causal de anulabilidad y la manifestación expresa de confirmarlo.

-Artículo 231.- Confirmación por ejecución total o parcial

El acto queda también confirmado si la parte a quien correspondía la acción de anulación, conociendo la causal, lo hubiese ejecutado en forma total o parcial, o si existen hechos que inequívocamente pongan de manifiesto la intención de renunciar a la acción de anulabilidad.

-Artículo 232.- Formalidad de la confirmación

La forma del instrumento de confirmación debe tener iguales solemnidades a las establecidas para la validez del acto que se confirma.

RESOLUCIÓN N° 130 -2004-SUNARP-TR-L

*Carbajal Alvarado y su cónyuge Haydee Alvarez de Carbajal otorgan una de ratificación de compraventa y aclaración y rectificación de inmueble referido en la cláusula primera a favor de la compradora Floriza Flores Guillen, es decir respecto a la venta de una área determinada de 171.00 m2 que forma parte de la parcela N° 23 del predio Jancao, que otorgaron la señora Auguria Nieves Bedoya e hijos\*.*

5. En consecuencia, al apreciarse que no uno sino todos los copropietarios del inmueble han manifestado su voluntad de transferir una fracción determinada del bien inscrito en la ficha N° 1539-PR conforme a lo dispuesto en el precitado inciso 1) del artículo 971 del Código Civil, no es necesario que previamente se celebre la división y partición del referido inmueble.

La división y partición sólo sería exigible si uno o varios copropietarios que no conforman el 100% de acciones y derechos sobre el bien, pretendan transferir una parte material del bien, lo que no ocurre en el presente caso.

Por lo que, corresponde revocar el punto 1 de la observación formulada por la Registradora.

6. Conforme a lo expuesto, procede admitir que todos los copropietarios transfieran una parte material del bien, sin perjuicio de que se acredite conforme a ley e inscriba previamente el fraccionamiento del terreno de 171.00 m2,<sup>7</sup> y posteriormente la independización de la sección objeto de venta.

Al respecto, cabe señalar que revisado el ítem 3.2 del Formulario Registral de la SUNARP, sobre Acumulación, Desmembración y Parcelación de Predios Inscritos, que forma parte del título, el mismo que se encuentra suscrito por el verificador Ingeniero Agrónomo William Basilio Campos, se aprecia que se ha omitido consignar los datos referidos al predio matriz luego de la desmembración efectuada (área remanente).

<sup>7</sup> Con las formalidades establecidas en el Decreto Supremo N° 968-73-AG, concordante con el Capítulo V del Decreto Legislativo N° 667- Ley de Predios Rurales; Reglamento de Inscripciones de la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de Propiedad Inmueble aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 094-96.

Disposiciones que han sido recogidas en el artículo 61 del Reglamento del Registro de Predios vigente a partir del 19.1.2004, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 61.- Independización de predio rural

La independización de predios rurales se realiza en mérito a formulario registral otorgado por el propietario y el Verificador, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 56, acompañados de los certificados o planos según los casos siguientes:

1. Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en zonas catastradas, se requieren los certificados catastrales del área a independizar y del área remanente, acompañados del plano de independización firmado por verificador en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas de los predios resultantes, visado por el órgano competente, salvo que dicha información se encuentre contenida en los certificados catastrales;

2. Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en zonas no catastradas pero cuenta con plano catastral, se requieren el plano catastral del área a independizar en el que conste su código catastral, plano catastral del área remanente y el plano de independización firmado por verificador en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas de los predios resultantes, debidamente visado por el órgano competente, salvo que dicha información se encuentre contenida en el plano catastral respectivo;

3. Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en zonas no catastradas y no cuenta con plano catastral, se requieren el plano firmado por verificador donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, tanto del área independizada como del área remanente debidamente visado por el órgano competente.



Por lo que, corresponde confirmar el punto 2 de la observación, con la precisión establecida en el presente acápite.


Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** el punto 1 de la observación formulada por la Registradora de la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de Predios al título referido en el encabezamiento, **CONFIRMAR** el punto 2 de la misma, por los fundamentos expresados en la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese**



  
**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**  
Presidenta (e) de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

  
**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Vocal del Tribunal Registral

Res. Ext. / Huanuco4067-2.doc



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 09 de marzo de 2018.

**APELANTE** : **ATANACIO BUSTAMANTE**  
**TÍTULO** : **N° 2270031 DEL 23.10.2017.**  
**RECURSO** : **N° 15842 DEL 05.12.2017.**  
**REGISTRO** : **PREDIOS - TACNA.**  
**ACTO** : **AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN DE FÁBRICA**  
**SUMILLA** :



**RESPONSABILIDAD DEL VERIFICADOR**

*“La información consignada en el FOR y demás documentación es de exclusiva responsabilidad de los propietarios y del Verificador que en su calidad de profesional técnico, organiza y tramita el expediente de regularización de edificaciones cuya actuación se sustenta en los principios de veracidad y exactitud”.*

**INFORMACIÓN GRÁFICA A UTILIZAR POR EL ÁREA DE CATASTRO**

*“La única información gráfica que puede ser tomada en cuenta por el área de catastro para emitir sus informes es aquella referida a inscripciones existentes. Así, resulta proscrita toda información que no encuentre su fuente en un título calificado e inscrito”*

**OBLIGACIÓN DE EXAMINAR LA RAZONABILIDAD DEL INFORME TÉCNICO**

*“El registrador no debe transcribir las conclusiones advertidas por el área de Catastro en su informe técnico, sino que debe diferenciar aquellos aspectos que constituyan obstáculo para la inscripción de los que resultan sólo informativos o esclarecedores para las consultas formuladas por él.”*


**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la ampliación y modificación de fábrica vía regularización, del predio inscrito en la partida registral N° 11048104 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna.


Para ello constan en el título, entre otros, los siguientes documentos:

- a) Solicitud de inscripción de título.

## RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A

- 
- b) Formulario Registral N° 1 Ley N° 27157 con la respectiva legalización notarial de las firmas de los titulares del predio y del verificador.
  - c) Informe Técnico de Verificación suscrito por el arquitecto verificador, Alberto Ferrer Rivera, con firma legalizada notarialmente.
  - d) Memoria descriptiva suscrita por el arquitecto verificador, Alberto Ferrer Rivera, con firma legalizada notarialmente.
  - e) Plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto verificador, Alberto Ferrer Rivera, con firma legalizada notarialmente.
  - f) Planos de distribución, láminas A-1, A-2, A-3 (modificación), suscritos por el arquitecto verificador, Alberto Ferrer Rivera, con firmas legalizadas notarialmente.
  - g) Planos de distribución, láminas A-1, A-2, A-3 (resultante), suscritos por el arquitecto verificador, Alberto Ferrer Rivera, con firmas legalizadas notarialmente.
  - h) Informe Técnico N° 04351-2017-Z.R.N°XIII-UREG-ORT-U de fecha 31.10.2017.
  - i) Recurso de Apelación.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA



Se interpone el recurso en contra de la observación formulada por la Registradora Pública de la Oficina Registral de Tacna, Sandra L. Portugal Díaz: **(Se completa la numeración para mejor resolver)**


“(…)

### II.- ANÁLISIS:

#### 1. EN LO REFERENTE A LO TÉCNICO

“(…)

*Aspectos de carácter Técnico Operativo:*



1.1. Conforme a lo establecido en la Directiva 003-2014-SUNARP-SN, sobre los actos que requieren informe previo del área de catastro para acceder a su inscripción en lo referido a declaratorias de fábrica, en el numeral 5.1 señala que se requiere informe previo de catastro en el siguiente caso:

...j) “inscripción de declaratorias de fábrica, sobre la adecuación del perímetro de la fábrica respecto a su antecedente registral...”.

- Sin embargo, en la segunda disposición complementaria de la citada directiva, establece la obligatoriedad de la emisión de los informes técnicos correspondientes por parte del área de catastro para los actos establecidos en el numeral 5.1, exceptuando los actos previstos en los literales g) y j), para lo cual la Dirección Técnica Registral emitirá las resoluciones correspondientes previa coordinación con las zonas registrales; al respecto se hace notar que las Áreas de Catastro de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna no cuentan con la capacidad operativa y aún no se han emitido las resoluciones correspondientes de la Dirección Técnica Registral.

## RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A

1.2. Se hace notar que los planos adjuntos presentados no cumplen con los requisitos mínimos para su revisión, deberá presentar: a) El plano perimétrico y ubicación deberá estar elaborado a una escala gráfica convencional, que permita la visualización y verificación de datos técnicos, expresado en el sistema universal de Transversal Mercator (UTM), especificando el Datum y la zona Geográfica al cual está referido, debiendo graficarse el Norte de la Cuadrícula, la cuadrícula, los vértices, las medidas perimétricas de cada tramo, el perímetro total, los colindantes y el área del predio; b) El membrete del plano deberá contener la siguiente información, tipo de plano, escala, fecha, departamento, provincia, distrito, **nombre del profesional competente o verificador**. Por lo que el interesado se servirá verificar el cumplimiento de los requisitos en cursiva y negrita.

- Sin perjuicio de lo expresado y de acuerdo a la evaluación técnica solicitada por el registrador, se aprecia lo siguiente:

1.4. El predio inscrito presenta las siguientes características: área inscrita = 167.05 m<sup>2</sup>; se hace notar que no obran datos referentes al perímetro y medidas perimétricas.

- En tal sentido, el área consignada en la documentación técnica remitida CONCUERDA con lo que obra inscrito (Verificado con el plano de ubicación y localización).

1.5. Sin embargo, se advierte que existe imposibilidad técnica de cotejar la forma gráfica de la poligonal del predio materia de trámite al no existir documentación técnica en el título archivado; asimismo existe imposibilidad técnica de determinar si la poligonal presentada correspondiente al predio materia de evaluación genera posibles superposiciones con predios inscritos, por cuanto no es posible determinar la ubicación exacta y la forma gráfica al no haber consignado ángulos internos, secciones viales y/o distancia a la esquina transversal más próxima. Por lo que el interesado se servirá verificar y aclarar.

1.6. Asimismo, vista la documentación remitida, y al tratarse de una ampliación y modificación de fábrica con formularios registrales, a través de la ley 27157, en referencia al plano de ubicación, la fábrica a declarar no se ajusta al límite del borde de la manzana, existiendo en el plano un retiro el cual no corresponde a la realidad física (vista google earth imagen-2013 de las fachadas frontal y lateral), así también se observa el volado del segundo nivel, que estaría sobre la vereda, el cual, según el plano se está presentando dentro del predio. Por lo que se servirá aclarar.

1.7. De otra parte, revisada la base catastral municipal, se observa que existiría variación entre el título registrado y la realidad física, respecto del área, variación que no ha sido consignada en el informe técnico de verificación, por lo que se deberá de subsanar.

1.8. En tal sentido, revisado el Título Archivado N° 1385-1972, no obra documentación técnica archivada que permita determinar la ubicación, forma, figura del predio inscrito y que guarde relación con los documentos presentados. Por lo que se deberá realizar previamente y/o en conjuntamente la Rectificación de área linderos y medidas perimétricas, salvo mejor parecer del Registrador.

1.9. Cabe señalar, que conforme al Reglamento de la Ley 27157, se considera Verificador responsable al Arquitecto, o Ingeniero Civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo del Registro de Predios, quien bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación. Por lo que el Registrador se servirá ver la forma legal correspondiente.

1.10. Visto el asiento 7 obra inscrita una fábrica correspondiente a un edificio de 7 pisos destinado a tiendas y hotel (sin documentación técnica archivada - planos).



## RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A

1.11. Asimismo, de acuerdo al Formulario Registral N° 1 se declara como fecha de culminación de obra Febrero de 1999, declarando la ampliación de la Azotea (piso N° 8).

1.12. Revisada la imagen satelital de los años 2003 y 2010 extraídas del Google Earth y la Ortofoto del año 2007, se puede apreciar REFERENCIALMENTE una construcción en la azotea (piso N° 8), por lo que GUARDA RELACIÓN con los planos presentados.

1.13. CONCLUSIONES: Desde el punto de vista técnico el predio materia de trámite se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 11048104, RESPECTO A LA FECHA DE CULMINACIÓN DE LA DECLARATORIA DE FÁBRICA, consignada guarda relación con lo declarado, sin embargo respecto a la documentación técnica referente a la ADECUACIÓN AL ANTECEDENTE REGISTRAL, se encuentra OBSERVADO.

### 2.- ASPECTOS JURÍDICOS

2.1. Verificado el título presentado se ha determinado la existencia de un título pendiente sobre la misma partida solicitada, signado con el número 2017-1755454 referido a la solicitud de rectificación de nombre, el mismo que constituye acto previo para la inscripción del presente título, por lo que previamente dicho título deberá de inscribirse.

2.2. Sin perjuicio de lo señalado, se le indica que según los antecedentes registrales, los propietarios son Patricia, Luis y Cecilia Chávez Ibarra; sin embargo los nombres de las personas que suscriben la ampliación y modificación de fábrica son distintos; por lo que previamente se servirá rectificar los nombres o acreditar que se trata de las mismas personas, acompañando documentación pública fehaciente.

2.3. Se servirá tener presente que la modificación de la información técnica que se realice con el fin de levantar las observaciones del Área de Catastro, deberá realizarse en todos los documentos técnicos.

(...)"

### III. FUNDAMENTO DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su apelación en los siguientes argumentos:

- De conformidad con el artículo 9, funciones del verificador: 9.1 del T.U.O del Reglamento de la Ley N° 27157 se estableció que el verificador es el responsable del trámite de regularización, organiza la documentación que se acompaña al FOR y bajo su responsabilidad, emite el Informe Técnico de Verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.
- De conformidad con el artículo 14, del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio. Sin embargo no es responsable del proceso constructivo ni de la estabilidad estructural de la edificación que regulariza.
- En virtud de lo dispuesto por la Ley N° 27157 y su reglamento, se ha reconocido que la evaluación de los documentos técnicos en el

## RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A

procedimiento de Regularización corresponde única y exclusivamente al verificador, respondiendo por la veracidad del informe que emite y por la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio.

- La Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, numeral 5.12, establece que los planos presentados para la inscripción de declaratoria de fábrica e independización que cuenten con el respectivo visado municipal o de VERIFICADOR, según sea el caso, no podrá ser objeto de observación ni rechazo registral.
- La presente regularización de ampliación de declaratoria de fábrica no se encuentra comprendida dentro de los alcances del numeral 5.1 de la Directiva N° 03-2014-SUNARP-SN.



### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida registral N° 11048104 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna se encuentra inscrito el predio ubicado en Av. Bolognesi N° 804 y Calle Junín N° 37, del distrito, provincia y departamento del Tacna, que tiene un área de 167.05 m<sup>2</sup>., siendo sus titulares registrales Patricia, Luis y Cecilia Chávez Ibarra.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Jorge Luis Tapia Palacios. A criterio de esta Sala las cuestiones a dilucidar son:

- ¿Cuál es la base gráfica que el área técnica debe utilizar para emitir sus informes?
- Si se ha cumplido con adjuntar la documentación requerida para la inscripción de la regularización de la ampliación de la fábrica.

### VI. ANÁLISIS

1. La declaración de fábrica es el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de edificación. La Ley N° 27157 y su Reglamento, TUO aprobado por el D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, regulan un trámite especial de regularización de las edificaciones construidas o demolidas sobre predios urbanos antes del 21.07.1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, implementándose el uso del Formulario Registral (FOR) como título sustentatorio en el que consta la información

## RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A

relativa a los solicitantes, los datos del inmueble, las condiciones del derecho, acto o contrato que se registra, suscrito por los interesados y por un verificador con legalización notarial de sus firmas.

La declaratoria de fábrica no es sino una forma de eliminar la inexactitud del Registro. Éste, hasta antes de inscribirse aquella, informaba que el predio era sólo un lote de terreno; no obstante, la realidad enseña que a la fecha existe una fábrica sobre el terreno. Se advierte claramente la disconformidad entre el Registro y la realidad, disconformidad que es disipada con la inscripción de la declaratoria de fábrica.

En el presente caso, se solicita la inscripción de la modificación y ampliación de fábrica al amparo del procedimiento contemplado en la Ley N° 27157, respecto del predio inscrito en la partida N° 11048104 del Registro de Predios de Tacna.

La Registradora denegó la inscripción (entre otras razones) al haber advertido el Área de Catastro, que los planos presentados no cumplen con los requisitos mínimos para su revisión, asimismo que en la citada partida no constan registradas las medidas perimétricas ni colindancias del predio submateria, por lo que se requiere como acto previo efectuar la rectificación o determinación del área, linderos y medidas perimétricas.

2. Ahora bien, de conformidad con el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) la evaluación de los planos recae en el área de catastro, la cual debe emitir un informe referido a aspectos técnicos en donde se determine la existencia o no de superposición de partidas registrales, así como de otros datos relevantes, si los hubiera. De ahí la razón de la fuerza vinculante prevista en dicho dispositivo legal.

Así, el primer párrafo del art. 11 del RIRP establece que *“Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro (...)”*. Es decir, que cuando se solicite un acto que conlleve la modificación del predio la inscripción procederá previo informe del Área de Catastro.

## RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A

Asimismo, en su penúltimo párrafo, establece que: “(...) El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la esquila de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.”



En virtud de lo expuesto, podemos advertir que el artículo en mención establece expresamente que el informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. El carácter vinculante implica que este informe obliga al Registrador Público y a este tribunal a su observancia en las decisiones registrales que emita.

En efecto, en el X Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

### ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO

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

De acuerdo al precedente citado, el informe emitido por el Área de Catastro resulta vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. En ese sentido, el Registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que éste sólo puede dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción y **no corresponde transcribir todo el contenido en la esquila de observación como se hizo en el presente caso.**

3. Así también, mediante Directiva N° 003-2014-SUNARP-SN se precisaron los actos inscribibles en el Registro de Predios y otros registros que requieren informe previo del área de catastro para acceder a su inscripción, así como los requisitos técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se presenten al Registro para sustentar la inscripción de los actos respectivos, salvo que se encuentren regulados por normas especiales y en ellos se fijen dichos requisitos.



## RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A

Cabe precisar que dicha norma es de aplicación para todos los actos cuya rogatoria acceda al Registro con fines de inscripción<sup>1</sup> y se encuentren comprendidos en la enumeración que se realiza en el numeral 5.1 de la Directiva citada:

*“5.1. Se requiere informe previo del área de catastro en los siguientes casos:*

- a. Inmatriculaciones.*
- b. Acumulación e Independización de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas inscritas.*
- c. Inscripción de perimétricos de posesiones informales por entidades con facultades de saneamiento.*
- d. Lotización de posesiones informales por entidades con facultades de saneamiento.*
- e. Rectificación, modificación, delimitación o determinación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios.*
- f. Las anotaciones preventivas contempladas en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siempre que versen sobre una parte del predio inscrito y el título cuente con los planos respectivos. En su caso, también las solicitudes de inscripciones definitivas, cuando el Registrador advierta que esta ha variado en relación a la contenida en las anotaciones preventivas de las que derivan.*
- g. En todas las etapas de las Habilitaciones Urbanas, respecto a la conformidad de su perímetro registrado.*
- h. Inscripción de Recepción de Obras, en el supuesto que en la recepción de obras se varíe el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes preindependizados, cuyo dominio se encuentre anotado a favor de terceros, conforme se regula en el artículo art. 42 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.*
- i. Los actos a los que se refiere el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siempre que cuenten con los planos correspondientes.*
- j. Inscripción de declaratorias de fábrica, sobre la adecuación del perímetro de la fábrica respecto a su antecedente registral.***
- k. Las servidumbres que recaen sobre derecho de concesiones y la correlación de los predios afectados tal como se regula en la Directiva N° 006-2011-SUNARP/SA.*
- l. Inscripciones de las áreas naturales protegidas y la correlación de los predios' afectados tal como se regula en la Directiva N° 01- 2012-SUNARP/SA.*
- m. Otros supuestos que otras normas determinen.”*

<sup>1</sup> Conforme a los antecedentes y consideraciones de la Directiva N° 003-2014-SUNARP-SN “(...) De los actos que se inscriben en el Registro de Predios, la mayoría se encuentran regulados en el Código Civil, en la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad exclusiva y de Propiedad Común, así como en el Texto Único Ordenado del Reglamento de dicha Ley, que fuera aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, en la Ley 27333, Ley complementaria a la ley para la Regularización de Edificaciones y otros. Asimismo el Reglamento General de los Registros Públicos y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, entre otros, regulan los procedimientos del acceso al Registro. (...)”.

## RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A

Asimismo el numeral 5.2 ha establecido qué requisitos deben cumplir los planos presentados en cualquiera de los trámites citados anteriormente:

*“5.2. Requisitos Técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se adjuntan a los supuestos señalados en el numeral 5.1*

*Los requisitos técnicos de los planos y memoria descriptiva detallados a continuación solo serán exigibles a los actos mencionados en el ítem 5.1, exceptuando de dichos requerimientos a aquellos títulos que por norma especial no requiera la presentación de dichos documentos o dicha norma especifique otros requisitos técnicos.*

*a) El plano perimétrico y plano de ubicación deberán estar elaborados en una escala gráfica convencional (1/50, 1/100, 1/200, 1/500, 1/1,000, 1/5,000, 1/10,000 Y otros) que permita la visualización y verificación de los datos técnicos, georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, **debiendo graficarse el Norte, la cuadrícula, los vértices; las medidas perimétricas de cada tramo, el perímetro total, los colindantes y el área del predio.***

*b) El membrete del plano deberá contener la siguiente información: tipo de plano, escala, fecha, departamento(s), provincia(s) y distrito(s), nombre del profesional competente o verificador que elaboró el plano. (...)*

En consideración a ello, se tiene que mediante Informe N° 04351-2017-Z.R.N°XIII/UREG-ORT-U del 31.10.2017, el Área de Catastro ha detallado lo siguiente:

*“1.2. Se hace notar que los planos adjuntos presentados no cumplen con los requisitos mínimos para su revisión, deberá presentar: a) El plano perimétrico y ubicación deberá estar elaborado a una escala gráfica convencional, que permita la visualización y verificación de datos técnicos, **expresado en el sistema universal de Transversal Mercator (UTM), especificando el Datum y la zona Geográfica al cual está referido, debiendo graficarse el Norte de la Cuadrícula, la cuadrícula, los vértices, las medidas perimétricas de cada tramo, el perímetro total, los colindantes y el área del predio;** b) El membrete del plano deberá contener la siguiente información, tipo de plano, escala, fecha, departamento, provincia, distrito, **nombre del profesional competente o verificador.** Por lo que el interesado se servirá verificar el cumplimiento de los requisitos en cursiva y negrita.*

*(...)*

*1.5. Sin embargo, se advierte que existe imposibilidad técnica de cotejar la forma gráfica de la poligonal del predio materia de trámite al no existir documentación técnica en el título archivado; asimismo existe imposibilidad técnica de determinar si la poligonal presentada correspondiente al predio materia de evaluación genera posibles superposiciones con predios inscritos, por cuanto no es posible determinar la ubicación exacta y la forma gráfica al **no haber consignado ángulos internos,***

## RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A

*secciones viales y/o distancia a la esquina transversal más próxima. Por lo que el interesado se servirá verificar y aclarar. (Negrita nuestra)*

(...)

*1.8. En tal sentido, revisado el Título Archivado N° 1385-1972, no obra documentación técnica archivada que permita determinar la ubicación, forma, figura del predio inscrito y que guarde relación con los documentos presentados. Por lo que se deberá realizar previamente y/o en conjuntamente la Rectificación de área linderos y medidas perimétricas, salvo mejor parecer del Registrador. (...)"*



Por lo que, al no cumplir con los requisitos establecidos en la normativa antes citada, corresponde **confirmar el numeral 1.2**, salvo el extremo referido al nombre del profesional competente o verificador, en vista a que en todos los planos presentados se aprecia que el membrete comprende el nombre del Arq. Alberto Arturo Ferrer Rivera; asimismo **se confirma el segundo extremo del numeral 1.5** de la observación.

4. Así también, forma parte de la calificación registral entre otros aspectos, el confrontar la adecuación del título con su antecedente registral, tal y como lo refiere el literal a) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP). En ese sentido, en caso de la calificación de una declaratoria de fábrica, el Registrador o, en su caso, el Tribunal Registral, deberá calificar la adecuación de dicha fábrica con la partida registral y para ello resulta necesario que el área, linderos y medidas perimétricas del predio materia de fábrica coincidan con el área, linderos y medidas perimétricas de la partida de dicho predio.

Por ello, de la consulta efectuada a la partida N° 11048104 (que tiene como antecedente la Partida N° LXXI) se aprecia que no se han consignado los linderos ni medidas perimétricas del predio, sin embargo, el dispositivo antes citado (art. 32 del RGRP) contempla que la calificación, complementariamente se realiza considerando los antecedentes registrales de la partida.

En ese sentido, se ha revisado el título archivado N° 1385-1962 (No el 1385-1972 pues éste no corresponde a un acto relacionado a la partida del predio en cuestión), en el cual se encuentra sólo la escritura pública que contiene el acto de compraventa realizado por Raúl W. Herrera a favor de Luis Alberto Chávez Zegarra (casado con Ana María Ibarra Lostaunau), quien declaró que la compra la realizó para sus menores

## RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A

hijos "Patricia, Luis y Cecilia Chávez Ibarra" sobre el inmueble "ubicado en la Avenida Bolognesi número ochocientos cuatro de esta ciudad, con seis metros cincuenta centímetros lineales de frente por veintiocho metros lineales de fondo o sea ciento sesentisiete metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados dentro de los linderos siguientes: por el Norte, con propiedad de José Gil Vera; por el sur, Avenida Bolognesi; por el Este, propiedad de Astete Pinto y por el Oeste con José Gil Vera y Ángel Lombardi".



Al respecto, debe señalarse que la imposibilidad precisada por el Área de Catastro, generada por la falta de documentación técnica en el título archivado, no impide la inscripción del acto rogado, en vista a que los costos de la incapacidad del registro para determinar con exactitud si un predio se encuentra inscrito o no, o de la existencia o no de superposición con propiedades inscritas de terceros, entre otros, no pueden ser trasladados a los administrados cuando estos han cumplido con adjuntar la documentación requerida que acredita su derecho, objeto de publicidad, así como los planos e información gráfica para que el catastro emita su informe. Si esta área no pudo por diversas limitaciones expedir el informe técnico que precise de forma apropiada la correspondencia entre la documentación técnica y el antecedente registral, en este caso, entonces debería procederse a su inscripción.

Siendo así, la imposibilidad detectada no constituye razón suficiente para denegar la inscripción del acto rogado ni para requerir la previa determinación de área, linderos y medidas perimétricas del predio.

Por lo expuesto, corresponde **revocar el numeral 1.5 (únicamente respecto al primer extremo) y el numeral 1.8** de la observación.

5. De otro lado, en el marco del proceso de regularización normado en la Reglamento de la Ley N° 27157, se advierte que el Verificador es uno de los principales actores en dicho proceso, pues tiene como función principal la de organizar la documentación que se acompaña al FOR y bajo su responsabilidad, emitir el Informe Técnico de Verificación así como declarar que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula (artículo 9.1 del Reglamento de la Ley N° 27157).

En efecto el verificador es el profesional técnico que organiza y tramita el expediente de regularización de edificaciones constatando la existencia

## RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A

y características de la construcción y, el cumplimiento de la normativa urbanística y de edificación correspondiente. Necesariamente debe tratarse de un ingeniero civil o arquitecto colegiado inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP.

Así, el Verificador tiene la obligación de constatar la realidad física del Predio objeto de regularización para lo cual emite un informe técnico que comprende (según el artículo 12 del Reglamento de la Ley N° 27157), la constatación de:



- La ubicación del terreno.
- El área, linderos y medidas perimétricas del terreno.
- El cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio.
- Las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones.
- De ser el caso, la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas."

Siendo que, en caso de advertirse alguna infracción a esta normativa, el verificador emitirá el informe con las respectivas observaciones (art. 13 del Reglamento citado).

6. El artículo 24 del Reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP-SN, establece que es función y obligación del Verificador, al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga, certificar lo siguiente: "(...) b) La concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada; (...)".

Asimismo, el artículo 27 del mismo cuerpo legal prescribe que "El profesional inscrito en el Índice de Verificadores es responsable civil y penalmente por los daños y perjuicios que, por dolo o culpa, ocasione en el ejercicio de su función de verificador al interesado o terceros".

De modo que la actuación del verificador se sustenta en los principios de veracidad y exactitud cuyo incumplimiento acarrea responsabilidad en el ámbito profesional administrativo, civil y penal, de acuerdo a lo previsto por el artículo precitado y a los artículos 14, 15, 16 y 17 del Reglamento de la Ley N° 27157.

## RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A

7. Sin embargo, dado que la información expresada en el FOR tiene el carácter de declaración jurada y es de exclusiva responsabilidad de sus otorgantes (titular del predio y el Verificador) no corresponde a las instancias registrales cuestionar dicho extremo de la declaración pues los costos y los beneficios de determinadas decisiones estatales ya han sido evaluadas por el legislador y, a los destinatarios de estas decisiones sólo queda cumplirlas. Así ocurre con el caso de las declaraciones contenidas en el FOR. El Estado ha entendido que éste es el medio adecuado para satisfacer los niveles de seguridad y el registro no está en condición de cuestionar este designio exigiendo mayores requisitos de los previstos en la ley, vale decir, que el Estado en este caso confía en la declaración de los sujetos legitimados para dicha declaración al punto que su manifestación puede dar lugar a una inscripción. **Si estos sujetos hacen mal uso de sus facultades, falseando datos, será exclusiva responsabilidad de ellos**, pues ni el registro ni cualquier otra persona está en la capacidad preliminar de advertir estos defectos; máxime si la Ley ha previsto severas sanciones para el Verificador que autoriza el FOR y la documentación sustentatoria del mismo<sup>2</sup>.

Por consiguiente, toda la Información consignada en el FOR, es de exclusiva responsabilidad de los propietarios y del Verificador que en su calidad de profesional técnico organiza y tramita el expediente de regularización de edificaciones, cuya actuación se sustenta en los principios de veracidad y exactitud.

8. En relación a las observaciones señaladas en el informe técnico por el área de Catastro sobre la base de la información extraída del Google Earth y base catastral municipal.

Como se ha precisado, el artículo 32 del RGRP establece los alcances de la calificación, señalando que las instancias registrales al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción deberán, entre otros aspectos confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción.

<sup>2</sup> Reglamento del Índice de Verificadores

Artículo 27°.- Responsabilidad del Verificador

El profesional inscrito en el Índice de Verificadores es responsable civil y penalmente por los daños y perjuicios que, por dolo o culpa, ocasione en el ejercicio de su función de verificador al interesado o terceros.

## RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A

El catastro constituye un inventario de la propiedad atendiendo a las características físicas de los predios con la finalidad de establecer el orden del espacio geográfico de un determinado lugar; en ese sentido, la información gráfica de los títulos que accedieron al Registro conforma la base gráfica catastral registral y es en virtud de ésta que se tiene las características de los predios que ya accedieron al Registro.

El numeral 5.1 de la Directiva N° 02-2014-SUNARP-SN define a la base gráfica registral como el sistema de información registral estructurada y organizada, constituida 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.

En consecuencia, atendiendo a los alcances de la calificación registral a las instancias registrales, solo corresponde denegar la inscripción si gráficamente el predio objeto de inscripción contradice la descripción de los predios que ya accedieron al Registro y consecuentemente conforman la base gráfica registral, por lo que no corresponde sustentar la calificación técnica en base a la información proporcionada, como en el presente caso, por la imagen satelital de Google Earth ni por la base catastral municipal.

Consecuentemente **se revocan los numerales 1.6 y 1.7.**

9. Asimismo, inicialmente, se suspendió el título invocando la existencia del título N° 2017-1755454, sin embargo, de la consulta efectuada al Sistema Registral SIR, se advierte que el mismo ha sido tachado por caducidad del asiento de presentación, con fecha 27.11.2017, habiéndose levantado la suspensión de este título, ante lo cual **se deja sin efecto el numeral 2.1.**

10. De otra parte, el artículo 32° también contempla que en caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;

## RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A

Así también, con relación a la identidad de la persona, Espinoza Espinoza<sup>3</sup> señala que ha sido definida en la doctrina nacional como “*el conjunto de atributos y características psicosomáticas que permite individualizar a la persona en sociedad, identidad personal es todo aquello que hace que cada cual sea ‘uno mismo’ y no ‘otro’.*”

Dentro de este marco, el nombre resulta el elemento fundamental para identificar a la persona y distinguirla de las demás; sirve para su individualización.

Conforme al artículo 19° del Código Civil “*toda persona tiene el derecho y el deber de llevar un nombre. Éste incluye los apellidos.*”

El nombre forma parte de la identidad estática, conformada, por lo que llamamos las generales de ley, dentro de las cuales menciona también a la filiación, la fecha de nacimiento y otros datos que identifican a la persona.

11. Como consecuencia de ello, la calificación respecto de la adecuación del título en cuanto al titular del derecho que se transmite, tiene como base principal, la verificación de la coincidencia en el nombre del otorgante con el titular registrado, es decir que no necesariamente debe de existir una identidad absoluta entre el título y la partida, sino que pueda determinarse razonablemente que la sucesión trata de la persona que figura en el Registro de Predios.

En tal sentido, en el caso de existir discrepancias en el nombre de la persona, se hace necesario recurrir a otros elementos para concluir que se trata de la misma persona. Sobre la materia, en el II Pleno del Tribunal Registral se aprobó como precedente de observancia obligatoria<sup>4</sup> el siguiente criterio:

### IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA

*“El nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que **la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos***

<sup>3</sup> ESPINOZA ESPINOZA, Juan; “Código Civil comentado”; Tomo I, Gaceta Jurídica, Primera Edición, Marzo 2003, Pág. 185.

<sup>4</sup> Aprobado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP, publicado en el diario oficial El Peruano el 22-01-2003.



## RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A

*obrantes en el registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona”.*

De éste se desprende, que un Registrador no debe basar su denegatoria en la única deficiencia que consiste en la **discrepancia respecto al nombre del titular registral**, sino que debe recurrir a diversos factores de conexión, como el DNI, el nombre del cónyuge, partidas de nacimiento, matrimonio o defunción, el domicilio, etc., que permitan establecer la identidad con dicho titular registral. Sólo en caso de no existir elementos de conexión que permitan determinar que se trata de la misma persona, procede formular observación.

Ello implica que las **discrepancias en el nombre** únicamente impedirán la inscripción de un título cuando no existan otros elementos que permitan concluir de manera indubitable que se trata de la misma persona.

En el caso materia de autos, de acuerdo al asiento 1 de la Partida N° 11048104 (que tiene como antecedente la partida LXXI – Tomo 27 Foja 271) se aprecia que se ha realizado la inscripción del predio a favor de “Patricia, Luis y Cecilia Chávez Ibarra”, siendo que, dicha inscripción fue realizada en mérito a la documentación que obra en el título archivado N° 1385-1962, dentro de la cual, como se ha detallado anteriormente, se encuentra la escritura pública que contiene el acto de compraventa realizado por Raúl W. Herrera a favor de Luis Alberto Chávez Zegarra (casado con Ana María Ibarra Lostaunau), quien declaró que la compra la realizó para sus menores hijos “Patricia, Luis y Cecilia Chávez Ibarra”.

De lo cual se desprende que los padres de Patricia, Luis y Cecilia Chávez Ibarra son Luis Alberto Chávez Zegarra y Ana María Ibarra Lostaunau.

En el FOR, se ha identificado a los solicitantes como:

Alicia Patricia Chávez de Boluarte	DNI N° 00429501
Luis Manuel Chávez Ibarra	DNI N° 00497036
Ana Cecilia Chávez Ibarra de Guinand	DNI N° 04642468

## RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A

Ahora, efectuada la consulta al módulo de RENIEC, con los números de documento de identidad indicados, se tiene la siguiente información:

DNI N° 00429501	
Nombres	Alicia Patricia Chávez de Boluarte
Nombre del padre	<b>Luis Alberto</b>
Nombre de la madre	<b>Ana María</b>

DNI N° 00497036	
Nombres	Luis Manuel Chávez Ibarra
Nombre del padre	<b>Luis</b>
Nombre de la madre	<b>Ana María</b>

DNI N° 04642468	
Nombres	Ana Cecilia Chávez Ibarra de Guinand
Nombre del padre	<b>Luis</b>
Nombre de la madre	<b>Ana María</b>

Conforme se desprende del análisis; claramente se puede determinar que existen suficientes elementos y factores de conexión que permiten determinar que "Patricia, Luis y Cecilia Chávez Ibarra" y "Alicia Patricia Chávez de Boluarte, Luis Manuel Chávez Ibarra y Ana Cecilia Ibarra de Guinand", son las mismas personas.

Al respecto, en el L Pleno del Tribunal Registral se precisaron los alcances de los precedentes sexto del II Pleno (citado en el considerando 9) y décimo octavo del X Pleno, aprobándose como precedente el siguiente criterio: *"La aplicación de los Precedentes de Observancia Obligatoria referidos al nombre y a la identificación del predio aprobados en los Plenos Segundo y Décimo del Tribunal Registral, implican la inscripción del acto rogado, no requiriéndose la rectificación en la partida en la que se extenderá la inscripción ni en otros Registros"*.

En consecuencia, de acuerdo a lo antes desarrollado y al haberse determinado la identidad entre los citados, en base a los documentos obrantes en el registro y la información a la que tiene acceso esta institución (RENIEC), se procede a **revocar el numeral 2.2** de la observación formulada por la Registradora, no siendo necesario que se

## RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A

proceda previamente a la rectificación del nombre de los declarantes de la edificación ni que se requiera mayor documentación al usuario.

12. Finalmente, el artículo 25 del Reglamento de la Ley N°27157 establece que *“Los documentos que se acompañarán al FOR, son:*

*(...)*

*b) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, expedido por la municipalidad respectiva, según lo establecido en el Art. 63 del presente Reglamento. Si la Municipalidad, dentro del plazo previsto por este Reglamento, no emite el Certificado, se prescindirá de este documento y el Verificador Responsable indicará, en su Informe de Verificación, bajo su responsabilidad, los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios que corresponden a la edificación.*

*(...)”*.

Es así que revisada la documentación obrante en el título venido en grado de apelación se advierte que no se ha adjuntado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios a que hace referencia el literal b) del precitado artículo. En tal sentido, deberá adjuntarse tal documento por cuanto constituye un requisito para la inscripción de la regularización de la ampliación y modificación de la fábrica.

Por lo que, se **amplía la observación** en este sentido.

13. Cabe indicar que los numerales 1.1, 1.4, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13 y 2.3 constituyen precisiones mas no son puntos de observación por lo cual no cabe emitir opinión al respecto.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 022-2018-SUNARP/PT de fecha 29.01.2018, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de los vocales(s) Luis Eduardo Ojeda Portugal y Víctor Javier Peralta Arana autorizados por Resolución N° 278-2017-SUNARP/SN del 27.12.2017.

## VII. RESOLUCIÓN


**CONFIRMAR** los numerales 1.2 (con la precisión efectuada en el último párrafo del tercer considerando) y 1.5 (segundo extremo); **REVOCAR** los numerales 1.5 (primer extremo), 1.6, 1.7, 1.8 y 2.2 de la observación,

**RESOLUCIÓN N° 150-2018-SUNARP-TR-A**

asimismo **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2.1 y **AMPLIAR** la observación de acuerdo a los fundamentos contenidos en el décimo segundo considerando del análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



  
**VÍCTOR JAVIER PERALTA ARANA**  
Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

  
**JORGE LUIS TAPIA PALACIOS**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

  
**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**  
Vocal (s) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

Trujillo, 22 de agosto de dos mil dieciocho.

  
APELANTE : WINSURTEX S.A.C.  
TÍTULO : 1117851-2017 del 29.5.2017  
INGRESO : 235-2018  
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º I – SEDE PIURA  
REGISTRO : DE PREDIOS DE TUMBES  
ACTO(S) : OPOSICIÓN AL SANEAMIENTO  
CATASTRAL REGISTRAL

#### SUMILLA(S):

#### ***Plazo para interponer el recurso de apelación en un procedimiento de saneamiento catastral – registral***

*En el procedimiento de saneamiento catastral – registral, el recurso de apelación debe ser interpuesto dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución de la Unidad Registral que es materia de impugnación. De lo contrario, el Tribunal Registral declarará improcedente la apelación por extemporánea.*

#### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Mediante la H.T.01 01-2018-008470 del 11.6.2018 se presentó el recurso de apelación contra la resolución de la unidad registral n.º 149-2018-SUNARP-ZRNºI/UREG del 13.3.2018 que resolvió la oposición formulada con el título 1117851-2017 en el marco del procedimiento de saneamiento catastral – registral del predio inscrito en la partida 04007921 del Registro de Predios de Tumbes.

#### **II. DECISIÓN IMPUGNADA:**

El jefe (e) de la Unidad Registral de la Zona Registral N.º I – Sede Piura, Gustavo A. Palacios Novoa, emitió la resolución de la unidad



## RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

registrar n.º 149-2018-SUNARP-ZRNºI/UREG del 13.3.2018. A continuación se transcribe su parte resolutive:

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR INFUNDADA** la oposición formulada por la empresa WINSURTEX S.A.C., debidamente representada por el señor Toribio Julio Egúsquiza Maguiña, ingresada a través del título 2017-1117851 del 29/5/2017 en el procedimiento de saneamiento catastral registral, de conformidad con lo expresado en la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO: DECLARAR INFUNDADA** la oposición formulada por la Comunidad Campesina de Máncora, debidamente representada por el señor Nolberto Rumualdo Hidalgo Hidalgo, ingresada a través del título 2017-1240006 del 13/6/2017 en el procedimiento de saneamiento catastral registral, de conformidad con lo expresado en la presente resolución.

**ARTÍCULO TERCERO: DISPONER EL LEVANTAMIENTO** de las anotaciones de oposición extendidas en el asiento B00005 y B00006 de la partida registral 04007921 del Registro de Predios de Tumbes.

**ARTÍCULO CUARTO: DEJAR SIN EFECTO** la anotación preventiva de correlación de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas – saneamiento catastral, inscrita en el asiento B00005 de la partida 04007863 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, por las consideraciones expuestas en la presente resolución.

**ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR** al señor registrador público de la Oficina Registral de Tumbes, Abg. Jorge Luis de la Cruz Santos, a efectos de que proceda a ejecutar lo dispuesto en el artículo tercero y cuarto de la presente resolución; y a su vez, continúe con el procedimiento registral iniciado mediante título 2017- 2437688, una vez que haya quedado consentida la presente resolución.

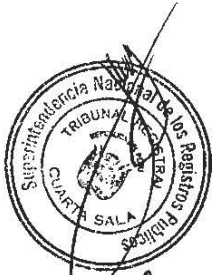
**ARTÍCULO SEXTO: NOTIFÍQUESE** la presente resolución a los interesados para los efectos a que se refiere el cuarto párrafo del artículo 62 del D. S. N.º 005-2006-JUS, Reglamento de la Ley N.º 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.

# RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Winsurtex S.A.C., representada por su gerente general Toribio Julio Egúsqiza Maguiña, interpuso recurso de apelación, el cual ingresó a la Oficina Registral de Piura con fecha 11.6.2018. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Existen manifiestas y trascendentes irregularidades que vician el presente procedimiento con nulidad insalvable, desde el inicio del procedimiento con la notificación se ha violado el debido procedimiento, afectando el derecho a la motivación del acto administrativo y correlativamente el derecho a la defensa de nuestra parte. Además, hubo una inexplicable omisión de pronunciamiento sobre caducidad manifiesta verificada por imperio de la ley en relación a la anotación preventiva, así como una aparatosa transgresión funcional del registrador, inauditamente respaldada por la resolución impugnada que avaló el acto espurio de convertir en definitiva una anotación que había devenido en jurídicamente inexistente y, por tanto, carente de efectos jurídicos. Consecuentemente, la pretendida conversión en definitiva de una inscripción preventiva extinguida por caducidad o vencimiento de vigencia no solo importa un imposible jurídico, sino también un absurdo jurídico más que evidente, es decir, de carácter axiomático.
- Notable incongruencia de la resolución apelada al indicar en su séptimo considerando que el procedimiento en curso tiene por finalidad que el Registro publicite la situación física real de los predios mientras que a lo largo de todo su pronunciamiento no establece ninguna certeza, expresándose en base a suposiciones y modo condicionante, para modificar nuestra inscripción registral, lo cual importa un despropósito y un atentado contra la seguridad jurídica conferida por la ley, para el sistema registral y los derechos reales de los ciudadanos.
- Mediante el título n.º 2437688-2017 de fecha 13.11.2017, Micolli S.A.C. solicitó la conversión en definitiva de la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas que obra en la partida registral. Este título fue suspendido en su plazo de vigencia del asiento de presentación hasta que la jefatura de la Unidad Registral emita pronunciamiento respecto del trámite de oposición al procedimiento de saneamiento catastral y registral. Es importante resaltar respecto a este título que no se debió



## RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

suspender, debió el registrador calificarlo y proceder a tacharlo porque ya no se encontraba vigente el asiento B0004 de la partida 04007921 respecto al título 1551149-2016, el cual fue anotado con fecha 27 de febrero de 2017 y el pedido de conversión en definitiva de dicho asiento no procedía porque a la fecha de presentada la rogatoria el 13 de noviembre de 2017 había transcurrido más de 80 días desde su extensión. Sin perjuicio que el asiento había caducado dejamos constancia que lo indicado en la resolución apelada, respecto a que la vigencia del asiento de presentación del título 2017-2437688 es hasta que la jefatura de la Unidad Registral emita pronunciamiento respecto al trámite de oposición al procedimiento de saneamiento catastral y registral. Ante esta errónea afirmación de parte de la jefatura de la Unidad Registral se estaría violando el derecho del afectado de interponer recurso de apelación de las resoluciones que emita su despacho, no siendo la jefatura de la Unidad Registral la última instancia registral que resuelve el procedimiento catastral registral, con lo cual queda demostrado que la jefatura de la Unidad Registral actúa como última instancia administrativa registral.

- Las conclusiones o corolario de la resolución impugnada colisionan aparatosamente con todo principio básico de la lógica y el sentido común, en virtud de las siguientes consideraciones: i) intención de inscribir el C.U.C. con el plano oficial, es decir, cualquier otro plano y memoria descriptiva que se presenten solamente serían referenciales, así como los informes técnicos emitidos por el Área de Catastro donde claramente se demuestra ubicación geográfica diferente al plano oficial; ii) intención de confundir a los colindantes, con informes del Área de Catastro con conclusiones diferentes con el único propósito de que no ejerzan su derecho de oposición; iii) el no uso del formato oficial y visación de la municipalidad de la variación de la ubicación geográfica de los planos suscritos por el verificador catastral, como si a simple firma tenga la validez del caso, el desplazamiento de la ubicación geográfica de un sistema a otro supera en exceso lo permitido; iv) la no declaración de caducidad o levantamiento de la anotación preventiva en el plazo establecido por la norma de la materia y al mismo tiempo no calificación legal del registrador en la presentación de nuevos títulos que involucran anotaciones preventivas en el presente caso;



## RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

y v) el informe del Área de Catastro determina superposición sobre planos oficiales en el sistema WGS84.

- La actuación funcional del verificador catastral ha resultado errática y a todas luces tendenciosa.
- La registradora ha evidenciado una actuación arbitraria e ilegal favoreciendo abiertamente y *contra legem* a la empresa Micolli S.A.C.
- El registrador debió oficiar al Sistema Nacional de Catastro para validar los planos únicamente suscritos por el verificador catastral, sin contar con el conocimiento de dicha entidad, asimismo, oficiar a la municipalidad correspondiente a fin de hacer conocimiento sobre la validez de los planos, toda vez que no figura el visto de dicha entidad. Esto en razón de que la inscripción del CUC puede afectar derechos de propiedad de terceros colindantes, ya que se consignaría nueva área, linderos y medidas perimétricas del predio, siendo el plano catastral del CUC emitido por las entidades generadoras de catastro, lo que se inscribiría, y no planos únicamente con la firma del verificador catastral que para efectos del procedimiento catastral no tiene valor alguno.
- El Área de Catastro advirtió una superposición de las partidas en un primer informe y en un segundo informe con sistemas de coordenadas diferentes advirtió una no superposición, la cual se encontraba dentro del desfase permitido técnicamente entre ambos sistemas. Además, se puede apreciar en el último informe del Área de Catastro, que obra en la resolución impugnada, dos aspectos: uno que aclara que sí existe superposición gráfica registral y otro que finaliza en el sentido que se ratifica que la superposición es de carácter referencial. Entendemos francamente que es una superposición con la partida, sea o no de carácter gráfico o referencial.
- Sin perjuicio de ello, la calificación registral obviamente ha resultado más que deficiente, poniéndose de manifiesto una conducta dolosa o, en el mejor de los casos, manifiestamente inexcusable por parte del registrador en el ejercicio de sus funciones. A la fecha de presentado el título 2437688-2017 de fecha 13.11.2017 por parte de la Empresa Micolli S.A.C., pidiendo que se convierta en definitiva la correlación y/o anotación preventiva extendida en el asiento B00004 de la partida 04007921 de propiedad de Construcciones Micolli S.A.C., ya había vencido



## **RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T**

en exceso el plazo de los 80 días hábiles de producida la anotación preventiva de fecha 27.2.2017 en el asiento B00004 con el título 1551149-2016, en otros términos, se había producido la caducidad de dicha anotación y, en consecuencia, se habían extinguido todos los efectos jurídicos que se derivaron durante su vigencia.

- El registrador al calificar el título 2017-2437688, sobre el pedido de conversión en definitiva de la anotación preventiva que obra en la partida 04007921 del Registro de Predios de Tumbes y sus demás correlaciones, debió al momento de calificar revisar la partida registral donde consta la anotación preventiva y verificar su vigencia, y obviamente tener pleno conocimiento de la norma aplicable. Si estaba o no vigente el asiento materia del pedido, cuando hablamos de anotaciones preventivas la norma aplicable al presente caso es clara y precisa que tiene una vigencia de 80 días hábiles desde su extensión, dejando constancia que la norma no admite prórroga automática.

#### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:**

De acuerdo con el recurso de apelación y la resolución de la unidad registral n.º 149-2018-SUNARP-ZRNºI/UREG, la partida directamente vinculada es la 04007921 del Registro de Predios de Tumbes. El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre de Construcciones Micolli S.A.C.

Por otro lado, de conformidad con el informe técnico n.º 187-2018-ORT-SCR-ZRNºI-UREG/SUNARP y la mencionada resolución de la unidad registral n.º 149-2018-SUNARP-ZRNºI/UREG, los predios inscritos en las partidas 11027419 (a nombre del opositor Winsurtex S.A.C.) y 04007863 (a nombre de Construcciones Micolli S.A.C.) físicamente no estarían superpuestos con el predio de la partida 04007921 (a nombre de Construcciones Micolli S.A.C.), porque las coordenadas presentadas y consignadas en las dos primeras partidas son relativas y no absolutas (coordenadas referenciales).

#### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:**

Interviene como ponente el vocal (s) Daniel F. Montoya López.

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

## RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

- Si el recurso de apelación ha sido interpuesto oportunamente, esto es, dentro del plazo legal de 15 días hábiles de notificada la resolución de la Unidad Registral que es materia de impugnación.

### VI. ANÁLISIS:

1. A través de la Ley N.º 28294 se creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, con la finalidad de integrar la información obrante en las diferentes Entidades Generadoras de Catastro a efectos de uniformizar la información catastral y demás características sobre los predios. Las Entidades Generadoras de Catastro (EGC) son las municipalidades y otras instituciones que por mandato legal tienen la atribución de generar, mantener y actualizar el catastro de predios. Esta Ley ha previsto la posibilidad de rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio sobre la base de documentación técnica emitida por las Entidades Generadoras de Catastro o por verificador catastral sobre lo constatado en concordancia con la información técnica de aquellas entidades.

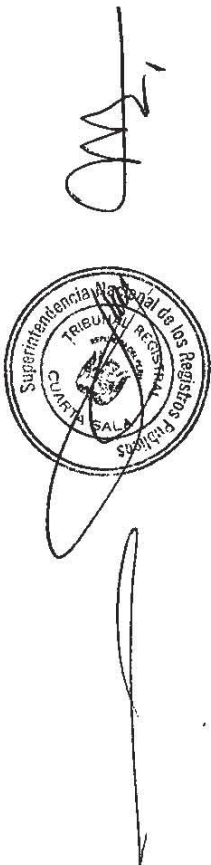
2. El artículo 24 del Reglamento de la Ley N.º 28294, aprobado por el Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, regula la inscripción del Código Único Catastral (CUC) en el Registro de Predios, señalando para el caso:

*Tratándose de predios inscritos ya sea en zonas catastradas y en zonas no catastradas, cuya información catastral y registral no presenten discrepancias, se procederá con la inscripción del CUC en la partida registral del predio.*

*De existir discrepancia, la SUNARP iniciará el procedimiento de saneamiento catastral y registral regulado en el Título VI del presente Reglamento...*

De acuerdo a este artículo, para la inscripción del Código Único Catastral si existe discrepancia entre el área del predio señalada en la partida registral y la real, se iniciará el saneamiento catastral.

3. El procedimiento de saneamiento catastral y registral es un procedimiento que se sigue ante el mismo Registro y que tiene como finalidad adecuar la realidad registral a la extrarregistral de los predios en virtud de la información proporcionada por los entes generadores de catastro, publicando de esa forma la dimensión real del predio. El límite en este procedimiento es la afectación del derecho de los terceros colindantes; por ello, con el fin de evitar



## RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

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.º 02-2013-SUNARP-SN, la cual fue aprobada por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 075-2013-SUNARP-SN. Así, de acuerdo con el tercer párrafo del artículo 62 del Reglamento de la Ley N.º 28294, «los titulares de los predios colindantes podrán formular oposición documentada en un plazo no mayor de 30 días calendario contados desde la fecha de la última publicación. De no formularse oposición; la anotación preventiva se convertirá en inscripción definitiva, la que será puesta en conocimiento de la Dirección de Catastro de la respectiva Oficina Registral, para los fines correspondientes».

4. Con respecto al trámite de oposición en el procedimiento de saneamiento catastral – registral, la precitada directiva ha establecido en su numeral 5.8 lo siguiente:

*Presentada la oposición, a través del Diario el registrador extenderá una anotación dando cuenta de dicha circunstancia en la partida del predio y remitirá la oposición, en un plazo de no mayor de 3 días hábiles contados desde la fecha de su recepción, a la Gerencia Registral correspondiente para que se pronuncie sobre la procedencia o no de la inscripción definitiva. El opositor puede interponer recurso de apelación contra la resolución de la Gerencia Registral que desestimando la oposición declara la procedencia de la inscripción definitiva. La elevación del recurso será dentro del plazo de 3 días. Si el Tribunal Registral confirma la apelada, el opositor puede interponer demanda contencioso administrativa. Igual derecho le asiste al solicitante si la Gerencia Registral amparando la oposición declara la no procedencia de la inscripción definitiva. La resolución del Tribunal Registral que en última instancia administrativa desestima la oposición y declara procedente la inscripción definitiva, o la **Resolución de la Gerencia Registral, en el mismo sentido, que no hubiera sido impugnada en el plazo de 15 días hábiles de notificada** se remitirá al registrador a efectos de que, conforme a lo previsto en el primer párrafo del numeral 5.7, proceda a extender la*

## RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

*inscripción definitiva del área, linderos y medidas perimétricas anotadas y levante la anotación de la oposición formulada.*

*La presentación de la oposición genera la suspensión del asiento de presentación del título de inscripción definitiva del Código Único Catastral.*

Cabe señalar que de acuerdo con el Decreto Supremo N.º 12-2013-JUS<sup>1</sup> que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, las gerencias registrales han pasado a denominarse «Unidades Registrales».

5. Ahora bien, en el presente caso, resulta que la decisión contenida en la resolución de la unidad registral n.º 149-2018-SUNARP-ZRNºI/UREG fue apelada por la opositora Winsurtex S.A.C. con fecha 11.6.2018, sin embargo, dicha resolución había sido notificada a la administrada con fecha 19.5.2018. Es decir, si tomamos en cuenta que el segundo párrafo del subnumeral 5.8 de la Directiva N.º 02-2013-SUNARP-SN establece que el recurso de apelación debe ser interpuesto dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución de la Unidad Registral que es materia de impugnación, sucede que –en este caso– la apelación debió presentarse ante el Registro a más tardar el 8.6.2018 (decimoquinto día hábil), no obstante fue planteado el 11.6.2018 (decimosexto día hábil). En efecto, la interposición del recurso fuera del plazo legal previsto conlleva a su improcedencia, siendo esto así, la apelación formulada por Winsurtex S.A.C. corresponde ser declarada improcedente por extemporánea, conforme con el literal c) del artículo 156 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>2</sup>.

Intervienen como vocales (s) Daniel Fernando Montoya López, José Arturo Mendoza Gutiérrez y Gustavo Rafael Zevallos Ruete, autorizados mediante la resolución n.º 193-2018-SUNARP/SN del 8.8.2018, la resolución n.º 134-2018-SUNARP/PT del 1.6.2018 y la resolución n.º 174-2018-SUNARP/PT del 18.7.2018, respectivamente.

<sup>1</sup> Publicado en el diario oficial «El Peruano» con fecha 13.10.2013.

<sup>2</sup> Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso.

Los vocales ponentes deberán formular y sustentar sus respectivas ponencias, luego de lo cual se procederá al debate y votación de las resoluciones.

El Tribunal Registral se pronunciará:

[...]

c) Declarando improcedente o inadmisibile la apelación;

## RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

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

### VII. RESOLUCIÓN:

Declarar **IMPROCEDENTE** por extemporáneo el recurso de apelación interpuesto por Winsurtex S.A.C., de conformidad con los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese:**



**DANIEL F. MONTOYA LÓPEZ**  
Presidente de la IV Sala  
del Tribunal Registral



**GUSTAVO R. ZEVALLOS RUETE**  
Vocal (s) del Tribunal Registral



**JOSÉ A. MENDOZA GUTIÉRREZ**  
Vocal (s) del Tribunal Registral



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

Trujillo, 22 de agosto de dos mil dieciocho.

  
APELANTE : WINSURTEX S.A.C.  
TÍTULO : 1117851-2017 del 29.5.2017  
INGRESO : 235-2018  
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º I – SEDE PIURA  
REGISTRO : DE PREDIOS DE TUMBES  
ACTO(S) : OPOSICIÓN AL SANEAMIENTO  
CATASTRAL REGISTRAL

#### SUMILLA(S):

#### ***Plazo para interponer el recurso de apelación en un procedimiento de saneamiento catastral – registral***

*En el procedimiento de saneamiento catastral – registral, el recurso de apelación debe ser interpuesto dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución de la Unidad Registral que es materia de impugnación. De lo contrario, el Tribunal Registral declarará improcedente la apelación por extemporánea.*

#### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Mediante la H.T.01 01-2018-008470 del 11.6.2018 se presentó el recurso de apelación contra la resolución de la unidad registral n.º 149-2018-SUNARP-ZRNºI/UREG del 13.3.2018 que resolvió la oposición formulada con el título 1117851-2017 en el marco del procedimiento de saneamiento catastral – registral del predio inscrito en la partida 04007921 del Registro de Predios de Tumbes.

#### **II. DECISIÓN IMPUGNADA:**

El jefe (e) de la Unidad Registral de la Zona Registral N.º I – Sede Piura, Gustavo A. Palacios Novoa, emitió la resolución de la unidad



## RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

registrar n.º 149-2018-SUNARP-ZRNºI/UREG del 13.3.2018. A continuación se transcribe su parte resolutive:

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR INFUNDADA** la oposición formulada por la empresa WINSURTEX S.A.C., debidamente representada por el señor Toribio Julio Egúsquiza Maguiña, ingresada a través del título 2017-1117851 del 29/5/2017 en el procedimiento de saneamiento catastral registral, de conformidad con lo expresado en la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO: DECLARAR INFUNDADA** la oposición formulada por la Comunidad Campesina de Máncora, debidamente representada por el señor Nolberto Rumualdo Hidalgo Hidalgo, ingresada a través del título 2017-1240006 del 13/6/2017 en el procedimiento de saneamiento catastral registral, de conformidad con lo expresado en la presente resolución.

**ARTÍCULO TERCERO: DISPONER EL LEVANTAMIENTO** de las anotaciones de oposición extendidas en el asiento B00005 y B00006 de la partida registral 04007921 del Registro de Predios de Tumbes.

**ARTÍCULO CUARTO: DEJAR SIN EFECTO** la anotación preventiva de correlación de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas – saneamiento catastral, inscrita en el asiento B00005 de la partida 04007863 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, por las consideraciones expuestas en la presente resolución.

**ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR** al señor registrador público de la Oficina Registral de Tumbes, Abg. Jorge Luis de la Cruz Santos, a efectos de que proceda a ejecutar lo dispuesto en el artículo tercero y cuarto de la presente resolución; y a su vez, continúe con el procedimiento registral iniciado mediante título 2017- 2437688, una vez que haya quedado consentida la presente resolución.

**ARTÍCULO SEXTO: NOTIFÍQUESE** la presente resolución a los interesados para los efectos a que se refiere el cuarto párrafo del artículo 62 del D. S. N.º 005-2006-JUS, Reglamento de la Ley N.º 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.

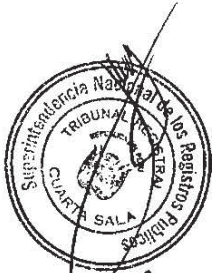


# RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Winsurtex S.A.C., representada por su gerente general Toribio Julio Egúsqiza Maguiña, interpuso recurso de apelación, el cual ingresó a la Oficina Registral de Piura con fecha 11.6.2018. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Existen manifiestas y trascendentes irregularidades que vician el presente procedimiento con nulidad insalvable, desde el inicio del procedimiento con la notificación se ha violado el debido procedimiento, afectando el derecho a la motivación del acto administrativo y correlativamente el derecho a la defensa de nuestra parte. Además, hubo una inexplicable omisión de pronunciamiento sobre caducidad manifiesta verificada por imperio de la ley en relación a la anotación preventiva, así como una aparatosa transgresión funcional del registrador, inauditamente respaldada por la resolución impugnada que avaló el acto espurio de convertir en definitiva una anotación que había devenido en jurídicamente inexistente y, por tanto, carente de efectos jurídicos. Consecuentemente, la pretendida conversión en definitiva de una inscripción preventiva extinguida por caducidad o vencimiento de vigencia no solo importa un imposible jurídico, sino también un absurdo jurídico más que evidente, es decir, de carácter axiomático.
- Notable incongruencia de la resolución apelada al indicar en su séptimo considerando que el procedimiento en curso tiene por finalidad que el Registro publicite la situación física real de los predios mientras que a lo largo de todo su pronunciamiento no establece ninguna certeza, expresándose en base a suposiciones y modo condicionante, para modificar nuestra inscripción registral, lo cual importa un despropósito y un atentado contra la seguridad jurídica conferida por la ley, para el sistema registral y los derechos reales de los ciudadanos.
- Mediante el título n.º 2437688-2017 de fecha 13.11.2017, Micolli S.A.C. solicitó la conversión en definitiva de la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas que obra en la partida registral. Este título fue suspendido en su plazo de vigencia del asiento de presentación hasta que la jefatura de la Unidad Registral emita pronunciamiento respecto del trámite de oposición al procedimiento de saneamiento catastral y registral. Es importante resaltar respecto a este título que no se debió



## RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

suspender, debió el registrador calificarlo y proceder a tacharlo porque ya no se encontraba vigente el asiento B0004 de la partida 04007921 respecto al título 1551149-2016, el cual fue anotado con fecha 27 de febrero de 2017 y el pedido de conversión en definitiva de dicho asiento no procedía porque a la fecha de presentada la rogatoria el 13 de noviembre de 2017 había transcurrido más de 80 días desde su extensión. Sin perjuicio que el asiento había caducado dejamos constancia que lo indicado en la resolución apelada, respecto a que la vigencia del asiento de presentación del título 2017-2437688 es hasta que la jefatura de la Unidad Registral emita pronunciamiento respecto al trámite de oposición al procedimiento de saneamiento catastral y registral. Ante esta errónea afirmación de parte de la jefatura de la Unidad Registral se estaría violando el derecho del afectado de interponer recurso de apelación de las resoluciones que emita su despacho, no siendo la jefatura de la Unidad Registral la última instancia registral que resuelve el procedimiento catastral registral, con lo cual queda demostrado que la jefatura de la Unidad Registral actúa como última instancia administrativa registral.

- Las conclusiones o corolario de la resolución impugnada colisionan aparatosamente con todo principio básico de la lógica y el sentido común, en virtud de las siguientes consideraciones: i) intención de inscribir el C.U.C. con el plano oficial, es decir, cualquier otro plano y memoria descriptiva que se presenten solamente serían referenciales, así como los informes técnicos emitidos por el Área de Catastro donde claramente se demuestra ubicación geográfica diferente al plano oficial; ii) intención de confundir a los colindantes, con informes del Área de Catastro con conclusiones diferentes con el único propósito de que no ejerzan su derecho de oposición; iii) el no uso del formato oficial y visación de la municipalidad de la variación de la ubicación geográfica de los planos suscritos por el verificador catastral, como si a simple firma tenga la validez del caso, el desplazamiento de la ubicación geográfica de un sistema a otro supera en exceso lo permitido; iv) la no declaración de caducidad o levantamiento de la anotación preventiva en el plazo establecido por la norma de la materia y al mismo tiempo no calificación legal del registrador en la presentación de nuevos títulos que involucran anotaciones preventivas en el presente caso;

## RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

y v) el informe del Área de Catastro determina superposición sobre planos oficiales en el sistema WGS84.

- La actuación funcional del verificador catastral ha resultado errática y a todas luces tendenciosa.
- La registradora ha evidenciado una actuación arbitraria e ilegal favoreciendo abiertamente y *contra legem* a la empresa Micolli S.A.C.
- El registrador debió oficiar al Sistema Nacional de Catastro para validar los planos únicamente suscritos por el verificador catastral, sin contar con el conocimiento de dicha entidad, asimismo, oficiar a la municipalidad correspondiente a fin de hacer conocimiento sobre la validez de los planos, toda vez que no figura el visto de dicha entidad. Esto en razón de que la inscripción del CUC puede afectar derechos de propiedad de terceros colindantes, ya que se consignaría nueva área, linderos y medidas perimétricas del predio, siendo el plano catastral del CUC emitido por las entidades generadoras de catastro, lo que se inscribiría, y no planos únicamente con la firma del verificador catastral que para efectos del procedimiento catastral no tiene valor alguno.
- El Área de Catastro advirtió una superposición de las partidas en un primer informe y en un segundo informe con sistemas de coordenadas diferentes advirtió una no superposición, la cual se encontraba dentro del desfase permitido técnicamente entre ambos sistemas. Además, se puede apreciar en el último informe del Área de Catastro, que obra en la resolución impugnada, dos aspectos: uno que aclara que sí existe superposición gráfica registral y otro que finaliza en el sentido que se ratifica que la superposición es de carácter referencial. Entendemos francamente que es una superposición con la partida, sea o no de carácter gráfico o referencial.
- Sin perjuicio de ello, la calificación registral obviamente ha resultado más que deficiente, poniéndose de manifiesto una conducta dolosa o, en el mejor de los casos, manifiestamente inexcusable por parte del registrador en el ejercicio de sus funciones. A la fecha de presentado el título 2437688-2017 de fecha 13.11.2017 por parte de la Empresa Micolli S.A.C., pidiendo que se convierta en definitiva la correlación y/o anotación preventiva extendida en el asiento B00004 de la partida 04007921 de propiedad de Construcciones Micolli S.A.C., ya había vencido



## RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

en exceso el plazo de los 80 días hábiles de producida la anotación preventiva de fecha 27.2.2017 en el asiento B00004 con el título 1551149-2016, en otros términos, se había producido la caducidad de dicha anotación y, en consecuencia, se habían extinguido todos los efectos jurídicos que se derivaron durante su vigencia.

- El registrador al calificar el título 2017-2437688, sobre el pedido de conversión en definitiva de la anotación preventiva que obra en la partida 04007921 del Registro de Predios de Tumbes y sus demás correlaciones, debió al momento de calificar revisar la partida registral donde consta la anotación preventiva y verificar su vigencia, y obviamente tener pleno conocimiento de la norma aplicable. Si estaba o no vigente el asiento materia del pedido, cuando hablamos de anotaciones preventivas la norma aplicable al presente caso es clara y precisa que tiene una vigencia de 80 días hábiles desde su extensión, dejando constancia que la norma no admite prórroga automática.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

De acuerdo con el recurso de apelación y la resolución de la unidad registral n.º 149-2018-SUNARP-ZRNºI/UREG, la partida directamente vinculada es la 04007921 del Registro de Predios de Tumbes. El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre de Construcciones Micolli S.A.C.

Por otro lado, de conformidad con el informe técnico n.º 187-2018-ORT-SCR-ZRNºI-UREG/SUNARP y la mencionada resolución de la unidad registral n.º 149-2018-SUNARP-ZRNºI/UREG, los predios inscritos en las partidas 11027419 (a nombre del opositor Winsurtex S.A.C.) y 04007863 (a nombre de Construcciones Micolli S.A.C.) físicamente no estarían superpuestos con el predio de la partida 04007921 (a nombre de Construcciones Micolli S.A.C.), porque las coordenadas presentadas y consignadas en las dos primeras partidas son relativas y no absolutas (coordenadas referenciales).

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Daniel F. Montoya López.

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

## RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

- Si el recurso de apelación ha sido interpuesto oportunamente, esto es, dentro del plazo legal de 15 días hábiles de notificada la resolución de la Unidad Registral que es materia de impugnación.

### VI. ANÁLISIS:

1. A través de la Ley N.º 28294 se creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, con la finalidad de integrar la información obrante en las diferentes Entidades Generadoras de Catastro a efectos de uniformizar la información catastral y demás características sobre los predios. Las Entidades Generadoras de Catastro (EGC) son las municipalidades y otras instituciones que por mandato legal tienen la atribución de generar, mantener y actualizar el catastro de predios. Esta Ley ha previsto la posibilidad de rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio sobre la base de documentación técnica emitida por las Entidades Generadoras de Catastro o por verificador catastral sobre lo constatado en concordancia con la información técnica de aquellas entidades.



2. El artículo 24 del Reglamento de la Ley N.º 28294, aprobado por el Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, regula la inscripción del Código Único Catastral (CUC) en el Registro de Predios, señalando para el caso:

*Tratándose de predios inscritos ya sea en zonas catastradas y en zonas no catastradas, cuya información catastral y registral no presenten discrepancias, se procederá con la inscripción del CUC en la partida registral del predio.*

*De existir discrepancia, la SUNARP iniciará el procedimiento de saneamiento catastral y registral regulado en el Título VI del presente Reglamento...*

De acuerdo a este artículo, para la inscripción del Código Único Catastral si existe discrepancia entre el área del predio señalada en la partida registral y la real, se iniciará el saneamiento catastral.

3. El procedimiento de saneamiento catastral y registral es un procedimiento que se sigue ante el mismo Registro y que tiene como finalidad adecuar la realidad registral a la extrarregistral de los predios en virtud de la información proporcionada por los entes generadores de catastro, publicando de esa forma la dimensión real del predio. El límite en este procedimiento es la afectación del derecho de los terceros colindantes; por ello, con el fin de evitar

## RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

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.º 02-2013-SUNARP-SN, la cual fue aprobada por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 075-2013-SUNARP-SN. Así, de acuerdo con el tercer párrafo del artículo 62 del Reglamento de la Ley N.º 28294, «los titulares de los predios colindantes podrán formular oposición documentada en un plazo no mayor de 30 días calendario contados desde la fecha de la última publicación. De no formularse oposición; la anotación preventiva se convertirá en inscripción definitiva, la que será puesta en conocimiento de la Dirección de Catastro de la respectiva Oficina Registral, para los fines correspondientes».

4. Con respecto al trámite de oposición en el procedimiento de saneamiento catastral – registral, la precitada directiva ha establecido en su numeral 5.8 lo siguiente:

*Presentada la oposición, a través del Diario el registrador extenderá una anotación dando cuenta de dicha circunstancia en la partida del predio y remitirá la oposición, en un plazo de no mayor de 3 días hábiles contados desde la fecha de su recepción, a la Gerencia Registral correspondiente para que se pronuncie sobre la procedencia o no de la inscripción definitiva. El opositor puede interponer recurso de apelación contra la resolución de la Gerencia Registral que desestimando la oposición declara la procedencia de la inscripción definitiva. La elevación del recurso será dentro del plazo de 3 días. Si el Tribunal Registral confirma la apelada, el opositor puede interponer demanda contencioso administrativa. Igual derecho le asiste al solicitante si la Gerencia Registral amparando la oposición declara la no procedencia de la inscripción definitiva. La resolución del Tribunal Registral que en última instancia administrativa desestima la oposición y declara procedente la inscripción definitiva, o la **Resolución de la Gerencia Registral, en el mismo sentido, que no hubiera sido impugnada en el plazo de 15 días hábiles de notificada** se remitirá al registrador a efectos de que, conforme a lo previsto en el primer párrafo del numeral 5.7, proceda a extender la*

## RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

*inscripción definitiva del área, linderos y medidas perimétricas anotadas y levante la anotación de la oposición formulada.*

*La presentación de la oposición genera la suspensión del asiento de presentación del título de inscripción definitiva del Código Único Catastral.*

Cabe señalar que de acuerdo con el Decreto Supremo N.º 12-2013-JUS<sup>1</sup> que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, las gerencias registrales han pasado a denominarse «Unidades Registrales».

5. Ahora bien, en el presente caso, resulta que la decisión contenida en la resolución de la unidad registral n.º 149-2018-SUNARP-ZRNºI/UREG fue apelada por la opositora Winsurtex S.A.C. con fecha 11.6.2018, sin embargo, dicha resolución había sido notificada a la administrada con fecha 19.5.2018. Es decir, si tomamos en cuenta que el segundo párrafo del subnumeral 5.8 de la Directiva N.º 02-2013-SUNARP-SN establece que el recurso de apelación debe ser interpuesto dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución de la Unidad Registral que es materia de impugnación, sucede que –en este caso– la apelación debió presentarse ante el Registro a más tardar el 8.6.2018 (decimoquinto día hábil), no obstante fue planteado el 11.6.2018 (decimosexto día hábil). En efecto, la interposición del recurso fuera del plazo legal previsto conlleva a su improcedencia, siendo esto así, la apelación formulada por Winsurtex S.A.C. corresponde ser declarada improcedente por extemporánea, conforme con el literal c) del artículo 156 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>2</sup>.

Intervienen como vocales (s) Daniel Fernando Montoya López, José Arturo Mendoza Gutiérrez y Gustavo Rafael Zevallos Ruete, autorizados mediante la resolución n.º 193-2018-SUNARP/SN del 8.8.2018, la resolución n.º 134-2018-SUNARP/PT del 1.6.2018 y la resolución n.º 174-2018-SUNARP/PT del 18.7.2018, respectivamente.

<sup>1</sup> Publicado en el diario oficial «El Peruano» con fecha 13.10.2013.

<sup>2</sup> Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso.

Los vocales ponentes deberán formular y sustentar sus respectivas ponencias, luego de lo cual se procederá al debate y votación de las resoluciones.

El Tribunal Registral se pronunciará:

[...]

c) Declarando improcedente o inadmisibile la apelación;

## RESOLUCIÓN N.º 505-2018-SUNARP-TR-T

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

### VII. RESOLUCIÓN:

Declarar **IMPROCEDENTE** por extemporáneo el recurso de apelación interpuesto por Winsurtex S.A.C., de conformidad con los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

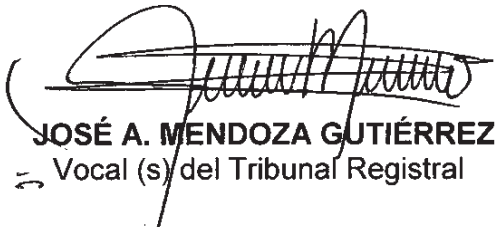
**Regístrese y comuníquese:**



**DANIEL F. MONTOYA LÓPEZ**  
Presidente de la IV Sala  
del Tribunal Registral



**GUSTAVO R. ZEVALLOS RUETE**  
Vocal (s) del Tribunal Registral



**JOSÉ A. MENDOZA GUTIÉRREZ**  
Vocal (s) del Tribunal Registral





PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 452-2018-SUNARP-TR-T

Trujillo, 24 de julio de dos mil dieciocho.

**APELANTE** : **GLADIS CARRANZA SAAVEDRA**  
**TÍTULO** : **383134-2018 del 16.2.2018**  
**INGRESO** : **192-2018**  
**PROCEDENCIA** : **ZONA REGISTRAL N.º V – SEDE TRUJILLO**  
**REGISTRO** : **DE PREDIOS DE TRUJILLO**  
**ACTO(S)** : **REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIÓN E  
INDEPENDIZACIÓN**

#### **SUMILLA(S):**

**Regularización de edificaciones en centros históricos monumentales**  
*Es inscribible la regularización de edificaciones ubicadas en el centro histórico monumental al amparo de la Ley N.º 27157, cuando el Instituto Nacional de Cultura (ahora Ministerio de Cultura) lo haya autorizado.*

#### **Informe técnico de catastro**

*En la esquila de observación no deben trasladarse las conclusiones del informe técnico de Catastro directamente a los administrados, sino que previamente los registradores deberán diferenciar los aspectos que constituyen obstáculos para la inscripción, de aquellos que solo resultan informativos o inherentes al proceso de emisión del informe.*

#### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Mediante el título venido en grado, la señora Carranza solicitó la inscripción de la regularización de la edificación asentada sobre el predio inscrito en la partida 03066519 del Registro de Predios de Trujillo. Así como la subsecuente independización de los sublotes A y B de 309.09 m<sup>2</sup> y 230.79 m<sup>2</sup>, respectivamente.

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

## RESOLUCIÓN N.º 452-2018-SUNARP-TR-T

- Memoria descriptiva, planos de ubicación, localización y perimétrico visados por la Municipalidad Provincial de Trujillo y suscritos por el arquitecto Álex Ganoza Romero.
- Oficio n.º 1659-2016-DDC-LIB/MC de fecha 14.10.2016 remitido al señor Amaro Antonio Moreno Polo por la Dirección Desconcentrada de Cultura de La Libertad.
- Oficio n.º 1414-2016-DDC-LIB/MC de fecha 5.9.2016 remitido al señor Juan Fernando Pilco Castañeda por la Dirección Desconcentrada de Cultura de La Libertad.
- Certificado de condición cultural n.º 9-2016 de fecha 5.9.2016 expedido por la Dirección Desconcentrada de Cultura de La Libertad.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios n.º 13-16 de fecha 8.1.2016 expedido por la Municipalidad Provincial de Trujillo.
- Formulario registral n.º 6 de la Ley N.º 27157 con las firmas certificadas notarialmente del verificador común Absalón Longa Muñoz y de los señores Juan Fernando Pilco Castañeda y Rosmery Liliana Chiu Pardo.
- Informe técnico de verificación n.º 15516 con la firma certificada notarialmente del verificador común Absalón Longa Muñoz.
- Memoria descriptiva, planos de ubicación, localización, perimétrico, de subdivisión y de distribución (sublotes A y B) con las firmas certificadas notarialmente del verificador común Absalón Longa Muñoz y de los señores Juan Fernando Pilco Castañeda y Rosmery Liliana Chiu Pardo.
- Copia autenticada del oficio n.º 1659-2016-DDC-LIB/MC de fecha 14.10.2016 remitido al señor Amaro Antonio Moreno Polo por la Dirección Desconcentrada de Cultura de La Libertad.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado en dos oportunidades. El 21.3.2018, el registrador público Rafael Humberto Pérez Silva formuló la segunda observación al título alzado. Los fundamentos de su decisión se reproducen cabalmente a continuación:

Se tiene informe emitido por el Área de Catastro n° 3487-2018-ZR-V-ST/OT, en el que se manifiesta, lo siguiente:

*"Visto el expediente reingresado, no se ha anexado documentación gráfica y técnica alguna, por lo que se mantiene las conclusiones emitidas mediante informe n° 2586-2018-ZR-V-ST/OC"*

# RESOLUCIÓN N.º 452-2018-SUNARP-TR-T

Así mismo se advierte que se adjunta copia fedateada por Sandra Barrante Corcuera del oficio n° 1659-2016-DDC-LIB/MC, sin embargo dicho oficio ya obra en el expediente que se adjuntó, habiendo sido materia de análisis previamente.

Por lo que subsiste la esquila de observación anterior.

De acuerdo con el precedente de observancia obligatoria n° 02 aprobado por el LXII Pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 06.09.2010: *"Es inscribible la regularización de edificaciones pertenecientes al patrimonio cultural de la nación al amparo de la ley 21157, cuando el Instituto Nacional de Cultura (INC) lo haya autorizado"*

Que conforme refiere la Ley 28296° son bienes inmuebles integrantes del **patrimonio cultural de la nación "De manera no limitativa, los edificios, obras de infraestructura, ambientes y conjuntos monumentales, centros históricos, y demás construcciones, o evidencias materiales resultantes de la vida, actividad humana urbanos y/o rurales (...)"**.

Debe de entenderse como **centro histórico** según el artículo 4° del Reglamento Nacional de Edificaciones: *"la zona monumental más importante desde la cual se originó y desarrollo una ciudad, donde las edificaciones en centros históricos y zonas urbanas monumentales pueden poseer valor monumental o de entorno."*

Partiendo de dichas consideraciones se advierte del oficio n° 1659-2016-DDC-LIB/MC, que si bien es cierto el inmueble en mención no se encuentra declarado como "monumento histórico" ni como "ambiente urbano monumental", **este se encuentra ubicado en la zona monumental del centro de Trujillo, por lo que forma parte del centro histórico involucrando no solo a los monumentos o ambiente urbano monumental sino a aquellas infraestructuras contiguas o cercanas a los que la ley denomina entorno**, la 'protección' busca mantener la armonía arquitectónica de dicho lugar, guardando coherencia con las edificaciones históricas que forman parte del mismo.

Bajo dichas consideraciones resulta necesaria a fin de proceder con la inscripción de su rogatoria se presente autorización del Instituto Nacional de Cultura (INC).

Asimismo se tiene informe del Área de Catastro n° 2586-2018-ZR-V-ST/OC que menciona lo siguiente:

## "EVALUACIÓN TÉCNICA

### 2.1. Aspectos de Carácter Técnico Registral

2.1.1 Mediante documentación presentada, se solicita la subdivisión del predio inscrito en la Partida N°03066519; aclarando que los linderos de la presente partida arrojan un área de 539.88 m<sup>2</sup> y no de 845.47 m<sup>2</sup> (inscrita).

2.1.2. Revisada la Partida N°03066519, corresponde al predio ubicado en la Calle Independencia N°114-120 Centro Histórico (antes 106-110), con un área registral de 845.47m<sup>2</sup>, el cual no contiene información gráfica en título archivado que valide la descripción literal inscrita, el emplazamiento exacto del predio y/o la superposición con lotes colindantes.

### 2.2. Aspectos de Carácter Técnico Operativo

2.2.1. Respecto al Plano de Ubicación - Localización; es factible ubicar el predio en base a la distancia indicada (Jr. Independencia a 15.95 ml desde la Avenida España).

2.2.2. Revisado el Plano Perimétrico; y reconstruido en base a las coordenadas y ángulos internos consignados, se verifica conformidad respecto al área gráfica resultante (539.88 m<sup>2</sup>), así como a las medidas perimétricas y colindancias indicadas.

2.2.3. Revisado el Plano de Subdivisión; y reconstruido en base a las coordenadas y ángulos internos consignados, se verifica conformidad respecto a las áreas resultantes: Sub Lote A (309.09 m<sup>2</sup>) y Sub Lote B (230.79 m<sup>2</sup>), así como a las medidas perimétricas y colindancias indicadas.



# RESOLUCIÓN N.º 452-2018-SUNARP-TR-T

2.2.4. Respecto a la Memoria Descriptiva y Formulario Registral N°6 (ítem 10); se verifica concordancia con la descripción de áreas, medidas perimétricas y colindancias contenidas en planos adjuntos. Se deja constancia que la memoria debe indicar: Sub Lote A, por la izquierda con sub lote B (y no sub lote A).

2.2.5. Respecto a las Coordenadas UTM indicadas en el expediente ingresado, sólo han servido para obtener el área y medidas perimétricas correspondientes al predio motivo de estudio, toda vez que no provienen de un Catastro Oficial vinculado a los Puntos de Control de la Red Geodésica Oficial del IGN (Instituto Geográfico Nacional).

### 3. CONCLUSIONES

3.1. Mediante documentación presentada, se solicita la subdivisión del predio inscrito en la Partida N°03066519; aclarando que los linderos de la presente partida arrojan un área de 539.88 m<sup>2</sup> y no de 845.47 m<sup>2</sup> (inscrita).

3.2. Revisada la Partida N°03066519, corresponde al predio ubicado en la Calle Independencia N°114-120 Centro Histórico (antes 106-110), con un área registral de 845.47m<sup>2</sup>, el cual no contiene información gráfica en título archivado que valide la descripción literal inscrita, el emplazamiento exacto del predio y/o la superposición con lotes colindantes.

3.3. Para la calificación técnica se ha considerado la documentación presentada del polígono con área de 539.88 m<sup>2</sup>.

3.4. Revisados el Plano de Ubicación - Localización, Plano Perimétrico, Plano de Subdivisión, Memoria Descriptiva y Formulario Registral N°6 (ítem 10); se verifica conformidad respecto a los datos técnicos consignados para el lote matriz y lotes resultantes, según las consideraciones descritas en los ítems 2.2.1 al 2.2.5."

Por lo que debiera subsanar atendiendo a las consideraciones antes descritas.

\*La calificación registral del presente título se encuentra supeditada a su reingreso una vez subsanadas las observaciones planteadas.

### 03. SUGERENCIA:

Subsanar conforme a lo indicado, adjuntando la documentación correspondiente cumpliendo con la formalidad de la ley.

### 04. BASE LEGAL:

LXII Pleno del Tribunal Registral  
Ley 28296°  
Artículo 4° del Reglamento Nacional de Edificaciones:  
Artículo 32 ° del RGRP  
Artículo 2011°

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Carranza interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Elmer Morales Barragán. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- El precedente de observancia obligatoria citado por el registrador busca que el patrimonio cultural de la nación esté a buen recaudo y no se vea afectado por regularizaciones de edificaciones al amparo de la Ley 27157, por lo que requiere que el órgano técnico del Estado, en estos casos el Instituto Nacional de Cultura, emita opinión autoritativa. Del análisis del oficio n.º 1659-2016-DDC-LIB/MC de fecha 14.10.2016 se tiene que resaltar lo siguiente:

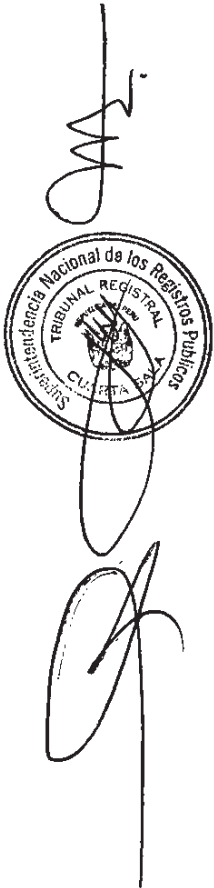
## RESOLUCIÓN N.º 452-2018-SUNARP-TR-T

Primero, tanto la Ley 27580 y la Ley 28296 tienen un carácter tutelar, por lo que su aplicación sería de forma inmediata a cualquier regularización que pretenda acceso al Registro; no obstante, conforme se verifica del citado oficio, no existe afectación alguna al patrimonio cultural de la nación, las obras que ya se han realizado no afectan al patrimonio cultural ni altera el perfil de la cuadra, en consecuencia, al caso concreto, no le son oponibles y no se les puede aplicar por el principio de irretroactividad de las leyes. Segundo, conforme se verifica con claridad del último párrafo del citado oficio, «la fábrica actual no afecta al Patrimonio Cultural ni altera al perfil de la cuadra, a la vez indicar que el inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico ni como Ambiente Urbano Monumental; sin embargo, se ubica en zona monumental del centro de Trujillo, declarado mediante Resolución Suprema N.º 2900-72-ED de fecha 28.12.1972 y protegida bajo reglamentación especial», de lo que se concluye que no existe posibilidad de afectación de la zona monumental del centro de Trujillo. Entonces, el órgano especializado ha informado que la regularización planteada no afecta al Patrimonio Cultural ni altera al perfil de la cuadra, por eso es jurídicamente posible la inscripción rogada.

- El informe de catastro n.º 2586-2018-ZR-V-ST/OC se ha transcrito en su totalidad, con lo que se evidencia que el órgano de primera instancia no ha realizado su función, la cual es evaluar dicho informe para determinar cuál es la carencia técnica del título presentado; de haberlo hecho se hubiera percatado que el único error material detectado por la Oficina de Catastro está en la memoria descriptiva cuando se describe al sublote A, por la izquierda se ha consignado que colinda con el sublote A cuando lo correcto es el sublote B. Con respecto a este error, el Tribunal Registral ha pronunciado en múltiples resoluciones que ello se supera con la información que consta en los planos y, en el caso concreto, además se cuenta con la información correcta en el FOR.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la 03066519 del Registro de Predios de Trujillo. El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre de los



## RESOLUCIÓN N.º 452-2018-SUNARP-TR-T

esposos Juan Fernando Pilco Castañeda y Rosmery Liliana Chiu Pardo.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que las cuestiones a determinar son las siguientes:

¿Procede inscribir la regularización de la declaratoria de fábrica de un predio ubicado en la zona monumental del centro histórico, en virtud de la Ley N.º 27157?

¿Es apropiado transcribir el contenido indiscriminado del informe técnico de Catastro a las esquelas de observación o tacha?

### VI. ANÁLISIS:

1. Para comenzar, es preciso señalar que esta rogatoria –de manera concreta– ya ha sido abordada anteriormente por esta instancia superior. En las resoluciones n.ºs 450-2014-SUNARP-TR-T del 18.09.2014 y 68-2016-SUNARP-TR-T del 11.2.2016 se examinó detenidamente un caso similar al de autos. Por tal motivo, como se puede entender, la controversia que recae sobre el presente título no es nueva para esta Sala, pues esta ya ha sido previamente dilucidada por el Colegiado. En ese sentido, de conformidad con el subliteral b.2) del artículo 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>1</sup>, a continuación se reproducen los fundamentos pertinentes al título alzado.
2. El primer párrafo del artículo 21 de la Constitución Política del Perú prescribe: «Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se

<sup>1</sup> Artículo 33.- Reglas para la calificación registral.

El registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

(...)

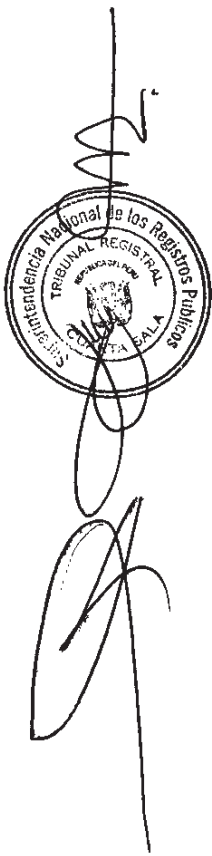
b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.

## RESOLUCIÓN N.º 452-2018-SUNARP-TR-T

presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado...». Por otro lado, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N.º 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación preceptúa que «se entiende por bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación toda manifestación del quehacer humano –material o inmaterial– que por su importancia, valor y significado paleontológico, arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, militar, social, antropológico, tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico o intelectual, sea expresamente declarado como tal o sobre el que exista la presunción legal de serlo. Dichos bienes tienen la condición de propiedad pública o privada con las limitaciones que establece la presente Ley». Asimismo, el artículo III del Título Preliminar del mismo cuerpo normativo establece: «Se presume que tienen la condición de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, los bienes materiales o inmateriales, de la época prehispánica, virreinal y republicana, independientemente de su condición de propiedad pública o privada, que tengan la importancia, el valor y significado referidos en el artículo precedente y/o que se encuentren comprendidos en los tratados y convenciones sobre la materia de los que el Perú sea parte...».

3. Como vemos, los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación pueden ser de propiedad pública o privada. Sean de una u otra especie, son bienes sujetos a un régimen especial regulado en la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y en su reglamento (aprobado por el D. S. N.º 011-2006-ED). Ahora, el artículo 1 de la referida Ley N.º 28296 clasifica a los bienes materiales que conforman el Patrimonio Cultural de la Nación como muebles e inmuebles, siendo estos últimos catalogados –en forma no restrictiva– como «edificios, obras de infraestructura, ambientes y conjuntos monumentales, centros históricos y demás construcciones, o evidencias materiales resultantes de la vida y actividad humana urbanos y/o rurales, aunque estén constituidos por bienes de diversa antigüedad o destino y tengan valor arqueológico, arquitectónico, histórico, religioso, etnológico, artístico, antropológico, paleontológico, tradicional, científico o tecnológico, su entorno paisajístico y los sumergidos en espacios acuáticos del territorio nacional»<sup>2</sup>.



<sup>2</sup> De acuerdo al segundo párrafo del subnumeral 1.1 del artículo I de la Ley N.º 28296, la protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación comprende el

## RESOLUCIÓN N.º 452-2018-SUNARP-TR-T

4. En suma, a través de la Ley N.º 28296 se amplió la definición de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, considerando ya no solo a los previamente declarados, sino incorporando conceptos tales como centros históricos, ambientes y conjuntos monumentales, así como sus áreas circundantes de protección, y demás. En el caso de autos, se procura inscribir la regularización de la edificación asentada sobre el predio inscrito en la partida 03066519 del Registro de Predios de Trujillo, perteneciente a los cónyuges Juan Fernando Pilco Castañeda y Rosmery Liliana Chiu Pardo; por este motivo, se adjuntó –entre otros documentos<sup>3</sup>– el certificado de condición cultural n.º 9-2016 del 5.9.2016 expedido por la Dirección Desconcentrada de Cultura de La Libertad, así como el oficio n.º 1659-2016-DDC-LIB/MC del 14.10.2016 de esta misma institución, para acreditar que el inmueble en cuestión «no se encuentra declarado como monumento histórico, ni forma parte del ambiente urbano monumental; sin embargo, es conformante de la zona monumental del centro de Trujillo, declarada mediante resolución suprema n.º 2900-72-ED de fecha 28.12.1972; por lo tanto, se halla bajo los alcances de la Ley N.º 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación de fecha 21 de julio de 2004». Si bien es cierto en el precitado oficio se indica que «la fábrica actual no afecta al patrimonio cultural ni altera al perfil de la cuadra», en el antedicho certificado de condición cultural se señala expresamente que «...el presente certificado no autoriza la regularización de la edificación». En otras palabras, la Dirección Desconcentrada de Cultura de La Libertad comunica que la edificación no perjudica al patrimonio cultural pero bajo ningún término autoriza su regularización, es más, de forma literal rechaza esta posibilidad.
5. El Tribunal Registral, con relación al tema de regularización de edificaciones en centros históricos monumentales, en su LXII Pleno aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: «Es inscribible la regularización de edificaciones pertenecientes al patrimonio cultural de la nación al amparo de la Ley 27157, cuando el Instituto Nacional de Cultura (INC) lo haya autorizado». En la resolución n.º 308-2010-SUNARP-TR-T de fecha 20.08.2010, la cual

---

suelo y subsuelo en el que se encuentran o asientan, los aires y el marco circundante en la extensión técnicamente necesaria para cada caso.

<sup>3</sup> Cabe señalar que en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios n.º 13-16 de fecha 8.1.2016 expedido por la Municipalidad Provincial de Trujillo se indica que el predio en cuestión se ubica en el centro histórico monumental de la ciudad de Trujillo.



## RESOLUCIÓN N.º 452-2018-SUNARP-TR-T

sustentó el criterio adoptado en el precedente de observancia obligatoria antes aludido, esta Sala señaló que la prohibición introducida por el D. S. N.º 003-2006-VIVIENDA (respecto a que el trámite de regularización de edificaciones no es de aplicación para las obras que se ejecuten en bienes integrantes del patrimonio cultural de la nación, zonas monumentales, centros históricos y sus áreas circundantes de protección) tiene como finalidad desalentar las conductas de los propietarios de predios pertenecientes al patrimonio cultural de la nación que pretendan realizar modificaciones o levantar edificaciones sin sujetarse a las especificaciones dictadas por el Instituto Nacional de Cultura (actualmente incorporado al Ministerio de Cultura) y/o sin obtener su previa autorización. Asimismo, considerando que la competencia para otorgar dicha autorización incumbe al INC (hoy en día al Ministerio de Cultura), de acuerdo a la Ley N.º 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación<sup>4</sup>, y que esta se cristaliza mediante la emisión de un acto administrativo, cabe la posibilidad que el INC (Ministerio de Cultura) admita ciertas regularizaciones<sup>5</sup> en cuyo supuesto el Registro no puede cuestionarlas, toda vez que sus pronunciamientos están revestidos de la presunción de validez contenida en el artículo 9 del TUO de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>6</sup>. En este orden de ideas, el razonamiento vertido por el Tribunal Registral en el citado precedente de observancia obligatoria apunta a establecer que la regularización, si bien *prima facie* prohibida por la ley, es factible de ser permitida por el INC (ahora Ministerio de Cultura) mediante el acto administrativo que la autorice.

6. En conclusión, evocando a la susodicha resolución n.º 308-2010-SUNARP-TR-T, este Colegiado entiende que la inscripción rogada debe admitirse siempre que el Ministerio de Cultura autorice de

<sup>4</sup> Artículo 22 de la Ley N.º 28296.- Protección de bienes inmuebles.

22.1 Toda obra pública o privada de edificación nueva, remodelación, restauración, ampliación, refacción, acondicionamiento, demolición, puesta en valor o cualquier otra que involucre un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, requiere para su ejecución de la autorización del Ministerio de Cultura. *Numeral modificado por el artículo 60 de la Ley N.º 30230, publicada el 12 de julio de 2014.*

<sup>5</sup> Al respecto, esta Sala en el considerando vigésimo tercero de la resolución n.º 308-2010-SUNARP-TR-T señaló lo siguiente: «Por ello, el INC –en ejercicio de sus competencias legales– en muchas ocasiones reconoce la inocuidad (en términos de afectación al Patrimonio Cultural de la Nación) de tales edificaciones, e incluso autoriza su inscripción registral, pues entiende que en este caso resulta irrazonable y desproporcionado mantener dichas edificaciones fuera de la legalidad del Registro».

<sup>6</sup> Artículo 9.- Presunción de validez.

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

## RESOLUCIÓN N.º 452-2018-SUNARP-TR-T

cualquier modo –sin prestar atención al nombre del procedimiento que lo aprueba– la regularización de la edificación asentada en el predio de la partida 03066519, en el pleno ejercicio de sus competencias. En ese sentido, se confirma este extremo de la observación formulada por la primera instancia.

7. En lo que concierne al último punto controvertido, debemos recordarle a la primera instancia que si bien el informe del Área de Catastro es vinculante para las instancias registrales, el contenido de este documento no debe ser trasladado directamente al usuario, sino que debe ser evaluado previamente por el registrador, pues solo resultan vinculantes aquellas apreciaciones de estricto orden técnico. En este sentido, el tercer párrafo del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que en la escuela de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por la Oficina de Catastro, debiendo el registrador dejar de lado aspectos que no se ciñan al ámbito netamente técnico y que no sean relevantes para la calificación de la rogatoria.
8. En el presente caso, el registrador Pérez transcribió casi en su totalidad el informe técnico n.º 2586-2018-ZR-V-ST/OC a la escuela de observación del título alzado, sin diferenciar los aspectos técnicos propios de la emisión del informe (en su mayoría de carácter informativo) de aquellos que constituyen verdaderos obstáculos para la inscripción, de ahí que se le haya comunicado al usuario detalles de la evaluación técnica de Catastro que no amenazan la inscripción del título impugnado, como por ejemplo que «se verifica conformidad respecto a los datos técnicos consignados para el lote matriz y lotes resultantes, según las consideraciones descritas en los ítems 2.2.1 al 2.2.5». Por tal motivo, en vista de que no existen defectos técnicos advertidos por la Oficina de Catastro al título venido en apelación, se deja sin efecto este acápite de la observación.
9. Sin perjuicio de lo antes señalado, este Colegiado advierte una discrepancia de área entre el polígono donde se erige la edificación de 539.88 m<sup>2</sup> (el mismo que subsecuentemente será independizado en dos sublotes A y B) y la partida directamente vinculada con un área inscrita de 845.47 m<sup>2</sup>. Por su parte, la Oficina de Catastro solo se limitó a reproducir lo manifestado por el verificador común en su informe técnico de verificación: «... aclarando que los linderos de la presente partida arrojan un área de 539.88 m<sup>2</sup> y no de 845.47 m<sup>2</sup>

## RESOLUCIÓN N.º 452-2018-SUNARP-TR-T

(inscrita)». Sobre este asunto en particular, el Tribunal Registral resolvió en la resolución n.º 58-2010-SUNARP-TR-T que «debe considerarse que el artículo 33 del Reglamento de la Ley N.º 27157<sup>7</sup> autoriza solo la inscripción de la declaración de fábrica en caso de discrepancia bajo el entendido que el predio es uno solo y se tiene certeza sobre cuáles son las superficies inscrita y real. Esto no ocurre si el predio se fracciona, pues sería incierta el área inscrita de cada sección, lo que a su vez anularía la posibilidad de rectificación, ya que no habría modo de contrastar el área real con un dato inscrito. En ese sentido, [...] asume este Tribunal que el artículo 33 del Reglamento de la Ley N.º 27157 no autoriza la inscripción de subdivisiones a consecuencia de la edificación que se regulariza, por lo que no es posible acceder a la misma en el presente caso. No obstante, el apelante puede formular desistimiento parcial de la rogatoria en cuanto a la subdivisión, con lo que quedaría expedita la inscripción de la declaración de fábrica y de las transferencias de dominio rogadas». En ese sentido, la primera instancia deberá remitir el título venido en apelación a la Oficina de Catastro a efectos de que establezca si el predio del título alzado y el de la partida vinculada son el mismo. Con la respuesta del Área de Catastro, la primera instancia adoptará la decisión que corresponda.



Intervienen como vocales (s) Daniel Fernando Montoya López y José Arturo Mendoza Gutiérrez, autorizados mediante la resolución n.º 278-2017-SUNARP/SN del 27.12.2017 y la resolución n.º 134-2018-SUNARP/PT del 1.6.2018.

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

### VII. RESOLUCIÓN:

**PRIMERO: CONFIRMAR** la observación de la primera instancia en

<sup>7</sup> Artículo 33.- Discrepancias en áreas y/o linderos.

33.1 Cuando la observación en el informe técnico se refiera a la existencia de discrepancia entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuran en la partida registral del predio, el registrador inscribirá la declaratoria de fábrica, siempre que el área real del terreno no sea mayor de la que figura en el Registro. Asimismo, inscribirá como carga la discrepancia existente.

33.2 Si el área del terreno es superior al área registrada y no existe superposición de áreas, podrá solicitarse la anotación preventiva de la fábrica, la misma que tendrá una vigencia de un año prorrogable por un año más.

## RESOLUCIÓN N.º 452-2018-SUNARP-TR-T

relación a que resulta necesario presentar la autorización del Ministerio de Cultura que apruebe la regularización de fábrica.

**SEGUNDO: DEJAR SIN EFECTO** el extremo de la observación donde se reproduce el tenor del informe técnico n.º 2586-2018-ZR-V-ST/OC.

**TERCERO: DISPONER** que la primera instancia derive el título a la Oficina de Catastro a efectos de que emita un nuevo informe técnico acorde con el noveno considerando de esta resolución.

**Regístrese y comuníquese:**



**DANIEL F. MONTOYA LÓPEZ**  
Presidente de la IV Sala  
del Tribunal Registral



**WALTER E. MORGAN PLAZA**  
Vocal del Tribunal Registral



**JOSÉ A. MENDOZA GUTIÉRREZ**  
Vocal (s) del Tribunal Registral



Roj: **STS 579/2019** - ECLI: **ES:TS:2019:579**

Id Cendoj: **28079130022019100038**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **2**

Fecha: **19/02/2019**

Nº de Recurso: **128/2016**

Nº de Resolución: **196/2019**

Procedimiento: **Recurso de Casación Contencioso-Administrativo (L.O. 7/2015)**

Ponente: **JOSE ANTONIO MONTERO FERNANDEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJCA 1767/2016,**  
**ATS 1451/2017,**  
**STS 579/2019**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

**Sala de lo Contencioso-Administrativo**

**Sección Segunda**

**Sentencia núm. 196/2019**

Fecha de sentencia: 19/02/2019

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 128/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 05/02/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Jose Antonio Montero Fernandez

Procedencia: JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Gloria Sancho Mayo

Transcrito por: CAR

Nota:

R. CASACION núm.: 128/2016

Ponente: Excmo. Sr. D. Jose Antonio Montero Fernandez

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Gloria Sancho Mayo

## **TRIBUNAL SUPREMO**

**Sala de lo Contencioso-Administrativo**

**Sección Segunda**

**Sentencia núm. 196/2019**

Excmos. Sres.

D. Nicolas Maurandi Guillen, presidente

D. Jose Diaz Delgado



D. Angel Aguallo Aviles  
D. Jose Antonio Montero Fernandez  
D. Jesus Cudero Blas  
D. Rafael Toledano Cantero  
D. Dimitry Berberoff Ayuda  
D. Isaac Merino Jara

En Madrid, a 19 de febrero de 2019.

Esta Sala ha visto en su Sección Segunda, constituida por los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen, el recurso de casación n.º 128/2016, interpuesto El Ayuntamiento de Badajoz, representado por el procurador de los Tribunales D. Ramiro Reynolds Martínez, asistido del Letrado de sus Servicios Jurídicos, contra la sentencia n.º 104, de 29 de septiembre de 2016, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 2 de Badajoz, sobre la resolución dictada por la Tesorería Ayuntamiento de Badajoz de fecha 6 de abril de 2016.

Han comparecido en el recurso de casación como parte recurrida D. Pedro Miguel , representado por el procurador de los Tribunales D. Alberto Hidalgo Martínez, bajo la dirección letrada de D<sup>a</sup>. María Teresa Bardají Muñoz.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Jose Antonio Montero Fernandez.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Resolución recurrida en casación.

En el procedimiento abreviado n.º. 134/2016, seguido en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º.2 de Badajoz, con fecha 29 de septiembre de 2016, se dictó sentencia cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: "FALLO.- Que, estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la procuradora D<sup>a</sup>. Inmaculada Gridilla Santamaría, en nombre y representación de D. Pedro Miguel , contra la resolución del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz que obra en el encabezamiento, debo acordar y acuerdo dejar sin efecto la misma, por no ser conforme a derecho, con los efectos inherentes a esta declaración, debiendo proceder la Administración a girar las liquidaciones de IBI correspondientes a los ejercicios fiscales 2012 a 2015, ambos inclusive, conforme a la naturaleza rústica de la finca litigiosa. Todo ello con imposición a la Administración demandada de las costas procesales causadas".

**SEGUNDO.-** Preparación del recurso de casación.

Notificada dicha sentencia a las partes, por el Letrado de los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento de Badajoz, en la representación legal que ostenta, se presentó escrito con fecha 16 de noviembre de 2016, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º. 2 de Badajoz, preparando recurso de casación, y dicho Juzgado, por auto de 25 de noviembre de 2016 , tuvo por preparado el recurso de casación, con emplazamiento de las partes ante esta Sala Tercera del Tribunal Supremo, habiendo comparecido, dentro del plazo de 30 días señalado en el artículo 89.5 LJCA , como parte recurrente el Ayuntamiento de Badajoz, representado por el procurador D. Ramiro Reynolds Martínez, y como parte recurrida D. Pedro Miguel , representado por el Procurador de los Tribunales D. Alberto Hidalgo Martínez, bajo la dirección letrada de D<sup>a</sup>. María Teresa Bardají Muñoz.

**TERCERO.-** Admisión del recurso.

Recibidas las actuaciones en este Tribunal, la Sección Primera de esta Sala acordó, por auto de 1 de marzo de 2017 , la admisión del recurso de casación, en el que aprecia que concurren en este recurso de casación las circunstancias de interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia previstas en los apartados 3.a ) y 2.c) del artículo 88 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio , reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, precisando que:

"2º) La cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia consiste en:

Determinar si, con ocasión de la impugnación de liquidaciones del impuesto sobre bienes inmuebles y para obtener su anulación, el sujeto pasivo puede discutir la calificación (y la consiguiente valoración) catastral de su inmueble, cuando no lo hizo (o haciéndolo dejó que alcanzara firmeza) al tiempo en que le fue notificado individualmente el valor catastral del bien inmueble sujeto a tributación por dicho impuesto.

3º) Identificar como normas jurídicas que, en principio, serán objeto de interpretación los artículos 65 y 77, apartados 1 y 5, del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real



Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo , y el artículo 4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario , aprobado por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo".

**CUARTO.-** *Interposición del recurso de casación y oposición.*

Recibidas las actuaciones en esta Sección Segunda, el procurador D. Ramiro Reynolds Martínez, en nombre y representación del Ayuntamiento de Badajoz, por medio de escrito presentado el 27 de abril de 2017, interpuso recurso de casación, en el que expuso que las normas infringidas por la sentencia impugnada son:

1.- Infracción del art. 65 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el R.D.L. 21/2004, de 5 de marzo .

2.- Infracción del art. 77.1 del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

3.- Infracción del art. 77.5 del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

4.- Infracción del art. 4 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), aprobado por el R.D.L. 1/2004, de 5 de marzo.

5.- Infracción del art. 14.2 del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y en consecuencia, aplicando dicha infracción al supuesto debatido, se produce también infracción de los arts. 25.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 69.c) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa .

6.- Infracción de la Disposición Transitoria Séptima del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), aprobado por el R.D.L. 1/2004, de 5 de marzo en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Asimismo, el recurrente sostiene que la sentencia de instancia infringe la doctrina jurisprudencial recogida en las siguientes sentencias del Tribunal Supremo:

- Sentencia de 17-09-2003 (casación 9444/1998 , FJ 3º).

- Sentencia de 19-11-2003 (casación 6917/1998 , FJ 6º).

- Sentencia de 5-07-2002 (casación 3626/1997 , FJ 2º).

- Sentencia de 28-03-2003 (casación 4373/1998 , FJ 3º).

- Sentencia de 10-02-2011 (casación 1348/2006 ).

- Sentencia de 5-10-2015 (casación 541/2014, FJ 3º).

A partir de aquí, el recurrente trata todas esas cuestiones, y solicita a la Sala que "dicte Sentencia por la que, de conformidad con el art. 93.1 de la LJCA, anule la sentencia recurrida y de conformidad con lo dispuesto en el art. 87 bis 2) en relación con el art. 93.1, LJCA , esta parte recurrente solicita respetuosamente a la Sala:

Primero. Que con estimación del presente recurso de casación se anule la sentencia impugnada, con imposición de las costas del recurso a la parte recurrida.

Segundo. Que como consecuencia de la estimación del recurso de casación y la consiguiente anulación de la sentencia impugnada, el Tribunal Supremo se sitúe en la posición procesal propia del Juzgado instancia, y entre al examen del fondo del asunto, procediendo a la resolución del litigio en los términos en que quedó planteado el debate procesal en la instancia.

Tercero.- Y en consecuencia desestime el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. Pedro Miguel contra resolución de la Tesorería del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz de fecha 6 de abril de 2016, en virtud de la cual se desestima el recurso de reposición presentado contra las liquidaciones practicadas en concepto de IBI de los ejercicios fiscales 2012 a 2015 del inmueble con referencia catastral NUM000 RS en los términos solicitados".

Por su parte, el procurador D. Alberto Hidalgo Martínez, en nombre y representación de D. Pedro Miguel , por escrito presentado con fecha 5 de julio de 2017, formulo oposición al recurso de casación manifestado que, a su juicio, la sentencia de instancia en modo alguno infringe la normativa y la jurisprudencia que señala la recurrente; y solicita a la Sala que "dicte Sentencia por la que desestimando el Recurso interpuesto confirme íntegramente la resolución recurrida, con imposición de costas del recurso a la parte recurrente".

**QUINTO.-** *Señalamiento para deliberación del recurso.*



En virtud de la facultad que le confiere el artículo 92.6 LJCA , la Sección consideró necesaria la celebración de vista pública, señalándose para la celebración de la misma el día 5 de febrero de 2019, fecha en que tuvo lugar dicho acto.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** *Objeto del recurso de casación y cuestión con interés casacional.*

Se dirige el presente recurso de casación contra la sentencia de 29 de septiembre de 2015 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº. 2 de Badajoz , dictada en el procedimiento abreviado 134/2016.

La sentencia estimó la demanda y acordó dejar sin efecto la resolución de la Tesorería del Ayuntamiento de Badajoz de 6 de abril de 2016, que desestimó el recurso de reposición contra liquidación por IBI ejercicios fiscales de 2012 a 2015 del inmueble con referencia catastral NUM001 , sita en el Paraje de las Golondrinas, Área de Renovación ARE-5.3 (Área de Planeamiento a desarrollar mediante Plan Especial APD-pe-5703) del Plan General Municipal de Badajoz, clasificado como suelo urbano no consolidado y sin desarrollar urbanísticamente.

La polémica suscitada quedó centrada en la naturaleza de la finca, considerando la demandante que era de naturaleza rústica, no urbana, que a pesar de reconocer la Administración su naturaleza, no se ha modificado su situación legal, dando lugar a las liquidaciones impugnadas. El Ayuntamiento de Badajoz, en cambio, consideraba que las liquidaciones eran conforme a derecho, pues liquidó según los datos facilitados por el Catastro, limitándose su competencia a liquidar y a recaudar.

Parte el Juzgado de las distintas competencias concurrentes, por un lado el Ayuntamiento se limita a liquidar el impuesto, siendo la gestión censal competencia del catastro.

Después de referir las distintas incidencias acontecidas en la impugnación catastral sobre la naturaleza del inmueble, se remite a la sentencia de este Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014 , dictada en recurso de casación en interés de la ley, que se interpuso contra sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura de 26 de marzo de 2013 , la cual disecciona el Plan General de Badajoz limitando la consideración de terrenos los urbanos a los expresamente recogidos en la misma.

Aplicando la doctrina de ambas sentencias considera la Juzgadora que el inmueble sobre que se ha girado la liquidación por IBI, está clasificado como suelo urbano no consolidado, ubicado en el Área de Renovación ARN-5.3 (Área de Planeamiento a desarrollar mediante Plan Especial APD-pe-5/03), por lo que a todos los efectos no puede ser tenido como urbano, a pesar de que Catastro y TEAR lo tengan como tal. Habiendo impugnado el interesado las consideraciones urbanísticas y su valor catastral ante el órgano competente, como quiera que el carácter rústico del mismo y la determinación de su valor es competencia del Catastro, procede declarar la nulidad de las liquidaciones practicadas porque las mismas se realizan como si el inmueble fuese de naturaleza urbana, cuando no lo es.

Añade la sentencia impugnada la referencia a la Ley 13/2015, y sus previsiones transitorias, de suerte que el Ayuntamiento de Badajoz se ha dirigido en 22 de diciembre de 2015 a la Gerencia territorial del Catastro para que inicien las actuaciones necesarias para adecuar la clasificación y valoración de los inmuebles del municipio, sin que a la fecha de la sentencia se tuviera constancia de resolución o de inicio de procedimiento al efecto.

Disconforme el Ayuntamiento de Badajoz preparó recurso de casación contra la referida sentencia, recayendo auto de la Sección de admisión de fecha 1 de marzo de 2017 , admitiendo el recurso y considerando que "la cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia consiste en:

Determinar si, con ocasión de la impugnación de liquidaciones del impuesto sobre bienes inmuebles y para obtener su anulación, el sujeto pasivo puede discutir la calificación (y la consiguiente valoración) catastral de su inmueble, cuando no lo hizo (o haciéndolo dejó que alcanzara firmeza) al tiempo en que le fue notificado individualmente el valor catastral del bien inmueble sujeto a tributación por dicho impuesto".

Además identifica como normas jurídicas que, en principio, serán objeto de interpretación los artículos 65 y 77, apartados 1 y 5, del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo , y el artículo 4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario , aprobado por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

**SEGUNDO.-** *Sobre la cuestión que presenta interés casacional y su resolución.*

Ya se ha transcrito anteriormente los términos en los que se formula en el auto de admisión la cuestión que presenta interés casacional objetivo; cierto es que con este recurso de casación se pretende la formación





de jurisprudencia allí donde el ordenamiento jurídico lo precise por descubrirse la concurrencia de interés casacional objetivo, pero no ha de hacerse en abstracto, como un cauce establecido para plantear cuestiones interpretativas del ordenamiento en abstracto, sino que la formación de jurisprudencia ha de hacerse en relación con la resolución de las cuestiones suscitadas en el pleito que fueron objeto de pronunciamiento en la sentencia o debieron de haberlo sido. La cuestión que presenta interés casacional en el presente recurso, en los términos en los que viene formulada, por su amplitud, puede acoger diversos y variados supuestos en los que no en todos cabe la misma respuesta. Por ello, la cuestión debe acotarse al concreto caso que nos ocupa, partiendo de los presupuestos tomados como base en la sentencia de instancia y a la luz de la cuestión que ante la Juzgadora se planteó y conforme al sentido en que fue resuelta por esta.

Antes de entrar a resolver el caso concreto, parece conveniente sentar los presupuestos que han de constituir la base sobre la que debe hacerse el análisis de cada supuesto en concreto, en relación con la cuestión que presenta interés casacional objetivo.

El núcleo de la polémica puede sintetizarse en si es posible impugnar la liquidación por el IBI cuestionando el valor catastral determinado por acto firme en vía de gestión catastral.

El art. 65 del Real Decreto Legislativo 2/2004 , prevé que:

"La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario".

La gestión del IBI se contempla en el art. 77 del citado Texto, que en lo que ahora interesa dispone:

"1. La liquidación y recaudación, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria de este impuesto, serán competencia exclusiva de los ayuntamientos y comprenderán las funciones de reconocimiento y denegación de exenciones y bonificaciones, realización de las liquidaciones conducentes a la determinación de las deudas tributarias, emisión de los documentos de cobro, resolución de los expedientes de devolución de ingresos indebidos, resolución de los recursos que se interpongan contra dichos actos y actuaciones para la asistencia e información al contribuyente referidas a las materias comprendidas en este apartado.

4. No será necesaria la notificación individual de las liquidaciones tributarias en los supuestos en que, de conformidad con los artículos 65 y siguientes de esta ley, se hayan practicado previamente las notificaciones del valor catastral y base liquidable previstas en los procedimientos de valoración colectiva.

Una vez transcurrido el plazo de impugnación previsto en las citadas notificaciones sin que se hayan utilizado los recursos pertinentes, se entenderán consentidas y firmes las bases imponible y liquidable notificadas, sin que puedan ser objeto de nueva impugnación al procederse a la exacción anual del impuesto.

5. El impuesto se gestiona a partir de la información contenida en el padrón catastral y en los demás documentos expresivos de sus variaciones elaborados al efecto por la Dirección General del Catastro, sin perjuicio de la competencia municipal para la calificación de inmuebles de uso residencial desocupados. Dicho padrón, que se formará anualmente para cada término municipal, contendrá la información relativa a los bienes inmuebles, separadamente para los de cada clase y será remitido a las entidades gestoras del impuesto antes del 1 de marzo de cada año".

El art. 4 del Real Decreto Legislativo 1/2004 establece:

"La formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, que comprenden, entre otras, la valoración, la inspección y la elaboración y gestión de la cartografía catastral, se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la superior función de coordinación de valores y la de aprobación de las ponencias de valores se ejercerán en todo caso por la Dirección General del Catastro".

El diseño competencial que el legislador ha dispuesto, en lo que ahora interesa, es el de competencia compartida entre la Administración del Estado y los Ayuntamientos.

Le corresponde al Catastro la atribución del valor catastral a los bienes inmuebles a efectos de determinar la base imponible del IBI y los parámetros del IIVT.

Sobre este aspecto la jurisprudencia de esta Sala se resume en los siguientes términos:



1º) Conforme a la Ley del Catastro Inmobiliario, la determinación del valor catastral de cada bien inmueble se inicia con la aprobación de la Ponencia de Valores. Aprobación de Ponencia de Valores y asignación individualizada del valor catastral a cada inmueble, son actos que, estrechamente relacionados, poseen sustantividad propia, por lo que lo procedente es, en principio, que los reparos que se tengan contra la Ponencia de Valores se hagan respecto de dicho acto.

2º) Sin embargo, cuando se individualiza cada valor catastral, y se notifica éste, es cuando el interesado puede valorar los posibles defectos o vicios de la Ponencia de Valores que no se manifiestan más que cuando la misma se proyecta sobre el bien inmueble particular, por lo que no existe inconveniente jurídico alguno que al hilo de la fijación y notificación del valor catastral se extienda la impugnación a aquellos aspectos de la Ponencia de Valores defectuosos en cuanto tienen incidencia en la determinación individualizada del valor catastral.

3º) La Ponencia de Valores goza de presunción de certeza, por lo que corresponde a la parte recurrente desvirtuar la misma asumiendo la carga de la prueba para llevar al convencimiento del órgano jurisdiccional que se ha producido una incorrecta determinación del valor de mercado.

Así lo hemos declarado, entre otras, en las recientes sentencias de 5 de octubre de 2015 ( cas. 3469/2013 ), 7 de octubre de 2015 ( cas. 1887/2013 ) y 20 de octubre de 2015 (rec. de cas. 1352/2013).

A los Ayuntamientos le corresponde la gestión tributaria, vid los artículos antes transcritos.

En uno y otro ámbito competencial se producen actos distintos, procedentes de administraciones diferentes y con régimen de impugnación propio.

La exacción de IBI se produce mediante procedimientos administrativos que se encuentran secuencialmente relacionados de modo que la validez y eficacia de las actuaciones tributaria dependen de la validez y eficacia de las actuaciones de gestión catastral.

Como en otras ocasiones hemos manifestado el punto de conexión entre gestión catastral y gestión tributaria está en la determinación de la base imponible del impuesto que viene constituido por el valor catastral, corresponde, por tanto, al Catastro determinar si el terreno es de naturaleza urbana o rústica; dicho valor constituye el resultado de la gestión catastral y el punto de partida para la gestión tributaria, la gestión tributaria empieza, por tanto, donde termina la gestión catastral, como regla general, y a partir de la resolución que adopte el Catastro, el Ayuntamiento liquidará el terreno como rústico o urbano a los efectos del IBI.

Conforme a este diseño cuando se recurre la liquidación del IBI o de IIVTNU, habiendo alcanzado la valoración catastral firmeza y resultando inatacable ya, por no haberse recurrido ni la ponencia de valores ni la notificación individualizada del valor catastral del inmueble, resulta improcedente fundar la impugnación en la incorrección de la valoración catastral.

La regla general, por tanto, debe formularse en el sentido de que impugnándose la liquidación, gestión tributaria, no cabe discutir el valor catastral que adquirió firmeza, gestión catastral.

Ahora bien siendo esta la regla general, sin embargo se dan situaciones excepcionales que van a permitir que ceda esta regla ante principios superiores que deben, en determinadas situaciones, prevalecer frente al principio de seguridad jurídica.

Al respecto ya se ha pronunciado este Tribunal en ocasiones precedentes, identificando situaciones en las que sí caben dicha impugnación. Esto es, discutir la valoración catastral del inmueble al hilo de la impugnación de la liquidación.

Efectivamente. Así, siendo obligatoria la notificación individual de los valores catastrales, cuando no se ha llegado a notificar en vía de gestión catastral y la primera noticia que tiene el sujeto pasivo de los nuevos valores catastrales es al tiempo de la notificación de la liquidación girada, de no estar conforme con el valor catastral, que constituye la base imponible del impuesto, ningún reparo existe para que pueda indirectamente impugnarlo, so pena de infringir principios básicos, como el de legalidad tributaria, o poniendo en riesgo los mismos, como el de capacidad económica. En la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2003 , rec. cas., después de distinguir entre gestión catastral y tributaria, se dijo que: "Sólo en aquellos casos en que no hubo notificación previa de los valores catastrales, resulta permisible la impugnación del valor catastral en el momento en que se notifica la liquidación correspondiente. La posibilidad de impugnación del valor catastral en el momento de notificación de la correspondiente liquidación queda condicionada pues, a la inexistencia de una notificación de dicho valor por la Administración estatal durante la fase de gestión catastral". En el mismo sentido, sentencia de 20 de febrero de 2007, rec. cas. 1208/2002 : "Sólo en aquellos casos en que no hubo notificación previa de los valores catastrales, resulta presumible la impugnación del valor catastral en el momento en que se notifica la liquidación correspondiente".



En otros supuestos este Tribunal ha reconocido la procedencia jurídica de cuestionar la valoración catastral del inmueble al impugnarse la liquidación del IBI.

La sentencia de esta Sala de 31 de octubre de 2006, recaída en recurso de casación en interés de la ley 41/2005, se pronuncia en dicho sentido. La doctrina legal que pretendía el Ayuntamiento recurrente que se fijara fue la siguiente -nos interés sobre todo el segundo apartado-:

"No procede declarar la nulidad de pleno derecho, o anular, actos administrativos municipales de liquidación de IBI que traigan causa de actos de fijación individualizada del correspondiente valor catastral, emitidos por la Administración catastral competente, que hayan de considerarse firmes en vía administrativa o judicial, en fecha anterior a la firmeza de una sentencia que anule la previa Ponencia de Valores Catastrales del municipio.

Asimismo, que no procede declarar la nulidad de pleno derecho, o anular, actos administrativos municipales de liquidación del IBI que traigan causa de actos de fijación individualizada del correspondiente valor catastral competente, si previamente no se ha declarado formalmente la nulidad o anulado estos últimos, previa su oportuna impugnación a través de los procedimientos administrativos que procedan y, en su caso, por el órgano jurisdiccional competente al efecto".

La Sala desestimó la pretensión actuada en base a lo siguiente:

"Es cierto que dentro del procedimiento tributario encaminado a la liquidación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles existen dos categorías de actos que aunque funcionalmente conducen sólo a la realización de aquélla tienen sustantividad propia dentro del citado procedimiento, en cuanto que sus determinaciones han de ser impugnadas independientemente por el administrado y ante órganos diferentes. Tales actos son los que podemos llamar de gestión catastral, por un lado, que comprende la elaboración de la ponencia de valores, la asignación y notificación individual de los valores catastrales y la revisión, modificación y actualización de los mismos, cuya competencia resolutoria corresponde a la Administración del Estado (El Catastro, los Tribunales Económicos-Administrativos y los Contencioso-Administrativos) y, por otro, los de gestión tributaria, que afectan a la liquidación del impuesto, concesión y denegación de exenciones y bonificaciones, cuya competencia corresponde a la Administración Municipal.

Ahora bien, no lo es menos que ante un fallo firme en la fase de gestión catastral en relación a la elaboración de la Ponencia, la Administración Municipal ha de estar y pasar por la correspondiente declaración, llevándola sin más a su puro y debido efecto, en cuanto a los recurrentes afectados, al no existir ninguna necesidad de impugnar simultáneamente la asignación de los valores catastrales, por haberse recurrido el acuerdo de la aprobación de la ponencia de que traen causa, y extenderse los efectos estimatorios de esta última impugnación a todos los actos posteriores.

Desde esta perspectiva, debe concluirse que la sentencia del Juzgado no contraviene la normativa que aplica".

Pronunciamiento que, atendidas las circunstancias concretas del caso, concluye, y es lo que nos interesa, en que sí es factible impugnar la liquidación de IBI sobre la base de asignación de valores catastrales al inmueble.

Ciertamente este Tribunal Supremo acoge la dicotomía puesta anteriormente de manifiesto, al punto que incluso se ha llegado a manifestar que la gestión catastral y la gestión tributaria tienen vida propia, pero ello no puede llegar a obviar la gran incidencia que la determinación del valor catastral, propia de la gestión catastral, tiene sobre la exacción del IBI, en cuanto impuesto directo de carácter real, que grava de forma directa la capacidad económica de los sujetos pasivos, que se refleja en el valor de los bienes inmuebles. Al punto, que, en definitiva, la capacidad económica, en su dimensión constitucional, es el resultado individual de la determinación del valor del inmueble.

Ante ello, es evidente que la fijación del valor catastral, que causa estado de no haber sido impugnado en su momento o siéndolo se dejó que ganara firmeza, que se proyecta en el ámbito tributario al constituir la base imponible del impuesto, cuya eficacia se prolonga en el tiempo en cuantos actos de aplicación incida, no puede permanecer inamovible cuando situaciones sobrevenidas, tales como declaraciones judiciales y/o jurisprudenciales o cambios legislativos, que reflejan o incluso pueden llevar a la certidumbre sobre la incorrección del valor catastral, que al tiempo de su determinación eran circunstancias desconocidas por inexistentes, y que, por ende, ni tan siquiera pudieron ser alegadas por los interesados, permiten que pueda discutirse su validez al impugnar la liquidación cuya base imponible venga determinada por dicho valor, sin que pueda tener amparo jurídico que se siga girando liquidaciones y resulten inexpugnables escudándose la Administración en la distinción enunciada entre gestión catastral y gestión tributaria, cuando resulta incorrecta la base imponible que se aplica y con ello se vulnera el principio de capacidad económica al gravarse una riqueza inexistente o ficticia, como puede ser que se haga tributar como urbano, lo que es rústico.



Todo ello sin obviar que estamos ante actos tributarios, las liquidaciones individuales giradas por el IBI, cuya procedencia y validez se hace depender de la correcta aplicación de los elementos esenciales del impuesto, correspondiéndole a los órganos judiciales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo el control de la legalidad de la actuación administrativa conociendo de las pretensiones que se deduzcan en relación con los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo, arts. 106.1 CE, 9.4º LOPJ y 25 LJCA, y en plenitud jurisdiccional enjuiciar la conformidad jurídica de las liquidaciones cuando se pone en cuestión la conformidad de uno de los elementos esenciales del impuesto, como es la base imponible.

### **TERCERO.- Posición de las partes.**

El Letrado de los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento de Badajoz considera infringido el art. 65 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. Recuerda que en la misma sentencia se distingue entre la gestión catastral y la gestión tributaria, por lo que el valor catastral del inmueble se determina conforme a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario, debiendo su impugnación hacerse por los cauces previstos al efecto, siendo de competencia estatal, y una vez anulado se procedería a anular las liquidaciones. De otra manera se quebrantaría el principio de seguridad jurídica.

Añade el Letrado de los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento de Badajoz que también se infringe el art. 77, 1 y 5 del Real Decreto Legislativo 2/2004. Considera que a través del pronunciamiento judicial se está aumentando sin cobertura legal alguna sus competencias municipales, de suerte que se le autoriza a anular valores catastrales y sustituirlos por otros, lo cual es contrario a la norma, pues discutiéndose estrictamente un acto tributario sólo es posible impugnar, materias referidas a gestión tributaria. Además permitiría que el Ayuntamiento pudiera decidir de forma directa liquidaciones del IBI con independencia de lo que figure en el padrón municipal, así podría haber anulado todas las liquidaciones acogiendo los fundamentos de la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014, pese a no haberse anulado la ponencia de valores, lo cual no se extrae de los términos de la propia sentencia, a tal efecto art. 73 de la LJCA.

Al hilo de lo anterior también considera que se vulnera el art. 4 del Real Decreto Legislativo 1/2004, pues condenar al Ayuntamiento a anular las liquidaciones giradas en consonancia con la información catastral, competencia estatal, y obligar a girar nuevos recibos como rústica, impone competencias al Ayuntamiento que no se corresponde con la normativa existente. En definitiva, se permite combatir por esta vía resoluciones del Catastro y del propio TEAR sin ser objeto del pleito.

A entender del Ayuntamiento la infracción normativa se ha extendido al art. 14.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, en relación con los arts. 25.1 y 69.c) de la LJCA. Para el Sr. Letrado del Ayuntamiento dado que de los cuatro recibos impugnados, excepto el correspondiente a 2014, eran actos firmes y consentidos por no haberse impugnado, la sentencia vulnera los citados preceptos en tanto que se pronuncia sobre actos no susceptibles de impugnación.

Por último, señala como vulnerado el art. 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, en su redacción por Ley 13/2015, pues la reforma ya tuvo en cuenta los pronunciamientos jurisdiccionales y estableció un régimen transitorio, sin que pueda afectar los pronunciamientos judiciales a situaciones consolidadas previamente.

A las infracciones normativas añade la parte recurrente la infracción de la jurisprudencia recaída en las sentencias de 17 de septiembre de 2003, rec. cas. 9444/1998; 19 de noviembre de 2003, rec. cas. 6917/1998; 5 de julio de 2002, rec. cas. 3626/1997; 28 de marzo de 2003, rec. cas. 4373/1998; 10 de febrero de 2011, rec. cas. 1348/2006, y 15 de octubre de 2015, rec. cas. 541/2014.

Se opone la parte recurrida a la impugnación formulada por el Ayuntamiento de Badajoz, pues objeta que en modo alguno se ha vulnerado la normativa que señala la recurrente. Indica que la Administración municipal nunca ha cuestionado los hechos, esto es, que los suelos son rústicos y sin embargo continúan girando las liquidaciones por IBI como si se tratara de terrenos urbanos. Además, en un supuesto similar al que nos ocupa, la Sala del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura considera ajustada a derecho que la Administración revoque sus propios actos si entiende vulnerada la ley; por tanto, cuando una sentencia del Tribunal Supremo contradice lo que el catastro expresa no se vulnera el art. 65 del TRLHL. Sin que tenga sentido que se obligue a adelantar una cantidad nada insignificante cuando se conoce que posteriormente se debe devolver. Tampoco se pide que el Ayuntamiento valore los terrenos, competencia del Catastro, sino simplemente que gire las liquidaciones conforme a la naturaleza de los terrenos, así declarada judicialmente, como rústicos. Lo procedente era que el Ayuntamiento, a la vista de las sentencias del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia, realice las liquidaciones sobre el presupuesto de lo ya sentenciado, aún cuando no se corresponda con lo recogido en el Catastro. Sin que quepa acoger la argumentación de la recurrente de que se anulan actos firmes y consentidos, porque los recibos originales fueron anulados tras ser impugnados, girándose nuevas liquidaciones que son objeto de esta impugnación. Por lo demás, no puede mantenerse que la sentencia cuestione o ignore que la formación y mantenimiento del catastro inmobiliario sea competencia



exclusiva del Estado y que debe ser la Dirección General del Catastro la que regularice dicha situación. Lo cierto es que si el Catastro no se modifica a pesar de las sentencias firmes y continúa el Ayuntamiento girando los recibos, se está consintiendo un enriquecimiento injusto.

Respecto de la jurisprudencia invocada como vulnerada, considera la parte recurrida, que lejos de avalar la tesis de la recurrente, su lectura corrobora lo acertado de la sentencia impugnada, aparte de que algunas de las sentencias traídas nada tienen que ver con el caso que nos ocupa.

**CUARTO.-** *Consideraciones preliminares sobre los hechos y sobre la cuestión en la que se aprecia interés casacional.*

Dispone el art. 87.bis.1 de la LJCA que "1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 93.3, el recurso de casación ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo se limitará a las cuestiones de derecho, con exclusión de las cuestiones de hecho". En el presente caso, cierto es que no se cuestiona directamente los hechos de los que parte la sentencia de instancia, pero es de notar que la parte recurrente incorpora hechos en su relato fáctico que indirectamente vienen a contradecir el presupuesto principal del que parte la sentencia, hechos recogidos en el escrito de interposición que a su vez son contradichos en el escrito de oposición de la parte recurrida. Ha de advertirse que el enjuiciamiento que se propone y la misma cuestión objeto de interés casacional identificada en el auto de esta Sala, debe integrarse dentro del contexto fáctico del que se pronuncia la sentencia de instancia y que tiene reflejo en la misma; no cabe pues indagar sobre otros hechos que los reconocidos como acreditados por la sentencia y que constituye su sustrato fáctico, ni entrar en consideraciones sobre la respuesta procedente de ser correctos los hechos propuestos por la parte recurrente e incorporados en su escrito de interposición.

A lo que ha de estarse, por tanto, es a que nos encontramos ante un "...inmueble sobre que se ha girado la liquidación por IBI, está clasificado como suelo urbano no consolidado, ubicado en el Área de Renovación ARN-5.3 (Área de Planeamiento a desarrollar mediante Plan Especial APD-pe-5/03), por lo que a todos los efectos no puede ser tenido como urbano.... No son acordes con la naturaleza del inmueble al que afectan y como quiera que el carácter rústico del mismo y la determinación de su valor es competencia del Catastro, procede declarar la nulidad de las liquidaciones practicadas porque las mismas se realizan como si el inmueble fuese de naturaleza urbana, cuando no lo es".

También disienten las partes sobre cuál es el objeto material impugnado. Para el Ayuntamiento de Badajoz, excepto la liquidación correspondiente al ejercicio de 2014, el resto se trata de actos firmes y consentidos que no son susceptibles de impugnación. Para la parte recurrida, por el contrario, se trata de actos que no causaron estado en vía administrativa, sino que una vez anuladas las liquidaciones originales por el propio Ayuntamiento, se giraron nuevas liquidaciones que son las impugnadas.

Sea como sea, nos encontramos con que la cuestión, tal y como la plantea el Ayuntamiento de Badajoz resulta novedosa en cuanto que no fue tratada, ni, claro está, resuelta, en la sentencia, la que conforme a su dicción literal se extiende a las liquidaciones de los ejercicios fiscales de 2012 a 2015, sin referencia alguna a que respecto de alguna o algunas se hubiera alcanzado su firmeza en sede administrativa, tampoco entra sobre esta cuestión en los argumentos utilizados para resolver el litigio; por tanto, en la mejor de las hipótesis para el Ayuntamiento de Badajoz, estaríamos ante una incongruencia omisiva -no alegada por la recurrente- que debió intentar repararse en la instancia por los cauces que las normas procesales prevén al efecto, arts. 267.5 de la LOPJ y 215 de la LEC, al no hacerlo la cuestión que plantea resulta novedosa, y como esta Sala ha dicho en numerosas ocasiones no cabe plantear en casación cuestiones novedosas, resultando evidente que la sentencia recurrida no ha podido incurrir en las infracciones que al respecto denuncia la parte recurrente porque, en todo caso, no ha sido una cuestión considerada en la instancia.

**QUINTO.-** *Los puntos en conflicto.*

Atendiendo al desarrollo argumental de la sentencia, y a las alegaciones de las partes, es de observar varios puntos en los que se produce el conflicto y cuya identificación debe ayudar a centrar la cuestión litigiosa y a dar la respuesta adecuada.

En la sentencia recurrida se hace expresa mención a la distinción entre gestión tributaria y gestión catastral, y como el Ayuntamiento, dentro de esta distribución competencial se ha limitado a liquidar conforme a los datos que le remite el Catastro.

Punto pacífico, por más que la parte recurrente incida sobre el mismo y considere infringido las disposiciones legales que procuran la distinción entre gestión catastral y gestión tributaria.

Como se ha indicado, la sentencia impugnada parte, y respeta, esta distinción, pero deja constancia de que el contribuyente acudió al Catastro por entender que el inmueble era de naturaleza rústica y no urbana, sin



que a pesar de las impugnaciones obtuviera un pronunciamiento del Catastro en el sentido interesado, cuando además consta aportados a los autos informe del Arquitecto municipal que da cuenta que los terrenos estaban clasificados como suelo urbano no consolidado e incluidos en el Área Normativa de Renovación ARN-5.3. Sin solución de continuidad la sentencia trae a colación el contenido de la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014 y la del Tribunal Superior de Extremadura de 26 de marzo de 2013, para poner en evidencia de que a todos los efectos el inmueble no puede ser tenido como urbano, a pesar de ello tanto el Catastro como el TEAR lo siguen teniendo como tal. Y a raíz de lo dicho, la Juzgadora no entra a dilucidar la corrección jurídica de un acto de gestión catastral, sino que entra a examinar las liquidaciones, y considera que "como quiera que el carácter rústico del mismo y la determinación de su valor es competencia del catastro", dado que las liquidaciones no son acordes con la naturaleza del inmueble, se procede a anularlas por realizarse las mismas como si el inmueble fuese de naturaleza urbana, cuando no lo es.

Con todo, en el acto de la vista la parte recurrida ha aportado sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura de fecha 13 de diciembre de 2018, rec. 628/2017, que enjuicia el supuesto que nos ocupa en relación con el valor catastral en sede de gestión catastral, estimando el recurso y dándole la razón a la contribuyente en cuanto a la improcedencia del valor catastral por lo incorrecta calificación del inmueble.

Tiene su importancia, por lo que luego se dirá, que la sentencia recoge la reforma de la Ley 13/2015, que lo que viene es a recoger en una norma lo dicho por los Tribunales de justicia y que procura que los suelos clasificados como urbanizables que no tengan ordenación detallada, como el que es objeto de análisis en la sentencia, deberán ser valorados como rústico, a lo que debe atender el Catastro; dando cuenta que el Ayuntamiento de Badajoz -lo que viene a acreditar la conformidad del Ayuntamiento con la clasificación del inmueble- se dirigió a la Gerencia Territorial del Catastro para su adaptación en la clasificación y valoración de los inmuebles del municipio, sin que a la fecha de la sentencia se tenga constancia de que ha recaído resolución alguna o se haya iniciado procedimiento a propósito.

Si a lo dicho unimos lo recogido anteriormente, por las razones allí apuntadas, de que no nos encontramos ante actos firmes, sino que se están recurriendo liquidaciones concretas giradas por el Ayuntamiento, no puede mantenerse las quiebras normativas que denuncia la parte recurrente, en tanto que el núcleo del debate, no es el de la distinción del ámbito competencial entre gestión catastral y gestión tributaria, ni estamos ante actos firmes y definitivos que causaron estado en vía administrativa por no haber sido impugnados en tiempo, ni tiene en este recorrido lo estatuido en el art. 73 de la LJCA, sino que el enjuiciamiento debe desarrollarse en el sentido de que si respetando dicho ámbito competencial y recurriéndose una liquidación en sede judicial, cabe entrar a dilucidar la corrección de la base imponible a pesar de la valoración catastral del inmueble y si el juzgador viene vinculado a dicha valoración, que en puridad viene a coincidir con la cuestión que en auto de admisión se consideró de interés casacional objetivo.

#### **SEXTO.-** *La resolución del conflicto.*

Dicho lo anterior, poco recorrido tiene ya el presente recurso. Ya se ha dicho que el objeto de recurso no fueron actos firmes y consentidos, sino liquidaciones que no eran firme en vía administrativa. Ahora la parte recurrida nos ilustra con la sentencia del Tribunal Superior de Justicia dándole la razón del carácter de suelo rústico de los inmuebles sobre los que se giraron las liquidaciones en condición de urbanos. Todo lo cual hace decaer definitivamente la argumentación de la recurrente sobre la que asienta la pretensión actuada.

La sentencia dictada el día 26 de Marzo de 2013 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, resolviendo un supuesto de valoración catastral de un inmueble ante el TEAR, interpretó el art. 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en su redacción anterior a la reforma por Ley 13/2015, que consideraba suelo de naturaleza urbana, entre otros, los "terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial o urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo", en el sentido de que:

"... sólo pueden considerarse bienes "urbanos", a efectos catastrales, los inmuebles considerados por el Plan General como urbanizables cuando el desarrollo de su actividad de ejecución no dependa de la previa aprobación del instrumento urbanístico que tiene por finalidad su ordenación detallada. En efecto, si fuera suficiente con la simple inclusión en el perímetro geométrico de sectores de desarrollo en el suelo urbanizable, ex artículo 25 del Reglamento (como propone la resolución impugnada), sería completamente innecesaria la mención a "los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo", tal y como previene la normativa catastral, pues todos los inmuebles clasificados de urbanizables serían "urbanos", a efectos catastrales, por la simple consideración



de tales en el Plan General, incluso los urbanizables sin condiciones (SUB-SC) que precisan para su ejecución hasta la propia modificación del Plan General, lo que no tiene sentido alguno".

Y proyectando esta interpretación sobre el municipio de Badajoz, consideró que:

"En resumen, a juicio de la Sala, son "urbanos" a los efectos de este precepto en el PGOU de Badajoz, exclusivamente:

a) El suelo comprendido en los dos Sectores (SECTOR SUB-CC-6.1-1 y SECTOR SUB-CC-9.2-1), que el PGOU de Badajoz establece su ordenación detallada sin necesidad de Plan Parcial.

b) El suelo urbanizable en ejecución (SUB-EE).

No es "urbano" el resto del suelo urbanizable, por exigir para su desarrollo un Plan Parcial o un Programa de Ejecución y, por tanto, no puede considerarse sectorizado o delimitado".

Esta interpretación fue avalada por la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014, recaída en recurso de casación en interés de la ley nº. 2362/2013. Sentencia que a pesar de su contenido desestimatorio, su tesis ha inspirado de forma directa determinadas modificaciones introducidas en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, en cuyo Preámbulo se lee: "Se recoge el reciente criterio jurisprudencial que considera que los suelos urbanizables sin planeamiento de desarrollo detallado o pormenorizado deben ser clasificados como bienes inmuebles de naturaleza rústica y se aprueban nuevos criterios para su valoración teniendo en cuenta sus circunstancias de localización. Para agilizar y regular el cambio de clasificación de estos suelos urbanizables se adapta el régimen transitorio de la Ley y se modifica el procedimiento simplificado de valoración colectiva, lo que también permitirá en lo sucesivo adaptar con mayor agilidad los criterios de valoración contenidos en las Ponencias de valores catastrales a los cambios en las circunstancias urbanísticas de los inmuebles, sin necesidad de aprobar nuevas Ponencias".

Para dicha sentencia:

- El legislador estatal, en el artículo 7.2 del TRLCI ha utilizado una amplia fórmula para recoger todos los supuestos posibles que con independencia de la concreta terminología urbanística pueda englobar a esta clase de inmuebles.

- No cabe sostener que todo el suelo urbanizable sectorizado o delimitado por el planeamiento general tiene *per se* la consideración catastral de suelo urbano, sin distinguir si se encuentra ordenado o no ordenado.

- El artículo 7 sólo excluye de tal consideración al urbanizable no sectorizado sin instrumento urbanístico aprobado que establezca las determinaciones para su desarrollo, ya que el legislador catastral quiso diferenciar entre suelo de expansión inmediata donde el plan delimita y programa actuaciones sin necesidad de posteriores tramites de ordenación, de aquel otro que, aunque sectorizado carece de tal programación y cuyo desarrollo urbanístico queda pospuesto para el futuro, por lo que a efectos catastrales sólo pueden considerarse suelos de naturaleza urbana el suelo urbanizable sectorizado ordenado, así como el suelo sectorizado no ordenado a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo, teniendo el suelo, antes de ese momento, el carácter de rústico.

En el caso que nos ocupa nos encontramos ante una sentencia firme, la referida de 26 de marzo de 2013, que recoge un criterio interpretativo en cuanto a la definición legal catastral de un determinado suelo urbano, y proyecta dicho criterio sobre la realidad de determinados suelos que, en dicha sentencia se especifican y delimitan.

Criterio que es avalado por el Tribunal Supremo.

El inmueble que nos ocupa no está comprendido dentro de la delimitación que recogió la referida sentencia del Tribunal extremeño. Si bien, la sentencia impugnada en este recurso de casación recoge el criterio fijado y aplica el art. 7.2 conforme a la interpretación hecha por la Sala del Tribunal Superior de Justicia, avalada por el Tribunal Supremo, y considera que aplicando los expresados criterios el inmueble sobre el que se giraron las liquidaciones sobre IBI no puede ser tenido como urbano, justificándolo suficientemente, sin oposición en este aspecto del Ayuntamiento.

Siguiendo la línea interpretativa delineada en el Fundamento Segundo de esta sentencia, y proyectándola sobre el caso concreto que contemplamos, en el presente es de observar que después de la asignación del valor catastral, no impugnado, se produce los citados pronunciamientos judiciales que establecen un criterio interpretativo que aplicado al inmueble sujeto procuran la certidumbre de que el inmueble no puede calificarse a efectos catastrales como urbano. Este es el parecer de la sentencia impugnada.



Ante ello, ningún reparo cabe oponer, en este caso, que al impugnarse la liquidación de un impuesto, en este caso el IBI, por la incorrección de sus elementos esenciales, como la base imponible, pueda discutirse el valor catastral. Ningún obstáculo existe para el enjuiciamiento en plenitud jurisdiccional de la procedencia y legalidad del impuesto girado, correspondiendo al Juzgador valorar los efectos de una declaración administrativa firme que es contradicha por lo declarado en una sentencia firme.

La complejidad de los procedimientos administrativos dispuestos, como se ha visto al distinguir gestión catastral y gestión tributaria, y los desajustes que la estructuración de los mismos puede provocar, en tanto que para la impugnación de los valores catastrales se prevé un cauce procedimental que normalmente se prolongará más en el tiempo -siempre necesaria la previa vía económico administrativa y buen ejemplo de lo que decimos es este recurso, en el que queda constancia las vicisitudes que han sufrido las reiteradas impugnaciones catastrales, hasta obtener la razón, sentencia de 13 de diciembre de 2018 de la Sala de lo Contencioso Administrativo de Extremadura que estima el recurso contencioso administrativo contra la resolución del TEAREX, declarando la procedencia de la calificación de rústico a efectos catastrales del inmueble que nos ocupa-, que una posible impugnación de la liquidación, de suerte que puede resolver la impugnación de las liquidaciones estando aún pendiente de resolver la impugnación del valor catastral - como ocurre en el presente caso-, impiden justificar la restricción que pretende la parte recurrente sobre la imposibilidad de entrar a resolver sobre la conformidad jurídica de, en este supuesto, la base imponible del impuesto, pues con ello se pone en entredicho el propio principio de tutela judicial efectiva, impidiendo que los Tribunales puedan entrar a conocer en plenitud de la pretensión actuada respecto de la improcedencia del impuesto, quedando en manos y a voluntad de la Administración local el girar liquidaciones aún a sabiendas, -en este caso desde la sentencia del Tribunal de Justicia de Extremadura- de la improcedencia del valor catastral, y por ende de la base imponible; con quebranto del principio de capacidad económica, en tanto que el contribuyente tendrá que contribuir por una riqueza inexistente o ficticia, condenándolo a un bucle de ribetes kafkianos - pensemos que la sentencia resolviendo la impugnación contra la liquidación hubiera sido desestimatoria en base a la tesis de la parte recurrente, pues sólo podía incardinarse en la esfera de la gestión catastral la discusión sobre el valor catastral, y años después se le otorga la razón respecto de la improcedencia de la calificación catastral, en una impugnación en la esfera de la gestión catastral-, cuando no a una diáspora impugnatoria, tendente a dejar de pagar lo que con certidumbre no se debe o a que le sea devuelto lo que nunca debió pagar, con merma del principio de legalidad tributaria e igualdad; mientras tanto pasa el tiempo y con el los plazos, pudiendo llegar a hacer inamovibles situaciones injustas e ilegales contra las que el mero transcurso de los plazos impide reacción alguna.

Esta última situación es la que nos viene a describir la sentencia de instancia. Recordemos los términos de la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 13/201 , "...A tales efectos los Ayuntamientos deberán suministrar a la Dirección General del Catastro información sobre los suelos que se encuentren afectados...", y como la sentencia impugnada da cuenta, fundamento tercero que a 29 de noviembre de 2016, fecha de la sentencia, no había constancia de que se hubiera iniciado el procedimiento para adaptar el catastro a la nueva redacción del art. 7.2 anteriormente referida.

Sin que, en estas situaciones, en las que concurren circunstancias excepcionales sobrevenidas, como la que nos ocupa, tenga amparo jurídico, el que se pueda seguir girando los recibos por IBI o no anular los ya girados, en su caso, bajo la excusa de la incompetencia del Ayuntamiento para fijar los valores catastrales. Ante un sistema impugnatorio complejo y potencialmente creador de disfunciones, cuando se producen estas situaciones, como las que nos ocupa, u otras parecidas o análogas, frente a una Administración que ha de servir con objetividad los intereses generales ( artículo 103.1 CE ), no es admisible jurídicamente que la misma permanezca inactiva dando lugar a un enriquecimiento injusto prohibido o a obligar a los administrados, ciudadanos de un Estado de Derecho, a transitar por largos y costosos procedimientos para a la postre obtener lo que desde un inicio se sabía que le correspondía o, lo que es peor, esperando que el mero transcurso del tiempo convierta en inatacable situaciones a todas luces jurídicamente injustas; lo cual mal se compadece con un sistema tributario basado en el principio superior de Justicia y el de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos conforme a la capacidad económica de cada uno.

Ante estas situaciones excepcionales, para salvar las quiebras que hemos referido, el sistema general que distribuye las competencias entre gestión catastral y gestión tributaria debe reinterpretarse y pulir su rigidez para que en sede de gestión tributaria y en su impugnación judicial quepa entrar a examinar la conformidad jurídica de dicho valor catastral, en su consideración de base imponible del gravamen, en relación con la situación jurídica novedosa que afecta al inmueble al que se refiere la valoración catastral y a esta misma, que no fue impugnada en su momento.

Ya en otras ocasiones hemos hecho referencia al principio de buena administración, principio implícito en la Constitución, arts. 9.3 y 103, proyectado en numerosos pronunciamientos jurisprudenciales y positivizado,





actualmente, en nuestro Derecho común , art. 3.1.e) de la Ley 40/2015 ; principio que impone a la Administración una conducta lo suficientemente diligente como para evitar definitivamente las posibles disfunciones derivada de su actuación, sin que baste la mera observancia estricta de procedimientos y trámites, sino que más allá reclama la plena efectividad de garantías y derechos reconocidos legal y constitucionalmente al contribuyente y mandata a los responsables de gestionar el sistema impositivo, a la propia Administración Tributaria, observar el deber de cuidado y la debida diligencia para su efectividad y de garantizar la protección jurídica que haga inviable el enriquecimiento injusto.

**SÉPTIMO.-** *Contenido interpretativo de la sentencia y pretensión deducida en el proceso.*

Conforme a lo expuesto procede interpretar los arts. 65 y 77.1 . y 5 del Real Decreto Legislativo 2/2004 y art. 4 del Real Decreto Legislativo 1/2004 , en el sentido de que los mismos no se oponen ni obstan a que recurriéndose liquidaciones por IBI y para obtener su anulación, en supuestos en los que concurren circunstancias excepcionales sobrevenidas análogas o similares a las descritas anteriormente, el sujeto pasivo pueda discutir el valor catastral del inmueble, base imponible del impuesto, aún existiendo la valoración catastral firme en vía administrativa.

Todo lo cual ha de llevarnos a desestimar la pretensión actuada por el Ayuntamiento de Badajoz.

**OCTAVO.-** *Costas.*

En virtud de lo dispuesto en el artículo 93.4 LJCA , al no apreciarse mala fe o temeridad en alguna de las partes, no procede hacer un expreso pronunciamiento sobre las costas de este recurso de casación.

## FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido

- 1º) Fijar el criterio interpretativo expresado en el fundamento jurídico séptimo de esta sentencia.
- 2º) Desestimar el recurso de casación deducido por el Ayuntamiento de Badajoz contra la sentencia del Juzgado nº. 2 de Badajoz, de fecha 29 de septiembre de 2016 , la que se confirma íntegramente.
- 3º) No hacer una expresa condena sobre las costas causadas en esta casación.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso, e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

Nicolas Maurandi Guillen Jose Diaz Delgado

Angel Aguallo Aviles Jose Antonio Montero Fernandez

Jesus Cudero Blas Rafael Toledano Cantero

Dimity Berberoff Ayuda Isaac Merino Jara

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado Ponente de la misma D. Jose Antonio Montero Fernandez, hallándose celebrando audiencia pública, ante mí, la Letrada de la Administración de Justicia. Certifico.



Roj: **STS 772/2019** - ECLI: **ES:TS:2019:772**

Id Cendoj: **28079130022019100057**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **2**

Fecha: **05/03/2019**

Nº de Recurso: **1431/2017**

Nº de Resolución: **282/2019**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **DIMITRY TEODORO BERBEROFF AYUDA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STSJ M 14688/2016,**  
**ATS 8053/2017,**  
**STS 772/2019**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

**Sala de lo Contencioso-Administrativo**

**Sección Segunda**

**Sentencia núm. 282/2019**

Fecha de sentencia: 05/03/2019

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 1431/2017

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 15/01/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Dimitry Berberoff Ayuda

Procedencia: T.S.J.MADRID CON/AD SEC.9

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Gloria Sancho Mayo

Transcrito por: MMS

Nota:

R. CASACION núm.: 1431/2017

Ponente: Excmo. Sr. D. Dimitry Berberoff Ayuda

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Gloria Sancho Mayo

## **TRIBUNAL SUPREMO**

**Sala de lo Contencioso-Administrativo**

**Sección Segunda**

**Sentencia núm. 282/2019**

Excmos. Sres.

D. Nicolas Maurandi Guillen, presidente

D. Jose Diaz Delgado



D. Angel Aguallo Aviles  
D. Francisco Jose Navarro Sanchis  
D. Jesus Cudero Blas  
D. Rafael Toledano Cantero  
D. Dimitry Berberoff Ayuda  
D. Isaac Merino Jara

En Madrid, a 5 de marzo de 2019.

Esta Sala ha visto el recurso de casación núm. 1431/2017, interpuesto por la procuradora doña Ana Isabel Arranz Grande, en nombre y representación de PORTOCARRIO S.L., contra la sentencia de fecha 22 de diciembre de 2016, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que estimó el recurso de apelación núm. 80/2016 sobre impuesto de bienes inmuebles (IBI). Ha sido parte recurrida el Ayuntamiento de Madrid, representado por el Letrado del Ayuntamiento de Madrid.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Dimitry Berberoff Ayuda.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- Resolución recurrida en casación.

El objeto del presente recurso de casación lo constituye la sentencia de 22 de diciembre de 2016 de la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (recurso de apelación 80/2016), sobre impuesto de bienes inmuebles ("IBI"), que estima el recurso de apelación contra la sentencia de 13 noviembre 2015 del juzgado de lo contencioso administrativo número 26 de Madrid (PO 380/14).

### SEGUNDO.- La sentencia de primera instancia

Portocarrío S.L impugnó ante el Juzgado contencioso-administrativo la resolución de 9 junio 2014 del Tribunal Económico Administrativo Municipal de Madrid con relación a liquidaciones provisionales por IBI ejercicios 2008 y 2009, por un inmueble sito en el Camino de Sintra, 4 del Parque de Valdebebas en Madrid, del que es titular con el 8.51% del derecho de propiedad.

La pretensión anulatoria de la recurrente contra las liquidaciones se basaba en cuatro motivos diferentes: (1) la inexistencia de las del hecho imponible y de la base imponible sobre la que liquidar el impuesto por tratarse de suelo rústico (y no urbano); (2) la prescripción de la deuda tributaria, (3) la incorrecta asignación de superficies y porcentaje de titularidad de los bienes y (4) la no apreciación de la diferencia de antigüedad de las construcciones y el valor de las mismas.

De estos cuatro motivos, el juzgado únicamente analizó el primero de ellos y estimó el recurso sobre la base de la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012 (rec. 2092/2011), que declaró la nulidad del planeamiento en el ámbito en el que se encontraba la finca de la recurrente por falta de justificación de la desclasificación del suelo no urbanizable de especial protección. Consecuentemente, la sentencia del juzgado consideró que anulada la recalificación de la finca de Valdebebas como suelo urbanizable, lo procedente era seguir considerándola como suelo no urbanizable de especial protección lo que impide girar una liquidación al haber desaparecido el fundamento legal de la misma.

Siguiendo lo razonado en la sentencia de 11 de diciembre de 2014, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 23 de Madrid, la sentencia de instancia aprecia que "en el presente expediente no consta que la Administración iniciara ningún ni siquiera la de sentido contrario a la propia incorporación en el Catastro de la condición de urbano cuando le consta que tal condición no es la que realmente le corresponde según la determinación de las sentencias del Tribunal Supremo mencionadas.

[...] que la actualización y la coordinación de ambas fases del procedimiento permita la existencia de desactualizaciones no habilita, sin embargo, a la administración a desconocer que tal circunstancia ocurre y, en consecuencia, iniciar los trámites que sean adecuados para conseguir la concordancia entre ambos registros o expediente.

Ahora bien la seguridad jurídica y la interdicción de la arbitrariedad no deben permitir que, sin que conste actuación propia y, por tanto, actuación de buena fe, se proceda a girar una liquidación cuando consta que el fundamento legal de la misma ha desaparecido. Admitir que esto pueda ocurrir porque el catastro va o funciona con un cierto retraso en la adaptación de la realidad a las transformaciones jurídicas sería tanto como habilitar



un hecho con fundamento ilegítimo fundado únicamente en los defectos del funcionamiento administrativo lo que ciertamente no es ajustado a derecho.

En consideración a lo anterior procede a la estimación del recurso y la anulación de las liquidaciones cursadas ya que su fundamento (tratarse de urbano) no es adecuado a la realidad actual y porque, así mismo, no consta que el Ayuntamiento realizara actuación alguna para ajustar la liquidación a la realidad material."

### **TERCERO.- La sentencia de apelación**

El Ayuntamiento de Madrid apeló la sentencia aduciendo, en síntesis, que la calificación urbanística de la finca a efectos del IBI era ajena al proceso, pues es una competencia catastral, por tanto de la Administración del Estado, y que dispone de sus propias vías de impugnación.

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid estimó el recurso de apelación, considerando que aunque se anulara la recalificación del terreno en el que se ubica la finca del recurrente de Valdebebas como suelo urbanizable, en base a la STS de 28 de septiembre de 2012 (RC 2092/2011), desde el punto de vista catastral contaba con la condición de urbano, razonando al efecto que los terrenos sobre los que se gira tal impuesto ya habían sido objeto de profunda y completa transformación y desarrollo urbano:

"[...] A la hora de resolver la controversia de autos, entendemos se debe partir del hecho, o cuando menos de la presunción absolutamente razonable y fundada de que los terrenos sobre los que se gira el IBI habían sido ya objeto de profunda y completa transformación y desarrollo urbano [...]"

Debemos igualmente recordar, que conforme al 61.3 TRLHL a los efectos del IBI tendrán la consideración de bienes urbanos los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro y finalmente, que art 7.2 RDL 1/2004 (EDL 2004/14825) define también como bienes urbanos no solo el clasificado o definido por el planeamiento como urbano sino también: " el suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o en su defecto por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica".

Con los anteriores mimbres, los planteamientos realizados al examinar la liquidación, el acto de gestión tributaria, y anticipar y dar por cierta una segura corrección catastral para adaptación a la Sentencia del TS, a partir de la rotunda afirmación del carácter rústico del bien, no pueden ser compartidos, especialmente, insistimos, en el modo directo, necesario y categórico que se propone para anular acto de gestión tributaria en base a una anulación de acto de gestión catastral que se da por segura y cierta, alterando el normal modo de impugnación y revisión de los actos dictados en relación a este impuesto de gestión compartida. [...]"

### **CUARTO.- Tramitación del recurso de casación.**

**1.- Preparación del recurso.** La procuradora doña Ana Isabel Arranz Grande en nombre y representación de PORTOCARRIO S.L, mediante escrito fechado el 20 de febrero de 2017 preparó recurso de casación contra la sentencia dictada el 22 de diciembre de 2017 por la Sección Novena de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid .

Tras justificar la concurrencia de los requisitos reglados de plazo, legitimación y recurribilidad de la resolución impugnada, la parte recurrente adujo infracción de los artículos 217.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (declaración de nulidad de pleno derecho .) y 47 y 49 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (nulidad de pleno derecho y los límites a la extensión de la nulidad o anulabilidad de los actos, respectivamente), así como 61.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (hecho imponible y supuestos de no sujeción en IBI), y 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (bienes inmuebles urbanos y rústicos).

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid tuvo por preparado el recurso mediante auto de 16 de marzo de 2017, ordenó remitir las actuaciones al Tribunal Supremo y emplazó a los litigantes para que comparecieran ante esta Sala Tercera.

**2.- Admisión del recurso.** La sección de admisión de esta Sala Tercera del Tribunal Supremo admitió el recurso de casación por medio de auto de 12 de julio de 2017, en el que aprecia la presencia de interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia, enunciada en estos literales términos:

"[...] " 1º) Admitir el recurso de casación RCA/1431/2017, preparado por la procuradora de los Tribunales doña Ana Isabel Arranz Grande, en representación de Portocarrío S.L., contra la sentencia dictada el 22 de diciembre



de 2016 por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el recurso de apelación 80/2016 .

2º) La cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia consiste en:

Determinar si la anulación del planeamiento urbanístico, que clasificaba un sector como suelo urbanizable, conlleva que los terrenos afectados vuelvan a tener la clasificación de suelo no urbanizable y, en consecuencia, no puedan tener la consideración de suelo urbano a efectos catastrales, dando lugar a la nulidad de las declaraciones giradas del impuesto de bienes inmuebles.

3º) Identificar como normas jurídicas que, en principio, serán objeto de interpretación los artículos 217.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y 47 y 49 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como 61.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. [...]"

**3.- Interposición del recurso (síntesis argumental de la parte recurrente en casación).** La procuradora doña Ana Isabel Arranz Grande en nombre y representación de PORTOCARRIO S.L. interpuso recurso de casación mediante escrito de 13 de octubre de 2017.

Apunta la recurrente que la sala de instancia declara que la realidad del terreno y de las edificaciones aboca a considerar el suelo como urbano, pese a que el planeamiento urbanístico fue declarado nulo por la STS de 28 de septiembre de 2012 (recurso 2092/2011, ES:TS:2012:6509 ) y, frente a ello, razona que la declaración de nulidad del planeamiento es una nulidad de pleno derecho y no admite convalidación sin que la realidad física puede imponerse a dicha declaración de nulidad, que arrastra a todos los actos dictados posteriormente que se hubiesen basado en esa calificación urbanística declarada nula.

Por otro lado, recuerda que el juzgado de primera instancia anuló las liquidaciones por entender que no existe el hecho imponible ni la base imponible y, en este sentido, mantiene que no existe presupuesto normativo para liquidar el IBI de 2008 y 2009, toda vez que la finca no se ubicaba en suelo urbano sino en suelo rústico conforme al pronunciamiento de nulidad expresado.

**4.- Oposición al recurso interpuesto (síntesis argumental de la parte recurrida en casación).** El letrado del Ayuntamiento de Madrid, emplazado como parte recurrida en este recurso de casación, presentó escrito de oposición el 4 de enero de 2018, en el que solicitaba la desestimación del recurso de casación y la confirmación de la sentencia recurrida.

Argumenta que en el acuerdo de 2013 por el que se aprobó definitivamente la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid se incluyó una disposición transitoria en cuya virtud se le dio carácter retroactivo a fecha 20 abril 1997, lo que supone restaurar el planeamiento devenido nulo, de forma que se incorporen las determinaciones que corresponden al grado de desarrollo alcanzado con fecha previa a las sentencias.

Asimismo, indica que a tenor del artículo 7.2 del texto refundido de la ley de catastro las construcciones existen, y que él sólo declarado no urbanizable está ya urbanizado por lo que a tenor de dicha disposición es posible considerar el suelo como urbano también a efectos catastrales y que, en todo caso, la improcedencia de la valoración catastral es competencia de la administración estatal, deben combatirse a través de los recursos correspondientes y que el ayuntamiento debe aplicar forzosamente dicha valoración.

**5.- Votación, fallo y deliberación del recurso.** De conformidad con el artículo 92.6 de la Ley de la Jurisdicción , y considerando innecesaria la celebración de vista pública atendiendo a la índole del asunto, mediante providencia de fecha 26 de febrero de 2018, quedó el recurso concluso y pendiente de señalamiento para votación y fallo

Por providencia de fecha 15 de noviembre de 2018 se designó como Magistrado ponente al Excmo. Sr. D. Dimitry Berberoff Ayuda y se señaló para votación y fallo de este recurso el día 15 de enero de 2019, fecha en que comenzó la deliberación del recurso.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- La controversia jurídica y el planteamiento para su resolución

Este recurso exige indagar de forma directa las relaciones entre urbanismo, catastro y tributos locales, que no siempre se manifiestan en un escenario armónico.

Por muy deseable que sea la máxima convergencia entre estas disciplinas, el catastro (competencia estatal) tiene una "vida propia" con relación a la clasificación urbanística de los terrenos (competencia municipal y autonómica), especialmente tras la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, que modificó el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que aprueba el texto refundido de la Ley Catastro Inmobiliario (en adelante, "TRLCI").

Además, la regulación del IBI denota una clara subordinación a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario, pues éstas definen, a efectos del hecho imponible, qué bienes inmuebles tendrán la consideración de rústicos, urbanos o de características especiales ( artículo 61.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo , por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en lo sucesivo "TRLHL") así como el valor catastral de los bienes inmuebles, que es la base imponible de este tributo, valor que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en aquéllas normas (artículo 65 TRLHL)

El auto de admisión detecta el interés casacional objetivo del recurso en determinar "si la anulación del planeamiento urbanístico, que clasificaba un sector como suelo urbanizable, conlleva que los terrenos afectados vuelvan a tener la clasificación de suelo no urbanizable y, en consecuencia, no puedan tener la consideración de suelo urbano a efectos catastrales, dando lugar a la nulidad de las declaraciones giradas del impuesto de bienes inmuebles"

A partir de aquí, a nuestro juicio son tres, las problemáticas que subyacen al auto de admisión.

En primer lugar, se recoge una cuestión, claramente urbanística, consistente en determinar (1) *"si la anulación del planeamiento urbanístico, que clasificaba un sector como suelo urbanizable, comporta que los terrenos afectados vuelvan a tener la clasificación de suelo no urbanizable."*

En segundo término, el auto de admisión parece anudar la respuesta al anterior planteamiento a que los terrenos ya no puedan ser considerados urbanos desde el punto de vista catastral al expresar (2) *"y, en consecuencia, no puedan tener la consideración de suelo urbano a efectos catastrales."*

En tercer lugar, el auto de admisión parece asumir de forma implícita -como consecuencia jurídica de lo anterior- que al anularse el plan que, a su vez, justificó el valor catastral del inmueble como urbano, las liquidaciones quedarían afectadas de nulidad, (3) *"dando lugar a la nulidad de las declaraciones giradas del impuesto de bienes inmuebles"*, aunque debe entenderse que, en lugar de *declaraciones giradas*, se trataría de *liquidaciones giradas*, que fueron, precisamente, los actos administrativos impugnados en instancia.

Veamos el planteamiento para abordar estas cuestiones:

Los efectos de la nulidad de un instrumento de planeamiento respecto de la clasificación urbanística previa (cuestión 1) constituye la premisa nuclear, de cuya respuesta dependerá la solución a las otras dos cuestiones que se acaban de enunciar y, en definitiva, el desenlace del recurso. Se trata de un aspecto estrictamente urbanístico, para cuya resolución será necesario indagar la abundante jurisprudencia existente al respecto.

Más complejo será proveer de respuestas a la segunda y tercera de las cuestiones referidas.

En efecto, con relación a la proyección de la nulidad del planeamiento urbanístico sobre la consideración catastral de un determinado bien inmueble como rústico o urbano (cuestión 2), incluso aunque diésemos una respuesta positiva al primer planteamiento, esto es, que anulado el plan "revive" la clasificación anterior (suelo no urbanizable de especial protección), lo cierto es que la realidad urbanística y la catastral no siempre coinciden, entre otras razones, porque el propio legislador parece admitir que "catastralmente" una finca pueda ser considerada como urbana, pese a que "urbanísticamente" no goce de dicha condición. El adecuado planteamiento del litigio exigirá analizar esta posibilidad con relación a las circunstancias del caso, esencialmente a partir del estudio del artículo 7.2 del TRLCI y de nuestra sentencia de 30 de mayo de 2014 (recurso 2362/2013 ).

Por otro lado, resolver sobre la nulidad de las liquidaciones (cuestión 3), tiene otra complicación añadida -tampoco reflejada explícitamente en el auto de admisión-, derivada de la dicotomía entre gestión catastral y gestión tributaria, propia de tributos de gestión compartida entre la Administración del Estado y el Ayuntamiento, en los que hay actos distintos, procedentes de administraciones diferentes y con régimen de impugnación distinto.

Pues bien, la dificultad reside en la circunstancia de que aquí se impugnan las liquidaciones y no se tiene constancia del resultado de la impugnación de los actos de gestión catastral.

Precisamente, la resolución de 9 junio 2014 del Tribunal Económico Administrativo Municipal de Madrid (referida a la liquidación), combatida directamente ante el juzgado, consideró que no tenía competencia para



revisar la legalidad de los actos catastrales emanados de los órganos de la Administración General del Estado y que su análisis debía limitarse exclusivamente a comprobar si las actuaciones municipales tributarias se ajustaron estrictamente a los datos obrantes en el Catastro inmobiliario en la fecha del devengo del impuesto.

Esta argumentación, por lo demás, la ha mantenido de forma constante el Ayuntamiento de Madrid, lo que reclama el análisis de las relaciones entre *gestión catastral* y *gestión tributaria*, teniendo en consideración, entre otras, nuestras recientes sentencias 196/2019, de 19 febrero (rec. 128/2016) y 273/2019, de 4 de marzo (rec. 11/2017).

### **SEGUNDO.- El complejo escenario urbanístico que se proyecta sobre las cuestiones tributarias objeto del recurso de casación**

Como se ha indicado con anterioridad, el juzgado estimó el recurso contencioso-administrativo al considerar que la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012 (recurso 2092/2011) declaró la nulidad del planeamiento en el ámbito en el que se encontraba la finca de la recurrente por falta de justificación de la desclasificación del suelo no urbanizable de especial protección, realizada por la revisión del PGOU de Madrid aprobada definitivamente el 17 abril 1997.

Conviene aclarar, no obstante, que, en realidad, la nulidad de la revisión se declaró por la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007 (recurso 3865/2003), mientras que la STS de 28 de septiembre de 2012 (recurso 2092/2011), analizó en casación los autos de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Madrid, dictados en un incidente de ejecución de la referida sentencia del Tribunal Supremo de 2007 con relación a la actuación municipal que intentó subsanar a posteriori la falta de motivación de aquella desclasificación del suelo no urbanizable protegido.

En síntesis, el juzgado consideró que anulada la recalificación de la finca de Valdebebas como suelo urbanizable, lo procedente era seguir considerándola como suelo no urbanizable de especial protección lo que impedía girar una liquidación por IBI urbano al haber desaparecido el fundamento legal de la misma.

Ahora bien, el contexto urbanístico que rodea este asunto es mucho más complejo, pues la nulidad de pleno derecho declarada por la sentencia del Tribunal Supremo de 2007 respecto de la revisión del PGOU, es decir, del plan matriz, determinó (1) la nulidad en cascada de los sucesivos instrumentos de planeamiento de desarrollo, (2) el fracaso de los intentos de justificar *a posteriori* la desclasificación de terrenos de suelo no urbanizable de especial protección, para pasar a suelo urbanizable no programado y, en definitiva, (3) la no prosperabilidad de los intentos de subsanar o validar la nulidad de la revisión efectuada en 1997.

A efectos de sistematizar y de asimilar el panorama de este escenario urbanístico, empañado por la alta litigiosidad generada en torno al ámbito "Ciudad Aeroportuaria- Parque de Valdebebas", cabe mencionar las siguientes circunstancias a tener en consideración:

-El 17 de abril de 1997 se publicó la aprobación definitiva de la revisión del PGOU. Entre otras determinaciones, la revisión del citado plan suponía la desclasificación de terrenos clasificados en el Plan General de 1985 como Suelo no urbanizable de especial protección ["SNU-PE"] en el siguiente ámbito: "Terrenos de SNU-PE de Valdebebas, en el UNP [suelo urbanizable no programado] 4/01 "Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas".

-La sentencia de 27 febrero 2003 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid estimó el recurso contencioso administrativo interpuesto contra la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que fue anulada en aquellas determinaciones que suponían la desclasificación de terrenos clasificados en el Plan General de 1985 como Suelo no urbanizable de especial protección en los ámbitos que anunciaba y, por lo que aquí interesa, respecto de los terrenos del ámbito UNP 4/01 "Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas", entre los que se incluyen el terreno de la recurrente, circunstancia ésta no cuestionada por las partes.

-Interpuesto recurso de casación por la Comunidad Autónoma de Madrid y por el Ayuntamiento de Madrid, la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007 (recurso 3865/2003) estimó en parte dicho recurso, pero confirmó la declaración de nulidad realizada por la sentencia de la sala de Madrid de 27 de febrero de 2003, con relación al ámbito antes mencionado, como consecuencia de la insuficiencia de lo expresado en la memoria del plan para justificar las razones por las que suelos antes clasificados como no urbanizables protegidos se incorporaban al proceso urbanizador como suelos urbanos o urbanizables.

-El acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de fecha 28 de noviembre de 2007 aprobó la propuesta para ejecutar la sentencia del TSJ de Madrid de 2003, y la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007 mediante la aprobación de la documentación complementaria a la memoria del PGOU, relativa a la subsanación de las determinaciones de la clasificación del suelo no urbanizables protegidos, anulados por



las referidas sentencias y el Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CCAA de Madrid de fecha 24 de enero de 2008 aprobó dichas actuaciones.

-Suscitados incidentes de nulidad (en ejecución de sentencia) contra las referidas actuaciones, el TSJ de Madrid mediante Auto, de 10 de enero de 2011 (confirmado tras desestimar recurso de súplica por auto de 18 de febrero de 2011) rechazó los incidentes de nulidad.

-Sin embargo, esos autos fueron recurridos en casación, dando lugar a la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012 (recurso 2092/2011) que, aunque referidas a un ámbito distinto al del lugar donde se emplaza la finca de la recurrente -se trataba allí del Plan Parcial de Reforma Interior de desarrollo del área de Planeamiento Remitido (APR 10.02) "Instalaciones Militares de Campamento"- anularon los referidos autos al considerar que la elaboración de un complemento de la memoria para justificar lo que se debió de justificar al elaborar el plan y cuya ausencia acarreó su nulidad, no puede alterar los efectos de la nulidad plena declarada judicialmente. En definitiva, no puede servir de cobertura para conservar el procedimiento de elaboración de una norma reglamentaria, incluida su aprobación definitiva, tras la nulidad declarada por sentencia firme de sus normas, la aplicación de la retroactividad de los actos administrativos.

-Similar desenlace se produce con otra sentencia del Tribunal Supremo también de 28 de septiembre de 2012 (recurso 1009/2011) si bien con relación al Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de marzo de 2009 que aprobó definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior de desarrollo del Área de Planeamiento Remitido (APR 10.02) Instalaciones Militares de Campamento.

-La sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Madrid de 10 de junio de 2014 anuló el Proyecto de Reparcelación del citado ámbito de Valdebebas - aprobado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid el 25 de noviembre de 2009-, al considerar que se trataba de un acto de gestión urbanística dictado en desarrollo y ejecución de unos instrumentos urbanísticos de planeamiento cuya nulidad fue declarada por el Tribunal Supremo.

-El 26 de octubre de 2011, del Pleno del Ayuntamiento de Madrid aprobó definitivamente la modificación del Plan Parcial 16.202 correspondiente al Sector UNP 4.01 "Parque Valdebebas- Ciudad Aeroportuaria". Esta modificación del Plan Parcial fue realizada por el ayuntamiento de Madrid con la intención de "ejecutar" la referida sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007, lo que motivó también su impugnación, que culminó con la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de julio de 2016 (recurso 4402/2012) por la que se anuló también dicho Plan Parcial "Parque Valdebebas-Ciudad Aeroportuaria", de acuerdo con la siguiente argumentación:

"Ciertamente cuando se declara judicialmente la nulidad de unas concretas determinaciones del plan general, de algunas de sus normas, la aprobación posterior, en ejecución de sentencia, de una justificación, que pretende paliar esa ausencia de explicación en el procedimiento de elaboración de la disposición general, no puede considerarse que cumple y ejecuta la sentencia que declara la nulidad de una parte del plan general. Así es, no se puede subsanar, enmendar, o convalidar el plan nulo. Tampoco pueden conservarse los acuerdos de aprobación definitiva y otros que se mantienen como si las determinaciones del plan no hubieran sido declaradas nulas de pleno derecho. Y, en fin, no podemos considerar que ese posterior complemento de la justificación para la reclasificación de los terrenos pueda tener un alcance retroactivo para intercalarse en el lugar, dentro del procedimiento administrativo, en el que debió haberse proporcionado."

-La resolución de 1 de agosto de 2013, de la Secretaría General Técnica de la antigua Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, hace público el Acuerdo de 1 de agosto de 2013, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, mediante el que se aprobó definitivamente la revisión parcial del mismo Plan General de 1985 y modificación del Plan de 1997, en los ámbitos afectados por la ejecución de las mencionadas sentencias del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007 y 28 de septiembre de 2012.

-En definitiva, dicho acuerdo de 1 de agosto de 2013 constituye una nueva revisión parcial del PGOU de 1985, interesado destacar a los efectos que nos ocupan que, en dicho acuerdo se incorporó una disposición transitoria en cuya virtud se confirió eficacia retroactiva a dicha revisión, concretamente a la fecha en que se publicaron las primeras normas urbanísticas anuladas por el Tribunal Supremo en 2007.

-Esta circunstancia -la de la aplicación retroactiva- se aduce por el Ayuntamiento en el presente recurso de casación, omitiendo, sin embargo, que las sentencias del Tribunal Supremo de 6 de septiembre de 2016 (recursos 3365/2014 y 1215/2015) aunque declaran la validez del expresado acuerdo de 1 de agosto de 2013 anulan, sin embargo, su disposición transitoria, cuestión posteriormente reiterada en la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2017 (recurso 676/2016).

-La sentencia del Tribunal Supremo de 21 de junio de 2017 (recurso 1421/2015) confirma la nulidad del Acuerdo de 30 de octubre de 2014 del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, por el que se aprueba definitivamente





el Plan Especial para la modificación de la ordenación pormenorizada del APE 16.11 "Ciudad aeroportuaria y Parque Valdebebas", al no existir en su memoria de estudio técnico y económico determinante de que los usos terciarios deben de desaparecer en los grados expresados en el Plan Especial, ni se dan razones fácticas que apunten a la necesidad de aumentar la densidad de vivienda, ni de su ubicación junto a la infraestructura aeroportuaria.

En resumen:

- a) La revisión del PGOUM acometida en 1997 fue declarada nula de pleno derecho.
- b) No prosperó ningún intento de justificar a posteriori la desclasificación de terrenos de suelo no urbanizable de especial protección, para pasar a suelo urbanizable no programado.
- c) Tampoco prosperaron los sucesivos instrumentos de planeamiento de desarrollo que se aprobaron, por cuanto el plan matriz (PGOU, revisado) era ya nulo de pleno derecho. Esta circunstancia es importante destacarla a los efectos de tener presente que durante los ejercicios 2008 y 2009 a los que se refiere el presente recurso, ni si quiera existía, en consecuencia, instrumento urbanístico de desarrollo que incidiera sobre la nueva clasificación del suelo como suelo urbanizable no programado, abstracción hecha de la nulidad de esa clasificación.
- d) Cabría considerar que dicha habilitación se produjo con posterioridad, por la nueva revisión aprobada en 2013 que, en efecto, resultó avalada por el Tribunal Supremo pero no su aplicación retroactiva. Por tanto, la anulación del carácter retroactivo de esa revisión de 2013 desactiva la argumentación del Ayuntamiento de que al aprobarse retroactivamente dicha revisión los terrenos seguían manteniendo la consideración de urbanos también en los años 2008 y 2009, argumentación que omite dar cuenta de la anulación de la previsión retroactiva.

### **TERCERO.- Los efectos de la nulidad de la clasificación del suelo contenida en un instrumento urbanístico**

Como hemos expresado, el auto de admisión plantea la necesidad de resolver, en primer término, una cuestión eminentemente urbanística, la relativa a determinar *"si la anulación del planeamiento urbanístico, que clasificaba un sector como suelo urbanizable, comporta que los terrenos afectados vuelvan a tener la clasificación de suelo no urbanizable."*

El escenario urbanístico descrito en el fundamento de derecho anterior permite mantener, sin género de dudas, que en 2008 y 2009 no tuvo efecto la revisión del PGOU pues, por lo que se refiere a la reclasificación como *suelo urbanizable no programado* de lo que era *suelo no urbanizable de especial protección*, fueron constantes los pronunciamientos de nulidad encadenada que comportó la revisión llevada a efecto en 1997.

Ello nos sitúa en la tesitura de determinar si, en consecuencia, anulada dicha clasificación, cabría entender que recobra vigencia la clasificación anterior, en este caso, la de suelo no urbanizable de especial protección.

En términos abstractos ese interrogante admite una respuesta positiva, sin perjuicio de que, en cada caso pueden ser varias las circunstancias que maten dicha consideración, desde la interferencia de ámbitos de ordenación distintos al estrictamente urbanístico (instrumentos estratégicos de ordenación territorial o medioambiental) hasta la existencia de pronunciamientos judiciales de distinta índole.

En general, las sentencias del Tribunal Supremo de 8 enero 2015 ( rec. 4344/2012), de 20 de julio de 2012 ( rec. 4502/2010 ) y de 5 de febrero de 2008 ( rec. 1062/2004 ) reconocen que la jurisprudencia ha admitido la llamada reviviscencia de la normativa anterior una vez declarada la nulidad de la norma posterior, efecto que no requiere una declaración expresa en la sentencia anulatoria.

En cualquier caso, el efecto primordial de la nulidad de una disposición general, categoría a que pertenecen los instrumentos de planeamiento urbanísticos posee varias notas distintivas que la jurisprudencia de este Tribunal ha perfilado de modo constante y reiterado . En especial, cabe considerar que la declaración de nulidad de pleno derecho de un plan produce efectos *erga omnes* y *ex tunc*, de modo que no se ocasionan a partir de la declaración, sino que se retrotraen al momento mismo en que se dictó la disposición general declarada nula. A partir de aquí, recobra su vigencia la normativa urbanística que le precedió y a la que sustituyó el plan anulado porque la nulidad se extiende a los efectos derogatorios que el plan que desaparece del mundo jurídico hubiera podido desplegar ( sentencia del Tribunal Supremo de 27 de abril de 1988 , rec. de apelación).

Este criterio se reitera en la STS de 21 de diciembre de 2016 (rec. 3662/2015) - y que coincide con el asumido por otras sentencias del Tribunal Supremo como las de 29 de abril de 2011 ( rec. 3625/2007), de 30 de junio de 2011 ( rec. 5831/2007 y 5883/2007 ) o las de 22 de julio de 1999 ( rec. 5292/1993 ) y de 23 de febrero de 1998 ( rec. 834/1992 ), en las que se expresa que "es claro que la anulación del Plan General....no es obstáculo sino



todo lo contrario para la vigencia y ejecutividad de la legislación y normativa urbanística anterior y preexistente a dicho Plan que conserva toda su vigencia".

Como reflexión final podemos añadir que el derecho urbanístico tiene vocación de regular y ordenar la totalidad del suelo sin excepción. En este sentido, cabría decantar un principio de integridad o plenitud regulatoria a partir de una simple lectura de la normativa existente.

Así, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al referirse en su artículo 21 a las situaciones básicas del suelo expresa que "todo el suelo" se encuentra, a los efectos de esa ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

Esta vocación de plenitud emerge, asimismo, en el artículo 13 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, al referirse a que el planeamiento general clasifica "el suelo del término municipal" en todas o algunas de las siguientes clases: urbano, urbanizable o no urbanizable de protección.

Consecuentemente, salvo en supuestos excepcionales de inexistencia de planeamiento previo, no resulta imaginable que el suelo aparezca desprovisto de una clasificación urbanística por la simple circunstancia de anularse la clasificación establecida por el plan, de modo que, conforme a todo lo expresado, cabe entender que, en efecto, el terreno en el que se asentaba la finca de la mercantil recurrente volvió a tener la clasificación de suelo no urbanizable.

#### **CUARTO.- Dimensión catastral, planeamiento y realidad urbanística.**

Llegados a este punto y, en particular, a la conclusión de que la finca en cuestión tenía durante 2008 y 2009 la clasificación urbanística de no urbanizable de especial protección, debemos indagar sus consecuencias a efectos catastrales.

Al respecto, debe significarse que la clasificación urbanística no agota todas las posibilidades de apreciación de la valoración catastral desde el momento que al margen del planeamiento es posible admitir -a partir de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal- que un bien inmueble pueda ser considerado "catastralmente" como urbano, pese a que "urbanísticamente" no responda a dicha clasificación urbanística.

En efecto, la modificación introducida por la referida Ley 36/2006 en el artículo 7 TRLCI avala esta interpretación por cuanto entiende por suelo de naturaleza urbana el que urbanísticamente esté clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente (artículo 7.2.a) así como los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable (artículo 7.2.b).

Sin embargo, el precepto en cuestión asume el carácter de urbano del suelo integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población (artículo 7.2.c), del ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones (artículo 7.2.d), del suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica (artículo 7.2e) y, en definitiva, del consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística (artículo 7.2 f).

Específicamente, con relación a la problemática que suscita la nulidad de la revisión del PGOU de Madrid -si bien, con relación a un inmueble distinto al de este recurso- la sentencia de la Sala de lo Contencioso de la Audiencia Nacional de 23 noviembre 2015, interpretando ese artículo 7.2 del TRLCI así como la STS de 30 mayo 2014 (rec. 2362/2013) llega a la conclusión de que un suelo no urbanizable de especial protección puede tener la condición "a efectos catastrales" de suelo urbano, porque el artículo 7.2 TRLCI califica también como suelo de naturaleza urbana otros supuestos -los del artículo 7.2, apartados c), d), e) y f)- en los que existe una mayor conexión de la realidad catastral con la realidad física de los terrenos.

Sin entrar a realizar consideraciones al no constituir esa sentencia de la Audiencia Nacional objeto de este recurso, basta indicar que parece admitir que un suelo no urbanizable de especial protección pueda tener la condición de suelo urbano a efectos catastrales.

Ciertamente, esta posibilidad podría derivarse -bajo ciertas condiciones, de interpretación muy restrictiva-, a partir de la reforma introducida por la Ley 36/2006 en el artículo 7 TRLCI, pero no antes.



En efecto, con anterioridad a esa reforma, el artículo 7 TRLCI consideraba suelo de naturaleza urbana (siempre a efectos catastrales) el clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano; los terrenos que tengan la consideración de urbanizables según el planeamiento y estén incluidos en sectores, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle, y el que reúna las características contenidas en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV).

Y, ese suelo al que se refería el artículo 8 LRSV no era otro que el ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística, así como los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

La lectura combinada del artículo 7 TRLCI (en su redacción original) con relación al artículo 8 LRSV -que no resultó afectado de inconstitucionalidad por la STC 164/2001, de 11 de julio - permite concluir que en el TRLCI antes de la reforma de la Ley 36/2006 existía una mayor convergencia entre la situación catastral y la urbanística de los terrenos.

Cabe preguntarse, en consecuencia, que régimen jurídico resulta aplicable en este caso, el anterior o el posterior a la Ley 36/2006.

Analizado el expediente administrativo resulta que el acuerdo de incorporación al catastro de la finca de la sociedad recurrente es de fecha 9 febrero 2012, y determinó la alteración catastral del inmueble de su propiedad como urbano con efectos desde 8 mayo 2006.

Mediante acta de inspección catastral formalizada el 7 octubre 2011 que contenía propuesta de regulación de la descripción catastral del citado bien inmueble, se puso de manifiesto la existencia de alteraciones no declaradas, que vinieron determinadas por la existencia de una construcción, ya que en la motivación que consta en el acuerdo de incorporación al catastro así se hace constar. Incluso, la determinación de los efectos a 8 mayo 2006 se hace coincidir con la expedición de la última certificación de obra.

En cualquier caso, y sin perjuicio de la trascendencia que ello tenga a los efectos de la liquidación impugnada, no deja de resultar llamativo que la Administración catastral adopte el acuerdo de incorporación al catastro el 9 febrero 2012 (cuando ya había sentencias anulando la revisión de 1997, entre otras, la más importante, la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007 ) y proceda a habilitar catastralmente como urbana una construcción erigida ni más ni menos que sobre un terreno no urbanizable de especial protección.

Pues bien, el 8 mayo 2006 aún no había entrado en vigor la Ley 36/2006, circunstancia que aconteció el 2 diciembre 2006, lo que nos lleva a concluir que resultaba aplicable el artículo 7 TRLCI en su redacción original de modo que, en palabras de nuestra sentencia de 30 de mayo de 2014 (recurso 2362/2013 ), "la naturaleza del suelo dependía de las determinaciones del planeamiento urbanístico."

Y siendo ello así, si bien el precepto permitía considerar como suelo urbano a efectos catastrales no sólo aquel que lo fuese desde la perspectiva urbanística sino también el suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma, no es menos cierto que por la remisión al artículo 8 de la Ley del Suelo de 1998 , dichos servicios debían estar en sintonía con las características que estableciera la legislación urbanística.

Ciertamente, no se suscitan muchas sobre el grado de consolidación urbanística alcanzado en dicho ámbito en los años 2008 y 2009, circunstancia que, desde luego, podría justificar a través de una aplicación del principio de proporcionalidad -como así recogen algunos pronunciamientos judiciales, específicamente, con relación a Valdebebas- el mantenimiento de construcciones ilegales.

Ahora bien, una cosa es evitar la demolición a través del principio de proporcionalidad, es decir (desde una perspectiva fáctica) y otra muy diferente tener que avalar (en el plano jurídico en el que nos encontramos) la condición urbana del inmueble por la circunstancia de la existencia de servicios urbanísticos y del grado de consolidación de la edificación, lo que a nuestro juicio resulta improcedente porque los servicios urbanísticos existentes en aquel momento pugnaban con la preservación de una determinada clasificación del suelo (urbanizable de especial protección).

Al fin y al cabo, como expresa -desde la perspectiva urbanística- la sentencia de esta Sala Tercera, de 16 marzo 2016 (rec. 2775/2014 ) la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos no es suficiente para su clasificación como suelo urbano. En este sentido, conviene recordar que la vinculación a la realidad a la hora de clasificar el suelo urbano no puede ser de tal naturaleza que se imponga al planificador incluso en aquellos casos en que los servicios o la consolidación de la edificación sean ilegales, procediendo, en tales casos,



que la Administración urbanística ejerza sus potestades de restauración del orden urbanístico y de disciplina urbanística, en lugar de aceptar a ciegas o mantener la urbanización ilegal.

Y esto es lo que ocurría en los años 2008 y 2009 con relación al bien inmueble al que se refiere este recurso pues, conforme a todo lo expresado anteriormente, la construcción existente y que motivó, precisamente, la alteración catastral resultaba contraria al planeamiento dado que, conforme a la nulidad declarada reiteradamente por este Tribunal Supremo, el terreno en aquella época tenía la condición de suelo no urbanizable de especial protección, circunstancia que, al mismo tiempo, impide reconducir o intentar justificar su condición urbana a través de la realidad material que representa su transformación o de los servicios urbanísticos a los que se acaba de hacer referencia.

En conclusión, el inmueble en cuestión no podía tener la condición de urbano desde el punto de vista catastral.

#### **QUINTO.- La distinción entre gestión catastral y gestión tributaria: algunos supuestos de permeabilidad**

La lectura de los dos anteriores fundamentos de derecho permite extraer como conclusión que la nulidad de la clasificación del suelo como urbanizable no programado, a partir de la modificación de la anterior clasificación como no urbanizable de especial protección determinó que en 2008 y 2009 el bien inmueble de la recurrente tuviese la consideración de rústico no sólo desde la perspectiva urbanística sino también desde la catastral.

En consecuencia, surge ahora con intensidad el interrogante planteado con anterioridad ¿Resulta posible trasladar y proyectar los efectos de esta conclusión respecto de las liquidaciones de IBI que fueron impugnadas en instancia? El planteamiento conduce directamente a analizar las relaciones entre gestión catastral y gestión tributaria.

De nuestras recientes sentencias 196/2019, de 19 febrero (rec. 128/2016 ) y 273/2019, de 4 de marzo (rec. 11/2017 ) cabe inferir lo siguiente:

En la primera de las sentencias citadas pusimos de manifiesto que la controversia jurídica podía sintetizarse en si era posible impugnar la liquidación por el IBI cuestionando el valor catastral determinado por acto firme en vía de gestión catastral.

Interpretando los arts. 65 y 77.1. y 5 TRLHL y art. 4 TRLCI entendimos que tales preceptos no se oponen ni obstan a que recurriéndose liquidaciones por IBI y para obtener su anulación, en supuestos en los que concurren determinadas circunstancias excepcionales o sobrevenidas -o análogas o similares a las que la propia sentencia describe-, el sujeto pasivo pueda discutir el valor catastral del inmueble, base imponible del impuesto, aun existiendo valoración catastral firme en vía administrativa.

A este respecto, interesa destacar, en síntesis, lo siguiente:

1.- En las expresadas sentencias hemos tenido oportunidad de reafirmar con rotundidad la distinción entre gestión catastral y gestión tributaria en aquellos tributos que, como el IBI o el IIVTNU, se gestionan de forma compartida por la Administración estatal (catastro) y por la municipal, de manera que corresponde a la primera la atribución del valor catastral a los bienes inmuebles a efectos de determinar la base imponible del IBI y los parámetros del IIVT, debiendo proceder el Ayuntamiento a aplicar dichos valores catastrales.

2.- En consecuencia, la exacción de IBI se produce mediante procedimientos administrativos que se encuentran secuencialmente relacionados de modo que la validez y eficacia de las actuaciones tributaria dependen de la validez y eficacia de las actuaciones de gestión catastral. El punto de conexión entre gestión catastral y gestión tributaria reside en la determinación de la base imponible del impuesto que viene constituido por el valor catastral, correspondiendo al catastro determinar si el terreno es de naturaleza urbana o rústica; dicho valor constituye el resultado de la gestión catastral y el punto de partida para la gestión tributaria, la gestión tributaria empieza, por tanto, donde termina la gestión catastral, como regla general, y a partir de la resolución que adopte el catastro, el Ayuntamiento liquidará el terreno como rústico o urbano a los efectos del IBI.

3.- A partir de este diseño, cuando se recurre la liquidación del IBI o de IIVTNU, habiendo alcanzado la valoración catastral firmeza y resultando inatacable ya, por no haberse recurrido ni la ponencia de valores ni la notificación individualizada del valor catastral del inmueble, resulta improcedente fundar la impugnación en la incorrección de la valoración catastral. La regla general, por tanto, debe formularse en el sentido de que impugnándose la liquidación, gestión tributaria, no cabe discutir el valor catastral que adquirió firmeza, gestión catastral.

4.- No obstante, esa regla general puede ceder ante situaciones excepcionales inspiradas en principios superiores que deben, en determinadas situaciones, prevalecer frente al principio de seguridad jurídica y, en consecuencia, frente al carácter estanco o impermeable de esa distinción entre ambos ámbitos de gestión.

En la sentencia 196/2019, de 19 febrero (rec. 128/2016 ) describimos las siguientes situaciones:



-Inexistencia de notificación en vía de gestión catastral de los nuevos valores catastrales ( sentencias del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2003, rec. 6917/1998 y de 20 de febrero de 2007, rec. 1208/2002 ), de modo que si el contribuyente los conoce al tiempo de la notificación de la liquidación girada, de no estar conforme con el valor catastral, que constituye la base imponible del impuesto, ningún reparo existe para que pueda indirectamente impugnarlo pues, de lo contrario, se infringirían o pondrían en riesgo principios básicos, como el de legalidad tributaria o el de capacidad económica.

-En otros supuestos, este Tribunal ha reconocido la procedencia jurídica de cuestionar la valoración catastral del inmueble al impugnarse la liquidación del IBI. La sentencia de esta Sala de 31 de octubre de 2006 , recaída en recurso de casación en interés de la ley 41/2005, se pronuncia en dicho sentido [...] pronunciamiento que, atendidas las circunstancias concretas del caso, concluye -por lo que aquí interesa-, en que sí es factible impugnar la liquidación de IBI sobre la base de asignación de valores catastrales al inmueble.

-La fijación del valor catastral, que causa estado de no haber sido impugnado en su momento o siéndolo se dejó que ganara firmeza, que se proyecta en el ámbito tributario al constituir la base imponible del impuesto, cuya eficacia se prolonga en el tiempo en cuantos actos de aplicación incida, no puede permanecer inamovible cuando situaciones sobrevenidas, tales como declaraciones judiciales y/o jurisprudenciales o cambios legislativos, que reflejan o incluso pueden llevar a la certidumbre sobre la incorrección del valor catastral, que al tiempo de su determinación eran circunstancias desconocidas por inexistentes, y que, por ende, ni tan siquiera pudieron ser alegadas por los interesados.

-Estas circunstancias permitirían discutir su validez al impugnar la liquidación cuya base imponible venga determinada por dicho valor, sin que pueda tener amparo jurídico que se siga girando liquidaciones y resulten inexpugnables escudándose la Administración en la distinción enunciada entre gestión catastral y gestión tributaria, cuando resulta incorrecta la base imponible que se aplica y con ello se vulnera el principio de capacidad económica al gravarse una riqueza inexistente o ficticia, como puede ser que se haga tributar como urbano, lo que es rústico.

Por tanto, entendemos que los anteriores supuestos deben contextualizarse teniendo en consideración que el conocimiento de la impugnación de las liquidaciones individuales giradas por el IBI, cuya procedencia y validez se hace depender de la correcta aplicación de los elementos esenciales del impuesto, entra dentro de las competencias de los órganos judiciales contencioso-administrativos, a través del control de la legalidad de la actuación administrativa y del conocimiento de las pretensiones que se deduzcan con relación a los actos de las Administraciones Públicas sujetos al derecho Administrativo ( arts. 106.1 CE , 9.4º LOPJ y 25 LJCA ) y, en plenitud jurisdiccional pueden enjuiciar la conformidad jurídica de las liquidaciones cuando se pone en cuestión la conformidad de uno de los elementos esenciales del impuesto, como es la base imponible.

Por esta razón, justificar la restricción sobre la imposibilidad de entrar a resolver sobre la conformidad jurídica de la condición de rústico o urbano del bien inmueble, mediante la impugnación de la liquidación y, en particular de la base imponible del impuesto, podría llegar a comprometer -claro está, dependiendo de las circunstancias del caso- el propio principio de tutela judicial efectiva, impidiendo que los Tribunales puedan entrar a conocer en plenitud de la pretensión actuada respecto de la improcedencia del impuesto, quedando en manos y a voluntad de la Administración local el girar liquidaciones aún a sabiendas, -en este caso desde la primera sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007 (recurso 3865/2003 )- de la improcedencia del valor catastral, y por ende de la base imponible.

De no admitirse estas premisas para evitar el quebranto del principio de capacidad económica, el contribuyente se vería obligado a pagar por una riqueza inexistente o ficticia, condenándolo a un *bucle de ribetes kafkianos* -pues sólo podía incardinarse en la esfera de la gestión catastral la discusión sobre el valor catastral-, cuando no a una *diáspora impugnatoria*, tendente a dejar de pagar lo que con certidumbre no se debe o a que le sea devuelto lo que nunca debió pagar, con merma del principio de legalidad tributaria e igualdad, mientras pasa el tiempo y los plazos, pudiendo llegar a hacer inamovibles situaciones injustas e ilegales contra las que el mero transcurso del tiempo impide reacción alguna.

La sentencia 273/2019, de 4 de marzo (rec. 11/2017 ) se refiere explícitamente a alguna de estas situaciones con el término de *disfunciones* que, en definitiva, entiende no pueden perjudicar al contribuyente, desde el momento que el valor catastral singulariza en el IBI la concreta capacidad económica que grava este tributo municipal y, de esta manera, a través del mismo se materializa el cumplimiento del mandato constitucional del artículo 31 CE .

Por tanto, son ya dos preceptos constitucionales los que hemos invocado a los efectos de permeabilizar la rígida distinción entre gestión tributaria y gestión catastral en casos, debe insistirse, absolutamente excepcionales. Además, la sentencia 273/2019, de 4 de marzo (rec. 11/2017 ) alude también al principio constitucional de eficacia administrativa ( artículo 103.1 CE ) cuya contravención se produciría en caso de



imponer al obligado tributario la carga de soportar una indebida dilación administrativa máxime cuando le acarrea importantes perjuicios económicos.

Una recta interpretación de nuestra sentencia 273/2019, de 4 de marzo (rec. 11/2017 ) permite concluir que en casos excepcionales y constatados de manera rigurosa y singularizada resultaría posible incidir sobre aspectos relativos a la gestión catastral con ocasión de cuestionar la liquidación tributaria.

A estos efectos, el dato esencial para constatar tales casos estará constituido por la constancia de hechos sobrevenidos a la valoración catastral determinante de la liquidación litigiosa que evidencien su invalidez, siempre que vengan acompañados de estas circunstancias (u otras semejantes) (i) que la razón de esa invalidez hayan sido reconocidas por resoluciones de los órganos catastrales o económico-administrativos o, por resoluciones judiciales, para casos de sustancial similitud; (ii) que el interesado las haya hecho valer para su situación individual ante los órganos catastrales o económico-administrativos y no haya recibido respuesta dentro del plazo que legal o reglamentariamente resulte de aplicación, colocándolo en una situación de tener que soportar una dilación que resulte grave para sus intereses económicos; y (iii) en la impugnación jurisdiccional de sus valores catastrales, planteada directamente contra el acto principal de liquidación, el Ayuntamiento no haya rebatido eficazmente las concreta razones de invalidez que hayan sido ofrecidas contra el valor catastral aplicado en la liquidación.

#### **SEXTO.- Análisis de la relación entre gestión catastral y gestión tributaria desde la perspectiva de este recurso**

Este caso constituye un verdadero paradigma de aquellos supuestos excepcionales que hemos descrito con anterioridad y que de forma singularizada permite analizar aspectos relativos a la gestión catastral con ocasión de cuestionar la liquidación tributaria.

En efecto, se ha dado cuenta con anterioridad del complejo panorama urbanístico que subyace a la discusión tributaria presentada ante este tribunal de casación. Una verdadera maraña jurídica en la que, como si de una fuga vertiginosa se tratara, se han venido sucediendo prácticamente durante 20 años -recordemos que en 1997 se aprobó la revisión del PGOU que desencadenó la alta litigiosidad al respecto- la aprobación de instrumentos urbanísticos, el ejercicio de pretensiones de nulidad contra los mismos, múltiples sentencias anulatorias de la jurisdicción contencioso administrativa -incluso de esta Sala Tercera del Tribunal Supremo- así como varios intentos de validar lo que no resultaba susceptible de convalidación (desde las actuaciones posteriores a la sentencia del Tribunal Supremo de 3 julio de 2007 hasta el intento de otorgar efecto retroactivo a la revisión de 2013), iniciativas que, tras su impugnación, fueron rechazadas por el Tribunal Supremo.

Obviamente, en este escenario de inestabilidad, de acciones y reacciones constantes (aprobación, nulidad, validación, nulidad...etc...) difícilmente resulta exigible al contribuyente la participación jurídica activa en todos estos procedimientos para llegar a la conclusión de que no ha permanecido pasivo desde la perspectiva de la defensa de sus derechos -por lo que aquí concierne- estrictamente tributarios.

En cambio, el Ayuntamiento, protagonista principal del desarrollo urbanístico, fue parte en los procedimientos a los que hemos hecho referencia con anterioridad, lo que permite sostener que tuvo conocimiento, prácticamente de forma instantánea, de cada uno de los cambios que se iban sucediendo en este devenir jurídico de procedimientos administrativos y judiciales.

Y, sin perjuicio de la responsabilidad que ostentan los titulares de ciertos derechos (artículos 9 y 13 TRLCI) no hay que olvidar que compete también al Ayuntamiento preservar la correspondencia entre catastro y realidad urbanística, tanto a través del procedimiento de *comunicaciones* al catastro (artículos 11 y 14 TRLCI) como promoviendo las correspondientes *inspecciones catastrales* con el objeto de verificar el adecuado cumplimiento de las obligaciones y deberes establecidos en la normativa catastral, la integridad, exactitud y veracidad de las declaraciones y comunicaciones y la investigación de hechos, actos o negocios que no hayan sido declarados o comunicados o que lo hayan sido parcialmente (artículo 19 TRLCI).

Pero es que, además, el examen de los antecedentes obrantes en el expediente administrativo muestra que, en muchas ocasiones el Ayuntamiento de Madrid actuaba por delegación de competencias de la Dirección General del catastro por lo que, más allá de la coordinación ( artículo 9.3 CE ) que resulta exigible a todas las administraciones públicas, en el presente caso el titular de la potestad tributaria, por cuyo ejercicio giró las liquidaciones aquí cuestionadas, se encontraba en una posición privilegiada para evitar estas divergencias.

En definitiva, como expresábamos en nuestra sentencia 196/2019, de 19 febrero (rec. 128/2016 ) el Ayuntamiento tenía las claves para permitir que el contribuyente dejara de pagar lo que con certidumbre no se debía o para que le hubiese sido devuelto lo que nunca debió de pagar con merma del principio de legalidad tributaria e igualdad.



Con independencia de que en este caso, de las actuaciones y alegaciones de las partes se infiere que la recurrente impugnó los actos de gestión catastral -aunque, como ya se ha dicho, no se tiene constancia de su resultado- las posibilidades de reacción para discutir con éxito desde la perspectiva catastral la valoración del bien inmueble y su naturaleza como rústico o urbano eran prácticamente nulas, dada la inestabilidad del marco urbanístico. Además, el acuerdo de incorporación al catastro de la finca de la entidad recurrente fue anterior en seis meses al hecho sobrevenido, representado por la sentencia del Tribunal Supremo de 28 septiembre 2012, toda vez que dicha alteración catastral se produjo el 9 febrero 2012 cuyos efectos, además, se establecieron en retrospectiva, el 8 mayo 2006.

Por tanto, habida cuenta de las circunstancias expresadas, en este caso resultar posible analizar la naturaleza (y el valor) catastral del inmueble con ocasión de la impugnación de la liquidación.

#### **SEPTIMO.- Contenido interpretativo de esta sentencia**

Teniendo en consideración que la cuestión suscitada en el auto de admisión, consiste en determinar "si la anulación del planeamiento urbanístico, que clasificaba un sector como suelo urbanizable, conlleva que los terrenos afectados vuelvan a tener la clasificación de suelo no urbanizable y, en consecuencia, no puedan tener la consideración de suelo urbano a efectos catastrales, dando lugar a la nulidad de las declaraciones giradas del impuesto de bienes inmuebles" procede, en función de todo lo razonado precedentemente declarar lo siguiente:

La interpretación conjunta de los artículos 61.3, 65, 77.1 y 5 del TRLHL, así como de los artículos 4 y 7.2 del TRLCI permite, mediante la impugnación de las liquidaciones por IBI y en las excepcionales circunstancias de este caso, discutir el valor catastral del inmueble (base imponible del impuesto), aun existiendo una valoración catastral firme en vía administrativa, excepcionalidad representada por una situación urbanística de absoluta inestabilidad, derivada de varios recursos jurisdiccionales, declaraciones de nulidad e intentos de subsanación *a posteriori*, en el marco de la anulación de las disposiciones que clasificaban un sector como suelo urbanizable, con incidencia directa sobre la consideración catastral como urbano o rústico del bien inmueble en cuestión -al comportar que los terrenos afectados volviesen a tener la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección- en virtud de múltiples sentencias, algunas de las cuales, además, fueron dictadas con posterioridad al acto de alteración catastral, de manera que no pudieron ser invocadas frente a dicho acto por los interesados.

#### **OCTAVO.- Resolución de las pretensiones deducidas en el proceso**

Debe partirse del dato de que el 1 de enero de 2008 y el 1 de enero de 2009 -a tenor del artículo 75 TRLHL el IBI se devenga el primer día del periodo impositivo- el bien inmueble cuya titularidad corresponde en un determinado porcentaje a la recurrente tenía naturaleza del bien inmueble rústico.

Planteado así el debate ha de rechazarse, no obstante, que no existiese hecho imponible. De acuerdo con el artículo 61 TRLHL constituye el hecho imponible del IBI la titularidad de una serie de derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales, en particular y por lo que afecta al caso que nos ocupa, el derecho de propiedad. Pues bien, desde el momento que la recurrente acreditó en aquella fecha la titularidad del 8.51% del derecho de propiedad sobre el inmueble sito en el Camino de Sintra, 4 del Parque de Valdebebas en Madrid, es evidente que el hecho imponible concurre, con independencia de que dicha finca fuese rústica o urbana.

Sin embargo, no cabe mantener la misma perspectiva desde el punto de vista de la base imponible, elemento esencial del tributo, determinante directo de la cuantía de la deuda tributaria ( artículo 8 a LGT ) dado que, a tenor del artículo 65 TRLHL, estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario, circunstancia ésta que determina la nulidad de la apreciación municipal con relación a la base imponible desde el momento que, conforme a lo expresado, la calificación catastral como urbano del bien inmueble en cuestión carecía de justificación conforme a todo lo expresado.

Consecuentemente, de conformidad con el artículo 93.1 LJCA, y con arreglo a la doctrina consignada en el fundamento de derecho anterior procede casar y anular la sentencia de fecha 22 de diciembre de 2016, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la medida que, de acuerdo con todo lo argumentado, debería haber desestimado el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de 13 noviembre 2015 del Juzgado de lo contencioso administrativo número 26 de Madrid (PO 380/14).

#### **NOVENO.- Costas**



En virtud de lo dispuesto en el artículo 93.4 LJCA , respecto de las costas de la casación cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad. Respecto de las generadas en la instancia, cada parte abonará las suyas y las comunes por mitad, al presentar el asunto serias dudas de derecho, como refleja el interés casacional que justificó la admisión a trámite de este recurso de casación.

## FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido  
1º) Fijar como criterio interpretativo de esta sentencia el siguiente:

La interpretación conjunta de los artículos 61.3, 65, 77.1 y 5 del TRLHL, así como de los artículos 4 y 7.2 del TRLCI permite, mediante la impugnación de las liquidaciones por IBI y en las excepcionales circunstancias de este caso, discutir el valor catastral del inmueble (base imponible del impuesto), aun existiendo una valoración catastral firme en vía administrativa, excepcionalidad representada por una situación urbanística de absoluta inestabilidad, derivada de varios recursos jurisdiccionales, declaraciones de nulidad e intentos de subsanación *a posteriori*, en el marco de la anulación de las disposiciones que clasificaban un sector como suelo urbanizable, con incidencia directa sobre la consideración catastral como urbano o rústico del bien inmueble en cuestión -al comportar que los terrenos afectados volviesen a tener la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección- en virtud de múltiples sentencias, algunas de las cuales, además, fueron dictadas con posterioridad al acto de alteración catastral, de manera que no pudieron ser invocadas frente a dicho acto por los interesados.

2º) Declarar haber lugar al recurso de casación nº 1431/2017, interpuesto por la procuradora doña Ana Isabel Arranz Grande, en nombre y representación de PORTOCARRIO S.L., contra la sentencia de fecha 22 de diciembre de 2016, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid , sentencia que se casa y anula.

3º) Desestimar el recurso de apelación núm 80/2016 interpuesto por el Ayuntamiento de Madrid frente a la sentencia de 13 noviembre 2015 del Juzgado de lo contencioso administrativo número 26 de Madrid (PO 380/14).

4º) Respecto de las costas de la casación cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

5º) Por lo que se refiere a las costas de la instancia cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

D. Nicolas Maurandi Guillen D. Jose Diaz Delgado

D. Angel Aguallo Aviles D. Francisco Jose Navarro Sanchis

D. Jesus Cudero Blas D. Rafael Toledano Cantero

D. Dimitry Berberoff Ayuda D. Isaac Merino Jara

**PUBLICACIÓN** . Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Magistrado Ponente en la misma, Excmo. Sr. D. Dimitry Berberoff Ayuda estando celebrando audiencia pública la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, lo que, como Letrada de la Administración de Justicia, certifico.