



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 1160-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 17 de marzo de 2023

**APELANTE** : RUTH KATERIN PINO BRANDAN  
**TÍTULO** : 3012447-2022 DEL 10.10.2022  
**RECURSO** : 053-2023 E-02-2023-000910 DEL 10.01.2023.  
**PROCEDENCIA** : ZONA REGISTRAL N.º VIII – SEDE HUANCAYO  
**REGISTRO** : PREDIOS DE HUÁNUCO  
**ACTO(S)** : PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA  
**SUMILLA(S)** :

#### ***Antecedente registral del título de habilitación urbana***

*Cuando en el informe de la Oficina de Catastro se hubiera señalado que el área donde se realiza la habilitación urbana 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.*

#### ***Tolerancias catastrales – registrales***

*Se denomina así al rango aceptable en la diferencia de áreas de un mismo predio. En este orden, si el área se halla dentro del rango admisible no será objeto de observación técnica, de lo contrario, la inscripción del título presentado deberá ser rechazada.*

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

Se solicita anotar preventivamente el proyecto de habilitación urbana aprobado por la Municipalidad Provincial de Huánuco respecto del predio correspondiente a la partida 11034806 del Registro de Predios de Huánuco.

Para ello, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Solicitud de calificación de título en custodia suscrita por la señora Ruth Katerin Pino Brandan.
- Formulario único de habilitación urbana (FUHU) – Anexo I suscrito por la señora Ruth Katerin Pino Brandan como gerente general de Grupo Raíz R&A S.A.C. y por el arquitecto Alfredo Andrés García Martín, recibido por la Municipalidad Provincial de Huánuco con fecha 28.6.2021.
- Certificado de zonificación n.º 034-2021-MPHCO-GDLOT/SGCUC/OT de fecha 13.4.2021 emitido por la Municipalidad Provincial de Huánuco.

## RESOLUCIÓN N.º 1160-2023-SUNARP-TR

- Resolución gerencial n.º 331-2022-MPHCO-GDLOT de fecha 7.3.2022 emitida por la Municipalidad Provincial de Huánuco, la cual aprueba la licencia de habilitación urbana – modalidad «B».
- Memoria descriptiva, descripción de lotización y planos visados por la Municipalidad Provincial de Huánuco.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por el registrador público Luis A. Fernández Salinas mediante la esquila de fecha 5.12.2022, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

“(…)

1. Recibido el informe técnico n.º 022100-22-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT-ORHCO emitido por el Área de Catastro se pone de conocimiento las siguientes observaciones técnicas, conforme lo dispone el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:

- El área en estudio se encuentra afectando gráficamente al predio anotado provisionalmente en la partida n.º 11015761, as. 661198 del 22.03.2018.

- Se informa que el área resultante es de 5,457.80 m<sup>2</sup>, difiere con el área inscrita 5,667.60 m<sup>2</sup>, cuya diferencia de área, se encuentra fuera del rango de tolerancias catastrales, para predios de naturaleza urbana.

2. Verificado el antecedente registral, se aprecia que el predio consta de un área de 5,667.60 m<sup>2</sup>, sin embargo, en el título presentado figura un área de 5,457.80, por tanto, existe incompatibilidad registral. Sírvase aclarar.

Base legal: Art. 2011 C.C. Art. 11 y 35 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

(…)”.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Ruth Katerin Pino Brandan interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Según evaluación del Área de Catastro, informe técnico n.º 022100-22-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT-ORHCO, se aprecia que la reconstrucción del polígono motivo de la presente evaluación se realizó en base al datum oficial WGS84 (ley 28294) que figura en el plano presentado, conforme lo indica la norma. Sin embargo, visto los planos que obran en el título archivado, según asiento 661198 de fecha 22.3.2018, estos cuentan con coordenadas en datum PSAD56, y considerando que no existe factor de conversión entre datum PSAD56 y WGS84, el Área de Catastro afirma una supuesta afectación gráfica a dicho predio; asimismo el plano que obra en el archivo registral asiento 661198 de fecha 22.3.2018 no se encuentra visado por la entidad competente.
- Considerando que el proceso de habilitación urbana fue presentado ante la Municipalidad Provincial de Huánuco con fecha 28.6.2021, según se indica en la resolución de aprobación n.º 331-2022-MPHCO-GDLOT; asimismo según se

## RESOLUCIÓN N.º 1160-2023-SUNARP-TR

indica en el certificado de zonificación y vías con el que se trabajó en el momento de la presentación del trámite de habilitación urbana este indica que el predio materia de la presente se encuentra ubicado en zona agrícola, por lo cual se procede en la municipalidad adjuntando los requisitos correspondientes, debido a que la Ley 29090 estipula que pueden realizarse trámites de habilitación urbana en zonas, siempre que sean evaluadas mediante plan integral por la municipalidad correspondiente.

- En ese sentido, antes de iniciar el proceso de habilitación urbana el predio tenía una naturaleza agrícola, y al momento de verificar la diferencia de área este se encuentra dentro del rango de tolerancia que debe ser aplicado en el presente caso como rango de tolerancia rural. El predio materia de la presente al inicio del trámite fue agrícola, según certificado que se adjunta, por lo que dicha diferencia se encontraría dentro del rango de tolerancia rural.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

De acuerdo con el informe técnico n.º 022100-22-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT-ORHCO de fecha 28.11.2022, la Oficina de Catastro concluye lo siguiente: «Revisada la información consignada por el usuario, se informa que la partida n.º 11034806, denominado como predio «El Tingo», con una extensión de 5,677.60 m<sup>2</sup>, según As. 183 del 24.8.1987, no obra plano en título archivado; por lo cual no es posible determinar si es su antecedente registral. El área en estudio se encuentra afectando gráficamente al predio anotado provisionalmente en la partida n.º 11015761, As. 661198 del 22.3.2018».

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que las cuestiones a determinar son las siguientes:

¿Cuándo la Oficina de Catastro no puede establecer si el polígono del proyecto de habilitación urbana se ubica en la partida señalada por el administrado, pero sí determina que se sitúa en otra partida registral, cuál deberá ser considerada antecedente registral para los fines de la calificación del título presentado?

¿Ante la diferencia de área que consta en el título y en la partida vinculada procede la aplicación de los rangos de tolerancia catastrales – registrales que señala la Directiva N.º 001-2008-SNCP/CNC?

#### VI. ANÁLISIS:

1. La calificación registral constituye el estudio que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral, como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro, esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud

## RESOLUCIÓN N.º 1160-2023-SUNARP-TR

se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, la partida vinculada y —excepcionalmente— los antecedentes registrales. En concordancia con la citada norma, el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción.

2. Con el título venido en apelación se solicita anotar preventivamente el proyecto de habilitación urbana aprobado por la Municipalidad Provincial de Huánuco respecto del predio correspondiente a la partida 11034806 del Registro de Predios de Huánuco. No obstante, el registrador dispuso la observación del título alzado -entre otras cuestiones- debido a que «el área en estudio se encuentra afectando gráficamente al predio anotado provisionalmente en la partida 11015761, As. 661198 del 22.3.2018».

Cabe señalar que este pronunciamiento se sustenta directamente en el informe técnico n.º 022100-22-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT-ORHCO de la Oficina de Catastro, el cual contiene información adicional que resulta ser relevante para los fines de la calificación registral, tales como que debido a la falta de plano en el título archivado no es posible determinar si la partida 11034806 es el antecedente registral del título presentado, pero sí se puede establecer que el área en consulta afecta gráficamente al predio de la partida 11015761, situándose en el lote 46 de la parcelación inscrita.

La recurrente, por su parte, afirma que la supuesta afectación gráfica obedece principalmente a la discrepancia en el datum PSAD56 (título archivado) y WGS84 (título presentado).

3. Siendo esto así, es importante señalar que la cooperación de la Oficina de Catastro hacia las instancias registrales es indispensable, ello en atención a 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. De igual manera, se requerirá el respectivo dictamen de la Oficina de Catastro en todas las etapas de la habilitación urbana en lo concerniente a la conformidad de su perímetro registrado, de acuerdo con el literal f) del subnumeral 7.1.1 de la Directiva N.º DI-004-2020-SCT-DTR que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo – registrales. Estos argumentos implican reconocer la importante función que ejerce el informe técnico, a tal punto que el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que:

[...]

*El Área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos*

## RESOLUCIÓN N.º 1160-2023-SUNARP-TR

*relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.*

[...]

*El informe del Área de Catastro es vinculante para el registrador. En su caso, en la 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.*

[...]

Nótese que el informe del Área de Catastro será vinculante siempre que se ciña a aspectos eminentemente técnicos porque ni el registrador ni el Tribunal Registral tiene la especialidad técnica para relevar la función que dicha área despliega como órgano de apoyo en la calificación registral.

4. Estando así las cosas, corresponde sujetarnos a las conclusiones arribadas por la Oficina de Catastro en su informe técnico n.º 022100-22-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT-ORHCO del 28.11.2022:

«Revisando la información consignada por el usuario, se informa que la partida n.º 11034806, denominado como predio “El Tingo”, con una extensión de 5,677.60 m<sup>2</sup>, según As. 183 del 24.8.1987, no obra plano en título archivado; por lo cual no es posible determinar si es su antecedente registral.

El área en estudio se encuentra afectando gráficamente al predio anotado provisionalmente en la partida n.º 11015761, As. 661198 del 22.3.2018.

[...]

Se informa que revisada la partida n.º 11015761, en el As. 2096 del 16.05.2000, el predio forma parte de la parcelación inscrita en el asiento mencionado, y tomando en cuenta las referencias físicas del lugar se sitúa en el lote 46».

Como vemos, por un lado, como antecedente registral del área que es materia de habilitación urbana tendríamos a la partida registral que sí cuenta con información gráfica: la 11015761; y, por otro lado, estaría la partida 11034806 que carece de planos en el archivo institucional. Ahora bien, pese a esta omisión de información gráfica, la Oficina de Catastro no descarta de manera definitiva que el área correspondiente al proyecto de habilitación urbana se sitúe dentro de esta última partida registral.

5. Precisamente, sobre este asunto en particular, la recurrente insiste que se considere como antecedente registral «correcto» a la partida 11034806 del Registro de Predios de Huánuco, petición que no puede ser dejada de lado por este Colegiado, debido a la existencia de un criterio de interpretación normativa que atiende esta problemática.

Al respecto, en el CLXXVII Pleno<sup>1</sup> del Tribunal Registral se adoptó el siguiente acuerdo:

<sup>1</sup> Realizada el 31 de agosto y 1 de septiembre de 2017.

## RESOLUCIÓN N.º 1160-2023-SUNARP-TR

### **Antecedente registral en la independización**

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.

Entre los principales fundamentos expuestos en el mencionado Pleno, se advierte que:

- Mientras no haya gráfico del predio en los antecedentes registrales, nunca habrá certeza.
- Si la Oficina de Catastro no sabe si el área que se solicita independizar está en la partida que indica el usuario, pero sí sabe que está en otra partida, ¿no se debe seguir la misma lógica para el caso de independizaciones?

En ese sentido, el acuerdo plenario antes citado permite que ante la duda de la Oficina de Catastro con respecto a qué partida considerar como antecedente registral -en caso existan dos o más partidas registrales que comprenden al área en cuestión- sea el solicitante quien determine el antecedente registral del título rogado.

6. Por otro lado, cabe precisar que, en cuanto a la independización predial, el tercer acápite del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece:

“[...]”

Cuando el Área de Catastro, debido a la ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales, señale que se encuentre imposibilitada de determinar, en forma indubitable, si el área cuya independización se solicita se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas o si aún se encuentra dentro de la partida matriz, ello no impedirá la inscripción de la independización rogada, siempre que el título contenga los requisitos señalados en el primer párrafo que antecede. En este caso, el registrador independizará el área solicitada de la partida matriz, sin necesidad de requerir plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza”.

En dicho caso, la referida imposibilidad no constituye un obstáculo para la independización, lo cual tampoco significa que se realicen desmembramientos ilimitados en el predio, pues el límite será siempre que no exceda el cálculo matemático del área total de la partida matriz.

7. De igual manera, para el presente caso, cabe mencionar que en el CCXXVII Pleno del Tribunal Registral<sup>2</sup> se adoptó el siguiente acuerdo plenario:

### **Modificación física de predios y ausencia de datos técnicos**

---

<sup>2</sup> Realizado el 20 y 21 de julio de 2020.

## RESOLUCIÓN N.º 1160-2023-SUNARP-TR

El supuesto regulado en el tercer párrafo del art. 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios respecto de las independizaciones resulta aplicable a la subdivisión, habilitación urbana y declaratoria de fábrica.

En consecuencia, este Colegiado considera que la imposibilidad del Área de Catastro para determinar si el área correspondiente al proyecto de habilitación urbana se ubica dentro del predio inscrito en la partida 11034806 del Registro de Predios de Huánuco, por falta de planos en el archivo institucional, no debe ser fundamento para rechazar la inscripción, sobre todo teniendo en cuenta que existen acuerdos plenarios que facultan a la administrada a señalar el antecedente registral del título ante la indeterminación de la Oficina de Catastro.

Por lo tanto, **se revoca este acápite de la esquila de observación** formulada por el registrador Fernández.

8. Finalmente, en lo que concierne a las tolerancias catastrales – registrales, mediante la Resolución N.º 03-2008-SNCP-CNC<sup>3</sup> del 28.8.2008 se aprobó la Directiva N.º 01-2008-SNCP/CNC cuya finalidad es establecer los rangos de tolerancias en las mediciones de áreas de los predios urbanos y rurales, efectuadas por los diferentes métodos que ofrece la geomática, a fin de hacer un catastro preciso y ordenado para la inscripción de los actos que producen modificaciones físicas de los predios, así como actos de transferencia y gravamen en el Registro de Predios. El numeral 4 de esta Directiva señala que es de aplicación obligatoria para todas las Entidades Generadoras de Catastro y toda persona natural o jurídica que se le encargue dicha facultad, conforme lo estipula los literales r) y s) del artículo 3 del Reglamento de la Ley N.º 28294, aprobado por el Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, así como para los registradores públicos y las Áreas de Catastro del Registro de Predios de la SUNARP.
9. De acuerdo con el numeral 5 de la referida directiva, esta se aplica en todos los procesos de levantamiento catastral efectuados por las Entidades Generadoras de Catastro y por el Registro de Predios en los siguientes casos:

«Caso 1: Cuando el resultado del levantamiento catastral no coincida con su correspondiente habilitación urbana.

Caso. 2: **Cuando la información gráfica catastral no coincida con la información gráfica registral y/o título de predio.**

Caso 3: Cuando en el título de modificación física del predio, transferencia de dominio o gravamen, se describa al predio de manera diferente a la partida registral o a sus antecedentes registrales» (el énfasis es nuestro).

Asimismo, el literal a) del numeral 7 de la mencionada norma señala que los rangos de tolerancias catastrales – registrales son los siguientes:

---

<sup>3</sup> Publicada en el diario oficial «El Peruano» con fecha 29/8/2008.

## RESOLUCIÓN N.º 1160-2023-SUNARP-TR

NATURALEZA URBANA		NATURALEZA RURAL	
Rango de área (m <sup>2</sup> )	Tolerancia (%)	Rango de área (Ha)	Tolerancia (%)
Menores de 200	2.5	Menores de 1	7.5
de 200 a 1000	2.0	de 1 a 5	6.3
Mayores a 1000	1.0	Mayores a 5	3.0

Cabe señalar que la tolerancia catastral – registral también es aplicable cuando se presenten variaciones en las medidas perimétricas y/o perímetro del predio, siempre que el área no exceda los rangos establecidos en el literal a) anteriormente glosado [literal e) del numeral 7].

10. El efecto registral de la tolerancia está previsto en el literal c) del numeral 7 de la Directiva N.º 01-2008-SNCP/CNC, al precisar que cuando las diferencias de áreas estén dentro del rango de tolerancias establecidas en dicha directiva no da mérito para extender el asiento de rectificación en la partida registral. Asimismo, cuando las mediciones de áreas de los predios excedan las tolerancias establecidas en la citada Directiva, deberán ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes. Por lo tanto, según las reglas establecidas en la directiva bajo comentario, si se está dentro de los rangos de tolerancias establecidos en esta norma, el título debe inscribirse sin que se rectifique área, linderos y medidas perimétricas. Por el contrario, si se exceden los rangos de tolerancia, previamente deberá seguirse el procedimiento de rectificación conforme a la normativa vigente.
11. En el presente caso, la discrepancia de áreas debe ser evaluada y verificada por el área registral teniendo en cuenta los rangos de tolerancias catastrales – registrales establecidos en la Directiva N.º 01-2008-SNCP/CNC, a efectos de determinar si esta constituye un obstáculo para la inscripción rogada. Para ello, debe tomarse en consideración que estamos ante un predio de naturaleza rural, así consta en la partida 11034806 del Registro de Predios de Huánuco, el cual recién se convertirá en urbano con la inscripción del título venido en apelación<sup>4</sup>, mientras tanto conserva su naturaleza rural, de ahí que las tolerancias catastrales – registrales a aplicar sean para este tipo de predios:

Área en el título	Área en la partida vinculada	Diferencia (ha)	Diferencia (%)	Tolerancia según Directiva
0.545780 ha	0.567760 ha	0.02198 ha	3.87%	7.5% (predio de naturaleza

<sup>4</sup> De conformidad con el numeral 1 del artículo 3 del TUO de la Ley N.º 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, la habilitación urbana es «el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos...».

## RESOLUCIÓN N.º 1160-2023-SUNARP-TR

				rural de menos de 1 hectárea)
--	--	--	--	-------------------------------

Conforme se puede apreciar, la diferencia de área entre los documentos presentados se encuentra dentro del rango de la tolerancia catastral - registral establecida en la Directiva N.º 01-2008-SNCP/CNC; por lo tanto, no corresponde formular observación respecto de la discrepancia existente en cuanto al área, debiendo procederse a su inscripción.

En este mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Registral en las resoluciones n.ºs 3368-2022-SUNARP-TR, 515-2019-SUNARP-TR-L, 3009-2018-SUNARP-TR-L, entre otras.

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

### VII. RESOLUCIÓN:

**PRIMERO: REVOCAR** la decisión de la primera instancia; y **DISPONER** la inscripción del título venido en apelación, de acuerdo con los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

**SEGUNDO: DISPONER** que la primera instancia comunique a la autoridad competente acerca de la duplicidad existente entre la partida 11034806 y la partida 11015761 del Registro de Predios de Huánuco.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.

**JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ**

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

**WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA**

Vocal del Tribunal Registral

**DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA**

Vocal del Tribunal Registral