


RESOLUCIÓN N° 01-2017-SNCP/CNC


Lima, 26 OCT. 2017

VISTOS: el recurso de apelación interpuesto por el señor Rene Bartra García, de fecha 06 de junio del 2016, contra lo resuelto en el Oficio N° 096-2016-SNCP/ST, de fecha 17 de mayo del 2016, que declara improcedente la solicitud de asignación de CUC, el Informe Técnico N° 16-2017-SUNARP-DTR/SCT de fecha 29 de mayo del 2017, así como el Informe Técnico N° 20-2017-SUNARP-DTR/SCT de fecha 4 de julio del 2017, el Dictamen N° 06-2017-SUNARP-DTR de fecha 22 de agosto del 2017, el Acta de Sesión N° 04-2017-CNC del Consejo Nacional de Catastro de fecha 11 de octubre de 2017; y


CONSIDERANDO:



Que, mediante solicitud N° 2015090172 de fecha 16 de noviembre del 2015, el señor Rene Bartra García solicita a la Secretaría Técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, en adelante SNCP, la asignación del Código Único Catastral para el predio inscrito en la partida N° 11050639 del Registro de Predios de Tarapoto, ubicado en el sector Ahuashillo, valle Huallaga Central y Bajo Mayo, en el distrito de Morales, provincia y departamento de San Martín;




Que, mediante Oficio N° 029-2016-SNCP/ST de fecha 4 de febrero del 2016, la Secretaría Técnica realiza tres observaciones a la solicitud presentada. Posteriormente, mediante solicitud N° 2016022123 de fecha 16 de marzo del 2016, el señor Rene Bartra García presenta un escrito y documentos en vías de subsanación y solicita se asigne el código único catastral;



Que, mediante Oficio N° 096-2016-SNCP/ST de fecha 17 de mayo del 2016, la Secretaría Técnica declara improcedente lo solicitado por no acreditar "derecho de propiedad" sobre el predio materia de solicitud y por no haber cumplido con identificar a los colindantes en el plano catastral;

Que, mediante documento de fecha 06 de junio del 2016, el señor Rene Bartra García interpone recurso de apelación contra lo resuelto en el Oficio N° 096-2016-SNCP/ST de fecha 17 de mayo del 2016 que declara improcedente la solicitud de asignación de CUC;



Que, mediante Oficio N° 133-2016-SNCP/ST de fecha 17 de agosto del 2016, la Secretaría Técnica remite al Superintendente Nacional de los Registros Públicos, en su calidad de Presidente del Consejo Nacional de Catastro, el recurso de apelación presentado, a efectos de resolver el mismo;

Que, con fecha 22 de agosto del 2017 la Dirección Técnica Registral, emitió el Dictamen N° 06-2017-SUNARP-DTR, el mismo que tuvo como sustento técnico el Informe Técnico N° 16-2017-SUNARP-DTR/SCT de fecha 29 de mayo del 2017 e Informe Técnico N° 20-2017-SUNARP-DTR/SCT de fecha 4 de julio del 2017;



Que, respecto a la observación por no acreditar "derecho de propiedad" sobre el predio materia de solicitud, esta instancia administrativa señala que de acuerdo al tercer párrafo del artículo 22 del Reglamento de la Ley N° 28294, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, a la solicitud de asignación del CUC de un predio ubicado en zona no catastrada, debe adjuntarse toda información y documentación que permita acreditar el derecho de propiedad sobre el mismo;



Que, en el presente caso, tanto del Informe Técnico N° 16-2017-SUNARP-DTR/SCT de fecha 29 de mayo del 2017, como del Informe Técnico N° 20-2017-SUNARP-DTR/SCT de fecha 4 de julio del 2017, así como del expediente, se desprende que la ubicación espacial del predio consultado no corresponde a la del predio graficado en la base gráfica registral a partir del plano del título archivado que dio mérito a la inscripción de la partida N° 11050639 del Registro de Predios de Tarapoto; por lo que, se colige que se trata de dos predios distintos;




Que, el recurrente pretendió acreditar el derecho de propiedad en relación al predio materia de solicitud, con la copia del documento que sustentó la inscripción del predio registrado en la partida N° 11050639 del Registro de Predios de Tarapoto; es decir, con la escritura pública de compraventa de fecha 23 de junio del 2000. Confrontada tal escritura pública de compraventa y la documentación que obra en el expediente, si bien se aprecia identidad en la denominación del predio, el sector y el distrito, se aprecia también discrepancias en cuanto el área y a los colindantes; por lo que, no se puede afirmar fehacientemente que en el instrumento protocolar se plasme el derecho de propiedad del recurrente;

Que, en consecuencia, de acuerdo a los fundamentos expuestos, no se cumple con lo señalado en la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, donde se ha previsto en forma indubitable que para la asignación del CUC en zonas no catastradas, se requiere adjuntar la documentación que permita acreditar el derecho de propiedad sobre el predio;




Que, respecto a la observación por no consignarse a los colindantes en el plano catastral, esta instancia administrativa señala, conforme al tercer párrafo del

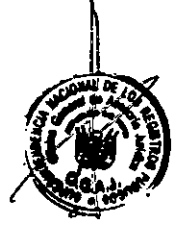
artículo 22 del Reglamento de la Ley N° 28294, la Guía del Código Único Catastral, aprobada por Resolución N° 01-2010-SNCP/CNC y modificada por la Resolución N° 04-2010-SNCP/CNC, así como la Resolución N° 07-2012-CNC/SNCP del 26/12/2012, que aprueba el formato de plano catastral en zona no catastrada y su instructivo, que es una exigencia del verificador catastral indicar en el plano catastral a los colindantes catastrales o registrales, información que deberá obtener del levantamiento catastral;




Que, el literal a) del artículo 17 del Reglamento de la Ley N° 28294, prevé al titular catastral desconocido, estableciéndose que cuando no es posible identificar al titular catastral del predio, sea propietario o poseedor, se consignará este hecho en el levantamiento catastral, por lo que en vía interpretativa puede aplicarse dicha norma también a los colindantes del titular catastral;



Que, en el presente caso, tanto de los documentos adjuntos, plano y memoria descriptiva suscritos por el verificador catastral, como del Informe N° 001-2016-GRSM/DRASAM-DOA/ADELSM emitido por el Gobierno Regional de San Martín, solo se ha consignado que las colindancias del predio en consulta por el lado derecho, izquierdo y por el fondo son con zonas no catastradas, es decir, ámbitos geográficos cuyo levantamiento catastral no se han ejecutado, por lo que subsiste este extremo de la observación;



Que, en consecuencia, de acuerdo a los fundamentos expuestos en el Dictamen N°06-2017-SUNARP-DTR de fecha 22 de agosto del 2017, no procede el otorgamiento del CUC del predio inscrito en la partida N° 11050639 del Registro de Predios de Tarapoto;




Que, en Sesión N° 04-2017-CNC de fecha 11 de octubre del 2017, el Consejo Nacional de Catastro aprobó e hizo suyo el Dictamen N° 06-2017-SUNARP-DTR de fecha de 22 de agosto del 2017, autorizándose a la Presidenta del Consejo Nacional de Catastro la firma de la presente resolución, en representación del referido colegiado, y conforme a lo preceptuado por el numeral 6.2¹ del artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, forma parte integrante de la presente resolución el Dictamen N° 06-2017-SUNARP-DTR de fecha 22 de agosto del 2017;

Estando a lo acordado por el Consejo Nacional de Catastro y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7°, último párrafo, de la Ley N° 28294, en

Artículo 6. Motivación del acto administrativo

(...)


6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. Los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo.



concordancia con la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

SE RESUELVE:


Artículo 1°.- Declara infundado.



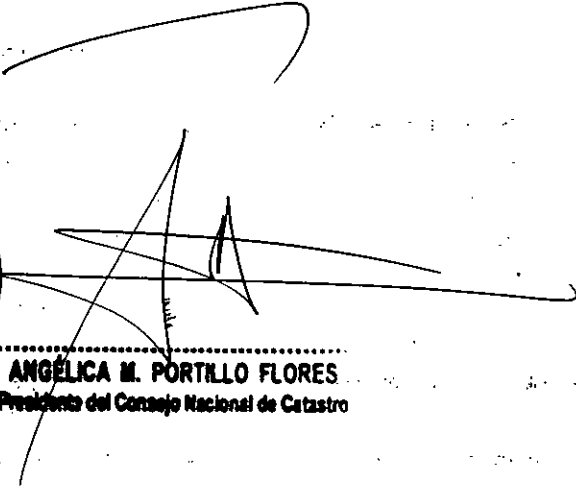
Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por el señor Rene Bartra García, contra lo resuelto en el Oficio N° 096-2016-SNCP/ST de fecha 17 de mayo del 2016, por las consideraciones expuestas en la presente resolución y, en consecuencia, confirmar la denegatoria de la solicitud de asignación de CUC.

Artículo 2°.- Dispone notificación.

Disponer la notificación de la presente resolución y del Dictamen N°06-2017-SUNARP-DTR, de fecha 22 de agosto del 2017, al apelante, así como la devolución del expediente administrativo a la Secretaría Técnica del SNCP.



Regístrese y comuníquese.



ANGÉLICA M. PORTILLO FLORES
Presidente del Consejo Nacional de Catastro

DICTAMEN N° 06 -2017-SUNARP-DTR

Dictamen.-

Mediante Oficio N° 133-2016-SNCP/ST de fecha 17 de agosto del 2016, se elevan los actuados a la Presidencia del Consejo Nacional de Catastro, a fin que se resuelva el recurso de apelación interpuesto por el señor Rene Bartra García contra el Oficio N° 096-2016-SNCP/ST de fecha 17 de mayo del 2016, expedido por la Secretaría Técnica.

Habiéndose interpuesto dicho recurso dentro del plazo de ley, conforme a lo señalado en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General, ha quedado expedito para la emisión del Dictamen respectivo.

I. ANTECEDENTES:



1.- Mediante escrito presentado el 12 de noviembre de 2015 (N° de solicitud 2015090.172), el señor Rene Bartra García solicita la asignación de CUC a la Secretaría Técnica del SNCP, sobre el predio rústico denominado "Bella Esperanza", con una superficie de 2.0708 ha. ubicado en el valle Huallaga Central, sector Ahuashillo, distrito de Morales, provincia y departamento de San Martín, inscrito en la partida N° 11050639 del Registro de Predios de Tarapoto, con una superficie de 2.30 ha.

El señor Rene Bartra García, señaló en dicho escrito, que para efectos de la presente solicitud será representada por la verificadora catastral, Dina Dimiciana Cevallos Córdova, y por el señor Ermitaño Agapito Casamayor Méndez, para dicho efecto adjunta carta poder debidamente legalizada.

2.- Con Oficio N° 029-2016-SNCP/ST de fecha 04 de febrero del 2016, la Secretaría Técnica del SNCP observa la solicitud de asignación de CUC señalando que: "...el administrado deberá subsanar, adjuntando la siguiente documentación:

- 1) Deberá presentar un nuevo plano catastral en el formato establecido y consignando los nombres de los titulares catastrales colindantes.
- 2) El predio, materia de solicitud, signado con la unidad catastral 31702 e inscrito en la Partida Electrónica N° 11050639 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, se encuentra ubicado a 300 mt., aproximadamente del predio indicado en el plano catastral presentado; debiendo presentar la documentación que aclare lo indicado.
- 3) Presentar copia del plano perimétrico y plano de ubicación del predio materia de solicitud y que dio mérito a la inmatriculación, a fin de coadyuvar con la ubicación real del predio."

3.- Con fecha 16 de marzo del 2016, se presenta un escrito de subsanación, manifestando lo siguiente:

- Que, ratifica el plano catastral presentado, pues los colindantes no tienen posesionarios o propietarios reconocidos por autoridad alguna, afirmación que se sustenta en el Informe N° 001-2016-GRSM/DRASAM-DOA/ADELSM del 4/3/2016 emitido por el Gobierno Regional de San Martín.
- Asimismo, señala que en el Informe N° 001-2016-GRSM/DRASAM-DOA/ADELSM del 4/3/2016 emitido por el Gobierno Regional de San Martín, se concluye que el terreno del señor Rene Bartra García, se encuentra físicamente en área no catastrada y en el plano catastral se ha considerado dentro del área catastrada superponiéndose al área del señor Felipe Serapio Ramírez Flores.
- Finalmente, adjunta copia simple del plano y memoria, en virtud al cual se inmatriculó el predio Bella Esperanza.



4.- Mediante Oficio N° 096-2016-SNCP/ST de fecha 17 de mayo del 2016, la Secretaría Técnica del SNCP declara improcedente la solicitud de asignación de CUC, señalando:

"...por no acreditar derecho de propiedad sobre el predio materia de solicitud, según lo dispuesto por el artículo 22 del Reglamento de la Ley N° 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios ..." " ... Toda vez que la ubicación del predio según las coordenadas del plano catastral presentado NO corresponde a la ubicación del predio inscrito en la partida electrónica N° 11050639 del Registro de Predios, y por consiguiente dicha información registral no guarda relación con la ubicación del predio materia de la solicitud, el cual se encuentra ocupado y conducido por el señor René Bartra García mas no presenta documento fehaciente que acredite su derecho como titular..."

Asimismo, se señala que de acuerdo al plano catastral presentado, se advierte que no se ha identificado a los colindantes, conforme al Instructivo del Formato de Plano Catastral en Zona No Catastrada, previsto en la Resolución N° 07-2012-CNC/SNCP.

5.- Con escrito presentado mediante solicitud N° 2016043304 de fecha 06 de junio del 2016, el señor Rene Bartra García, interpone recurso de apelación contra lo resuelto en el oficio N° 096-2016-SNCP/ST, argumentando:

- Que su derecho de propiedad, respecto del predio "Bella Esperanza", se encuentra fehacientemente acreditado a través de

la copia literal de la partida electrónica N° 11050639, el mismo que constituye un derecho fundamental consagrado por la Constitución Política del Estado, y el hecho que no exista correspondencia entre la realidad catastral y realidad registral, es el espíritu que regula la Ley N° 28294, lo cual se plasma en el artículo 16 que indica que se asignará el código único catastral a los predios inscritos con discrepancia entre los títulos y el levantamiento catastral.

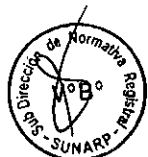
- Que el reglamento de la Ley N° 28294, define al saneamiento catastral como el conjunto de procedimientos que se ejecuta a fin de rectificar las inexactitudes y actualizar la información registral de un predio, adecuándola a la realidad física del mismo.
- Asimismo, señala que no es impedimento que la falta de identidad de los colindantes sea causal de no otorgamiento del código único catastral, toda vez que en el reglamento de la Ley N° 28294, establece que en los casos que no es posible identificar al titular catastral se consignará este hecho en el levantamiento catastral, en tanto que en la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, regula que la titularidad de los predios no inscritos en el Registro de Predios, son de dominio del Estado.
- Finalmente, menciona que la única posibilidad que prevé la Ley N° 28294 para no asignar el código único catastral, es en el supuesto que el predio no solo sea materia de un proceso judicial en trámite, sino que además dicho proceso sea uno referido a la definición de áreas, linderos y medidas perimétricas; supuestos que no son materia del presente caso, toda vez que adjuntó la declaración jurada donde consta que el predio no tiene ningún proceso judicial a la entrada en vigencia de la Ley N° 28294.

6.- Mediante Oficio N° 133-2016-SNCP/ST, de fecha 17 de agosto del 2016, la Secretaría Técnica concede el recurso de apelación interpuesto por el señor Rene Bartra García contra el Oficio N° .096-2016-SNCP/ST, y eleva el expediente de asignación de Código Único Catastral - CUC al Consejo Nacional de Catastro - CNC, para que en su calidad de superior jerárquico resuelva conforme a ley.

7.- Mediante Informe N° 016-2017-SUNARP-DTR/SCT del 29/5/2017, la Subdirección de Catastro Registral remite el informe técnico, señalando en sus conclusiones lo siguiente:

“(…)

La ubicación espacial del predio consultado y que según el propietario corresponde a la partida registral N° 11050639, no corresponde a la ubicación del polígono graficado en la base gráfica registral a partir del plano del título archivado y que corresponde al mismo número de partida; sin embargo, por los elementos físicos que se pueden observar en el mapa base de apoyo (Google Earth), se puede señalar que el ámbito mostrado es el que verdaderamente corresponde al



predio para el cual se solicita asignación de CUC y que la ubicación y la forma del predio que actualmente se encuentra en la base gráfica se deba a que el plano del título archivado no corresponda a la realidad física, lo cual ameritaría otro tipo de análisis.”

8. En virtud a ello, esta Dirección Técnica Registral solicitó un informe ampliatorio, en el sentido que precise si esta discrepancia de ubicación entre el predio consultado y el predio inscrito en la partida N° 11050639, se debe a la transformación del datum (PSA56 al WGS84).

Así, se emitió el Informe Técnico Ampliatorio N° 020-2017-SUNARP-DTR/SCT del 4/7/2017, en el que se señala:

“(…)

Por lo indicado, podemos señalar que el desplazamiento que existe entre ambos polígonos (el inscrito y aquel para el que se solicita asignación de CUC) no se debe a que se encuentren en datum diferentes ni tampoco a la transformación de datum que se ha realizado para ubicar ambos polígonos en el mismo datum.

(…)”.

II. CUESTIONES CONTROVERTIDAS:

De acuerdo a los hechos y argumentos expuestos en la tramitación del proceso administrativo, este dictamen tendrá por objeto lo siguiente:

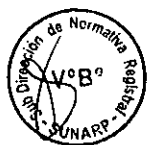
- Determinar si procede el otorgamiento del CUC, en el caso que la información levantada no coincida con la información contenida en el título archivado y no se acredite el derecho de propiedad sobre el predio materia de solicitud.
- Determinar si el no consignar a los colindantes catastrales o registrales en el plano catastral es impedimento para la asignación del CUC.

III. ANÁLISIS:

3.1 Determinar si procede el otorgamiento del CUC, en el caso que la información levantada no coincida con la información contenida en el título archivado y no se acredite el derecho de propiedad sobre el predio materia de solicitud.

En virtud a la Ley N° 28294, se crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, en adelante la ley, cuya finalidad según lo descrito en el artículo 1°, es la de regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país.

Mediante Decreto Supremo N° 005-2006-JUS expedido el 10 de febrero del 2006, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28294, en adelante el reglamento.

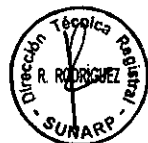


Dentro del modelo adoptado, cobra especial importancia el denominado código único catastral-CUC, el mismo que consiste en el código único de identificación predial, asignado a cada uno de los predios existentes en determinados ámbitos geográficos y que además servirá de enlace entre la información catastral y registral.

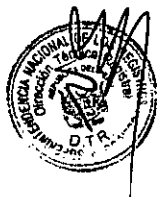
Conforme se señala en el reglamento, la asignación del CUC se da tanto a los predios ubicados en zonas catastradas como a los ubicados en zonas no catastradas; en el primer caso el procedimiento se encuentra a cargo de las entidades generadoras de catastro, mientras que en el segundo la asignación será a petición del titular, a través de un procedimiento donde tiene vital relevancia la intervención del verificador catastral. Dándole a este profesional la responsabilidad desde el procedimiento de levantamiento catastral hasta la asignación del CUC, por el ente generador de catastro¹ o la Secretaria Técnica, en caso de denegatoria del primero.



En esa línea, el tercer párrafo del artículo 22² del Reglamento de la Ley, establece que la solicitud de asignación del CUC de un predio ubicado en zona no catastrada deberá estar acompañada con el plano referenciado al Sistema de Referencia Geodésica Oficial, elaborado por el Verificador Catastral y conforme a las especificaciones técnicas aprobadas mediante Directiva del CNC. Dicho plano debe identificar a los colindantes. Asimismo se adjuntará también a la solicitud toda aquella información y documentación que permita acreditar el derecho de propiedad sobre el predio.



De la última parte del citado artículo, se desprende que en el caso de un predio ubicado en zona no catastrada, el administrado debe adjuntar toda documentación que acredite su derecho de propiedad sobre el predio materia de su solicitud.



En el caso *submateria*, el administrado Rene Bartra García solicita la asignación de CUC a la Secretaría Técnica del SNCP sobre el predio inscrito en la partida N° 11050639 del Registro de Predios de Tarapoto, infiriéndose su derecho de propiedad sobre el citado predio; sin embargo, en el procedimiento mismo se verificó, que el predio que se indica en el plano catastral no guarda correspondencia de ubicación con el predio que se señala en el plano del título archivado.

¹ En el expediente obra el Informe N°535-2015-MDM-CyDU del 27/10/2015, emitido por el Jefe de Catastro y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Morales de la Región San Martín, en el que se comunica al Sr. Rene Bartra García que no es posible asignar el CUC.

² Artículo 22.- Asignación de CUC en Zonas no Catastradas

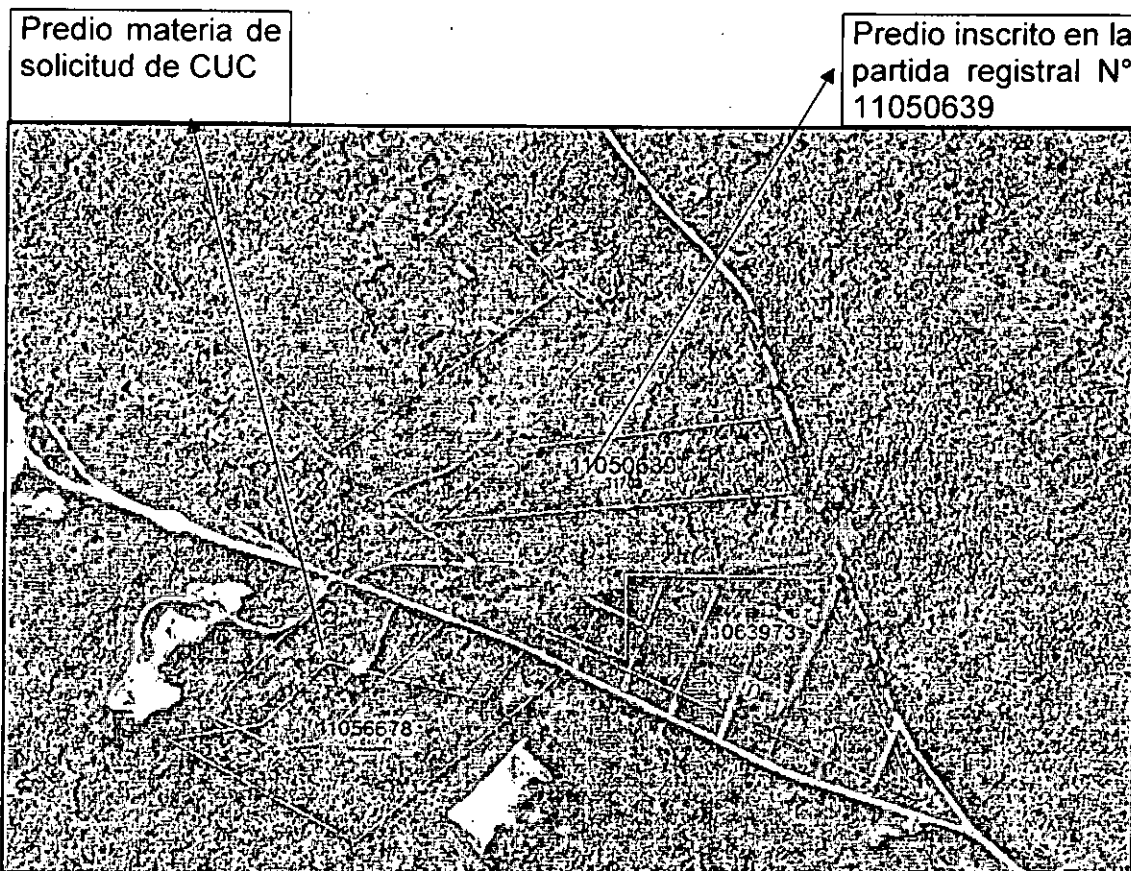
Los titulares catastrales de predios ubicados en Zona no Catastrada, podrán contratar los servicios de un Verificador Catastral, quien levantará la información catastral y gestionará la asignación del CUC ante la entidad generadora de catastro correspondiente.

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

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

Esta situación ha sido aceptada y expuesta por el administrado en el escrito de apelación, al señalar que mediante título N° 2014-00015813 presentado en mayo del 2014, solicitó reubicación del predio inscrito en la partida N° 11050639 del Registro de Predios de Tarapoto, el cual fue tachado, señalándose entre los argumentos de la denegatoria que deberá acogerse al procedimiento de saneamiento catastral y registral según lo dispuesto en la Ley N° 28294 y su reglamento.

Igualmente, esta situación ha sido evidenciada mediante Informe Técnico N° 16-2017-SUNARP-DTR/SCT del 29/5/2017, cuando concluye que la ubicación espacial del predio consultado, no corresponde a la ubicación del polígono graficado en la base gráfica registral a partir del plano del título archivado que dio mérito a la inscripción de la partida registral N° 11050639 del Registro de Predios de Tarapoto, conforme se inserta a continuación:



Similar conclusión se aprecia en el Informe N° 001-2016-GRSM/DRASAM-DOA/ADELSM, emitido por el Gobierno Regional de San Martín, cuando se indica que en campo se constató, que el plano del título archivado no concuerda con la ubicación física del predio, existiendo un distanciamiento en el punto (1) al norte de 520 metros aproximadamente y en el punto (2) al nor este de 430 metros aproximadamente.

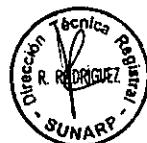
En virtud a ello, esta Dirección Técnica Registral solicitó un informe ampliatorio, a efectos de que el área técnica precise si este desplazamiento entre el predio consultado y el predio inscrito en la partida N° 11050639, se debe a la transformación del datum (PSAD56 al WGS84).

Así, mediante Informe Técnico Ampliatorio N° 020-2017-SUNARP-DTR/SCT del 4/7/2017, se confirmó que este distanciamiento entre el predio inscrito y aquel para el que se solicita la asignación de CUC, no se debe a la transformación del datum (PSAD56 al WGS84), puesto que en el análisis realizado por el área técnica se ha ubicado ambos predios en el mismo datum (WGS84).

En ese sentido, conforme a la información levantada y la contenida en el plano del título archivado, nos encontramos ante distintos predios, correspondiendo al administrado acreditar el derecho de propiedad respecto al predio materia de su solicitud.



En respuesta a ello, en su escrito de apelación el impugnante sostiene que el derecho de propiedad en relación al predio materia de solicitud, se encuentra acreditado a través de la copia literal del predio registrado en la partida N° 11050639 del Registro de Predios de Tarapoto.



Así, se procedió a revisar el título archivado N° 4761 del 26/3/2009 que dio mérito a la inmatriculación del predio inscrito en la partida N° 11050639 del Registro de Predios de Tarapoto, en el cual se puede apreciar la escritura pública de compraventa del 23/6/2000 otorgada por Job Pinedo Dávila casado con Gemma Flores de Pinedo a favor de Rene Bartra García, extendida ante notario de Tarapoto Luis Enrique Cisneros Olano, consignándose en la cláusula primera de dicho instrumento lo siguiente:

"PRIMERA.

Don Job Pinedo Dávila y su esposa doña Gemma Flores de Pinedo, son propietarios y conductores directos del predio rústico denominado "Bella Esperanza", ubicado en el sector Ahuashillo, distrito de Morales, provincia y departamento de San Martín, de una extensión superficial de dos Hectáreas y tres mil metros cuadrados (2. Has 3,000 m²), con los linderos y colindantes siguientes:

- Por el Norte, con terreno Municipal.
- Por el Sur, con la propiedad de don Roberto Ichazo.
- **Por el Este, con camino carrozable que conduce a un relleno municipal.**
- Por el Oeste, con propiedad de terceros.

La propiedad se encuentra debidamente delimitada en su extensión perímetro."
(Resaltado nuestro)

Conforme a ello, el objeto de dicho contrato recae sobre el predio rústico denominado "Bella Esperanza", ubicado en el sector Ahuashillo, distrito de Morales, provincia y departamento de San Martín.

De otro lado, tanto en la documentación técnica (plano y memoria descriptiva) suscritos por el verificador catastral, como en el informe N° 001-2016-



GRSM/DRASAM-DOA/ADELSM emitido por el Gobierno Regional de San Martín, se ha descrito al predio rústico denominado “**Bella Esperanza**”, ubicado en el sector **Ahuashillo (Ex Botadero Municipal)** distrito de Morales de la siguiente manera:

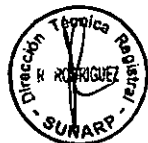
- Por el frente: Colinda con el camino carrozable, en un tramo recto, 1-2 con una distancia de 115.55 m.
- Por la derecha: Colinda con área No Catastrada, en un tramo recto, 5-1 con una distancia de 195.15 m.
- Por la izquierda: Colinda parte con área No Catastrada y parte con el lote 2, propiedad de Weninger Grandez Zoria, inscrito en la partida N° 11063973, en dos tramos rectos, 2-3 = 182.19 m y 3-4 = 38.76 m; los cuales comprenden una longitud de 220.95 m.
- Por el fondo: Colinda con área No Catastrada, en un tramo recto, 4-5 con una distancia de 88.84 m.

Confrontada la escritura pública de compraventa y la documentación que obra en el expediente, se obtiene el siguiente cuadro comparativo:

	Según documentación que obra en el expediente	Según escritura pública del 23/6/2000
Denominación	Bella Esperanza	Bella Esperanza
Sector	Ahuashillo	Ahuashillo
Distrito	Morales	Morales
Medidas perimétricas	Si tiene	No tiene
Área	2.0708 ha	2.30 Ha
Tramos	5 tramos	No tiene
Colindantes	<ul style="list-style-type: none"> - Por el frente: Colinda con el camino carrozable. - Por la derecha: Colinda con área No Catastrada. - Por la izquierda: Colinda parte con área No Catastrada y parte con el lote 2, propiedad de Weninger Grandez Zoria, inscrito en la partida N° 11063973. - Por el fondo: Colinda con área No Catastrada. 	<ul style="list-style-type: none"> - Por el Norte, con terreno Municipal. - Por el Sur, con la propiedad de don Roberto Ichazo. - Por el Este, con camino carrozable que conduce a un relleno municipal. - Por el Oeste, con propiedad de terceros.

Conforme al cuadro que antecede, se advierte identidad en la denominación del predio: Bella Esperanza. Asimismo, se corrobora igualdad en el sector, esto es, Ahuashillo. Por último, el distrito Morales.

Sin embargo, existiría discrepancia en cuanto al área y los colindantes. Asimismo, en la escritura pública no constan las medidas perimétricas y los



tramos, advirtiéndose además que el predio descrito en la escritura pública por el este colinda con un camino carrozable que conduce a un relleno municipal, en tanto que, en la documentación que obra en el expediente el predio se ubicaría en un Ex Botadero Municipal.

En ese sentido, con la evaluación efectuada al instrumento público que dio mérito a la inmatriculación del predio inscrito en la partida N° 11050639 del Registro de Predios de Tarapoto, para verificar lo informado por el solicitante respecto a su derecho de propiedad en relación al predio consultado, no se puede afirmar fehacientemente tal derecho, por lo que ante aquella disyuntiva, somos de la opinión que debe confirmarse la observación planteada por la Secretaria Técnica sobre este extremo.

Sin perjuicio de ello, el administrado en su escrito de apelación hace referencia al artículo 16³ de la ley y al artículo 24⁴ del reglamento, con el objeto de señalar que el CUC puede ser otorgado incluso cuando la información que se encuentre en el título archivado discrepe con el levantamiento catastral.



Al respecto, debemos señalar que dichas disposiciones deben ser aplicadas en forma concordada con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 22 del Reglamento, donde se ha previsto en forma indubitable que la asignación de CUC en zonas no catastradas, se materializa adjuntando la documentación que permita acreditar el derecho de propiedad sobre el predio.



Así, esta Dirección Técnica Registral coincide con lo opinado con el administrado, en el sentido que sí procede la asignación del CUC, inclusive en los casos de discrepancia entre el título archivado y el levantamiento catastral, pero ello, no elimina el requisito *sine qua non* de acreditar el derecho de propiedad, lo cual no ha sucedido en el presente caso *sub examine*.



3.2. Determinar si, el no consignar a los colindantes catastrales o registrales en el plano catastral, es impedimento para la asignación del CUC.

³Artículo 16.- Otras formas de asignación del Código Único Catastral a los predios y actualización del Catastro
Para asignar el Código Único Catastral a los predios y mantener actualizada la información catastral de los mismos, son de aplicación las reglas siguientes:

a) Predio inscrito a nombre del solicitante, predios no inscritos, predio inscrito a nombre de tercero, **predios inscritos con superposición total o parcial o con discrepancia entre los títulos y el levantamiento catastral.**

En todos estos casos, la Municipalidad asigna el Código Único Catastral al predio y el Registrador inscribe dicho Código en el asiento respectivo.

b) Predios en zona catastrada.

En el caso de que el predio esté ubicado dentro de un sector que haya sido objeto de levantamiento catastral municipal o a través de cualquier otra forma de georeferencia con coordenadas oficiales y que se encuentre dicha información en el Registro de Predios, el titular de un predio no requiere la presentación de planos con coordenadas en el Sistema de Referencia Geodésica Oficial en vigencia.

⁴ Artículo 24.- Inscripción del CUC en el Registro de Predios:

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.

En caso de los predios no inscritos, el CUC se inscribirá conjuntamente con la inmatriculación del predio.

Conforme se prescribe en el tercer párrafo del artículo 22 del Reglamento citado en el punto anterior, el verificador catastral **debe consignar en el plano catastral a los colindantes, sean catastrales o registrales**, información que podría ser obtenido en el levantamiento catastral.

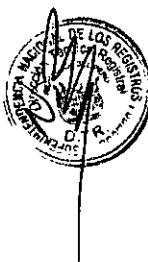
En ese sentido, la Guía del Código Único Catastral – CUC aprobada por Resolución N° 01-2010-SNCP/CNC y modificada por la Resolución N° 04-2010-SNCP/CNC, establece en el literal b) del acápite 2, que entre los requisitos que debe presentar el verificador catastral por encargo del titular catastral son el plano catastral Georeferenciado en el Sistema Geodésico Oficial (WGS84) según formato establecido por la Secretaría Técnica del SNCP, elaborado y firmado por el verificador catastral y en el que se **deberá identificar a los colindantes catastrales y registrales**. El plano se presentará en formato impreso y digital CAD o GIS.



En esa línea, se aprobó un formato de plano catastral en zona no catastrada y su instructivo, mediante Resolución N° 07-2012-CNC/SNCP. Según el citado instructivo, algunos de los datos que deberá consignar el plano catastral es el número de CUC asignado al predio por el ente generador de catastro, los datos del titular registral, las coordenadas UTM, los vértices del predio, cuadro de datos técnicos, el datum oficial, la fecha del levantamiento catastral, el punto del IGN de enlace al REGGEN, **los nombres de los colindantes**, entre otros.



Conforme a lo señalado, el reglamento, la guía y el formato de plano catastral en zona no catastrada, establecen la exigencia de identificar a los colindantes catastrales o registrales.



Por otro lado, dentro del capítulo II del reglamento se encuentra regulado lo referido a la titularidad catastral, así el artículo 17 establece el concepto de la titularidad indefinida, el cual prescribe entre otras que, cuando no es posible identificar al titular catastral, se aplicará en el levantamiento catastral la siguiente calificación: a) titular catastral desconocido, cuando no sea posible identificar al titular catastral del predio, sea titular o poseedor. Señala además que en los casos que no sean posible identificar al titular catastral, se consignará este hecho en el levantamiento catastral.

En ese sentido, si bien el reglamento señala la obligación de consignar a los colindantes en el plano catastral, también es cierto que el mismo reglamento se ha puesto en la posibilidad que existan titulares catastrales desconocidos, y estos puede estar referidos también a los colindantes (titulares catastrales de los predios), y se prescribe que en dicho caso deberá señalarse esta situación en los levantamientos catastrales.

Por tanto, podemos concluir de las citadas normas que, como regla general, se deberá consignar en el plano catastral a los colindantes catastrales o registrales y, excepcionalmente, en el caso que no sea posible identificarlos, debe indicarse dicha circunstancia expresamente en el levantamiento catastral.

En presente caso, solo se ha dejado constancia tanto en los documentos adjuntos, plano y memoria descriptiva suscritos por el verificador catastral, que las colindancias del predio en consulta por el lado derecho, izquierdo y fondo son con zonas no catastradas. Es decir, el verificador catastral no ha consignado quienes serían los colindantes del predio catastral, así como tampoco ha dejado constancia de la imposibilidad de ubicar a estos colindantes catastrales, solo se ha limitado a señalar que el predio en consulta colinda por el lado derecho, izquierdo y fondo con ámbitos geográficos cuyo levantamiento catastral no se ha ejecutado. Similar situación ha sido plasmada en el Informe N° 001-2016-GRSM/DRASAM-DOA/ADELSM, emitido por el Gobierno Regional de San Martín.

Por tanto, debe confirmarse la observación en este extremo del oficio N° 096-2016-SNCP/ST, de fecha 17 de mayo del 2016, expedido por la Secretaría Técnica del SNCP.

IV. CONCLUSIÓN:

Por las consideraciones expuestas, esta Dirección Técnica Registral es de la opinión que el Consejo Nacional de Catastro, debe declarar infundado el recurso de apelación interpuesto contra el oficio N° 096-2016-SNCP/ST, de fecha 17 de mayo del 2016, expedido por la Secretaría Técnica del SNCP, de acuerdo a los puntos de análisis expuestos en el presente dictamen.

Surco, 22 de agosto de 2017



Nelida Palacios Leon
NELIDA PALACIOS LEON
Directora Técnico Registral (e)
SUNARP

NPL/RRA