



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 1679-2023-SUNARP-TR

Lima, 20 de abril de 2023

APELANTE : **CRUZ NOEMÍ CASTILLO CÓRDOVA.**
TÍTULO : N.º 3755909 del 16/12/2022.
RECURSO : H.T.D. N.º 4983 del 7/3/2023.
REGISTRO : Predios de Piura.
ACTO : Compraventa e independización.
SUMILLA :

INFORME TÉCNICO DEL ÁREA DE CATASTRO

Si el área de catastro en la evaluación técnica de un pedido de inscripción advierte que el polígono proyectado en base a la documentación presentada se superpone con predios colindantes, debe indicar en el informe respectivo las causas de esta superposición, esto es, si se debe a un desplazamiento gráfico por el uso de diferentes métodos de levantamiento topográfico, a una variación en su forma poligonal o un error del administrado al momento de elaborar la documentación técnica, no siendo suficiente que indique si la superposición es preexistente o sobreviniente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa e independización a favor de la sociedad conyugal conformada por Cruz Noemí Castillo Córdova y Martín Francisco Fan Fiestas respecto de un área de 1.5000 ha que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida N.º 04007985 del Registro de Predios de Piura.

Para dicho efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública del 15/11/2013 y su aclaratoria del 29/1/2016, otorgadas ante notaria de Piura Amarilis Ramírez Carranza.
- Certificados de información catastral de las UC N.º 038168 y N.º 038167 expedidos por la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Piura.
- Ficha catastral rural suscrita por verificador catastral ingeniero Misael Machado Morales.
- Memoria descriptiva del predio remanente de diciembre de 2022 suscrita por verificador catastral ingeniero Misael Machado Morales.
- Plano perimétrico y de ubicación del predio remanente de diciembre de 2022 suscrito por verificador catastral ingeniero Misael Machado Morales.

RESOLUCIÓN N.º 1679-2023-SUNARP-TR

- Memoria descriptiva del predio a independizar (U.C. 038167) de diciembre de 2022 suscrita por verificador catastral ingeniero Misael Machado Morales.
- Plano perimétrico y de ubicación del predio a independizar de diciembre de 2022 suscrito por verificador catastral ingeniero Misael Machado Morales.
- Formulario de información de la estación GNSS de rastreo permanente emitido por el Instituto Geográfico Nacional.
- Memoria descriptiva del predio matriz suscrita por verificador catastral ingeniero Misael Machado Morales.
- Plano perimétrico y de ubicación de diciembre de 2022 suscrito por verificador catastral ingeniero Misael Machado Morales.

Forma parte del presente título el Informe Técnico 12330-2022-Z.R. N° I-SEDE-PIURA/UREG/CAT del 20/12/2022 elaborado por especialista del área de catastro de la Oficina Registral de Piura Jorge Luis Gutiérrez Castro.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Piura Zully Gonzáles Ezcurra formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

[...]

Aspectos Técnicos:

2.1.- Habiéndose efectuado la calificación técnica de la documentación presentada, el área de Catastro, mediante Informe Técnico N° 012330-2022-ZRN°I-SEDE-PIURA/UREG/CAT de fecha 20/12/2022, ha determinado lo siguiente:

- Los predios resultantes se contrastaron en la BGR donde se determinó de manera gráfica que se encuentra superpuesto con las siguientes partidas:

* La UC_038167 se superpone en un área de 1180.26 m² con el predio inscrito en la partida N° 04000432-ORP.

* La UC_038168 se superpone en un área de 661.99 m² con el predio inscrito en la partida N° 04060976-ORP.

* Estas superposiciones advertidas NO SON PREEXISTENTES, por cuanto son generados por el presente título.

SUGERENCIA 1: Sírvase adjuntar documentación técnica aclaratoria, mediante la cual se aclaren los defectos técnicos advertidos.

[...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- Contradictoriamente, el autor del informe técnico sin desarrollar análisis alguno respecto de las áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios afirma que de manera gráfica se habría determinado una presunta superposición de áreas, respecto a las partidas antes enunciadas ascendente a 1,180.26 m² y 661.99 m², respectivamente.
- En el informe técnico no existe precisión alguna respecto a información catastral extendida por la autoridad administrativa competente,

RESOLUCIÓN N.º 1679-2023-SUNARP-TR

responsable de emitir información catastral, que presuntamente posea el archivo de la Oficina Registral de Piura como parte integrante de los correspondientes títulos archivados que habrían motivado la generación de las partidas registrales en cuestión.

- Adicionalmente, subraya que el especialista de catastro en un primer momento al aludir al documento referido como certificado de información catastral respecto de las unidades catastrales N.º 038167 y N.º 038168 omite precisar que es suscrito por un profesional responsable adscrito a la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Piura.
- Luego, el especialista de catastro se limita a enunciar la fecha de ingreso al diario de los títulos que motivaron las partidas N.º 04000432 y N.º 04060976, sin referirse a otros hechos importantes.
- El predio ha sido desmembrado en 2 partes constituidas por las UC 038167 y 038168, no solo se encuentra inscrito en la partida N.º 04007985 generada el 15/8/1994, sino también que, dicha extensión territorial, formó parte del predio rústico de una mayor extensión 1,157 ha, propiedad de la Cooperativa Agraria de Trabajadores La Libertad, cuyo dominio corre inscrito en el asiento 1 de la foja 313 del tomo 268 del Registro de Predios de Piura del 29/2/1984.
- La rogatoria manifestada desde el 16/12/2022, no es sino la solicitud de inscripción de la compraventa e independización del predio rotulado como UC N.º 038167 de 15,000 m² que forma parte del predio de mayor extensión 64,500 m² inscrito en la partida N.º 04007985.
- Si se ejecutó o no confrontación de la información catastral que forma parte del título archivado N.º 5696 del 6/7/1994 objeto de la calificación registral que motivó la inscripción del predio matriz de la partida N.º 04007985 generada desde el 15/8/1994 con aquella información existente en la base gráfica registral de Piura.
- Bajo el supuesto negado de haberse ejecutado la mencionada confrontación se habría determinado de manera gráfica que dicho predio se encontraba superpuesto con los predios cuya anotación registral generaron las partidas N.º 04000432 y N.º 04060976.
- Cabe señalar que el certificado de información catastral del 30/9/2016 respecto a las UC N.º 038167 y N.º 038168 no solo fue expedido por la autoridad administrativa responsable del saneamiento físico legal y formalización de predios rurales en el ámbito territorial del Gobierno Regional de Piura como indudablemente resulta ser la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural, sino también que es consecuencia del procedimiento establecido en el Decreto Supremo N.º 018-2014-VIVIENDA.
 - Enfatiza que, entre otras acciones, los funcionarios competentes de la mencionada autoridad administrativa, antes de emitir el certificado de información catastral ejecutaron diversas actuaciones, entre ellas, la inspección de campo.
 - Por el contrario, el especialista de catastro a través de un pretendido análisis de gabinete pretende cuestionar las acciones desplegadas por un equipo de trabajo en el lugar donde se ubica el predio en cuestión.
 - La registradora no explica los motivos por los cuales las conclusiones de catastro no se encuentran desfasadas o son

RESOLUCIÓN N.º 1679-2023-SUNARP-TR

inexactas, debiendo desarrollarse el desempeño de los registradores bajo la estricta observancia de la Ley N.º 27444, en especial, del principio del debido procedimiento administrativo y a la debida motivación de los actos administrativos, ya que no se ha tomado en cuenta el artículo 90 del D.S N.º 014-2022-MIDAGRI, tampoco el artículo 3 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 063-2020-SUNARP-SN.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha 13883 que continúa en la partida 04007985 del Registro de Predios de Piura

En esta partida obra inscrita la parcela CP.15 R.C. 13817 ubicada en el distrito de Tambogrande de la provincia y departamento de Piura.

En el asiento 1-c) de la ficha señalada se registró el dominio de Luciano Silupú Ojeda y su esposa María Hilda Juárez en virtud de la adjudicación otorgada por su anterior propietario, según consta del documento privado del 15/7/1991.

En el asiento C00002 se publicita el dominio de Basilio Neira Zurita y Gertrudes Guerrero Naira respecto del 31 % de acciones y derechos sobre el inmueble, en virtud de la transferencia efectuada por sus propietarios, según consta de la escritura pública del 11/8/2011 otorgada ante notaria de Piura Amarilis Ramírez Carranza.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Aldo Raúl Samillán Rivera.

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

- Si el área de catastro debe señalar las causas que provocan la superposición que advierte en su informe técnico.

VI. ANÁLISIS

1. La independización es el acto registral que consiste en la apertura de una nueva partida registral como consecuencia de la desmembración de una porción de terreno de un área de mayor extensión, lo cual se realiza en mérito del principio de especialidad recogido en el artículo IV¹ del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros

¹ IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

RESOLUCIÓN N.º 1679-2023-SUNARP-TR

Públicos [en adelante Reglamento General] y en el artículo 2017-A² del Código Civil.

Este es el principio de especialidad, al que también se le conoce como principio de determinación, tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos se efectúen de manera ordenada, completa y clara, de tal manera que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión.

Por el principio de especialidad o determinación que rige el sistema registral, el registro o inscripción de bienes y sus modificaciones se realiza mediante asientos sucesivos, que conforman en un solo formato el historial jurídico del bien. De esta manera, cada bien tiene su partida y en ella deberán inscribirse en forma cronológica los asientos generados por los documentos que sean presentados para su inscripción.

2. En concordancia con ello, el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [en adelante RIRP] regula el folio real y dispone que «Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a este correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles [...]».

En relación con la apertura de la partida registral, el artículo 58 del RIRP dispone, al regular la independización, que se abrirá una partida registral «[p]ara cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad [...]». Esta es la expresión normativa del denominado principio de especialidad o determinación que se materializa en el sistema de folio real, como criterio ordenador de la información que sobre los bienes inscritos accede al Registro.

En el caso de predios, inicialmente, dicha partida se trataba de un tomo con folios donde se inscribía a manuscrito la inmatriculación de los inmuebles y se iban colocando las subsiguientes inscripciones. Luego se pasó a la ficha, la que ha venido actualizándose con los avances tecnológicos y, hoy en día tenemos la partida electrónica en sustitución del folio o ficha registral; de allí la denominación de «Folio Real».

3. El RIRP señala la documentación requerida para la independización de predios, el artículo 59 contempla los requisitos generales que toda

² Principio de especialidad

Artículo 2017-A.- Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

RESOLUCIÓN N.º 1679-2023-SUNARP-TR

independización debe cumplir, a los que se le debe adicionar las exigencias establecidas a cada predio según su naturaleza, aspecto que se determinará de acuerdo con la información de los antecedentes registrales y de la documentación que se presente.

Con relación a estas exigencias, tratándose de un predio urbano deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 60 o 61, si se trata de un predio rústico sin cambio de uso debe cumplirse con lo dispuesto en el artículo 62, y, si el predio a independizarse es rural corresponde remitirse a lo dispuesto en el artículo 64.

Asimismo, la independización puede originarse en una habilitación urbana o puede ser consecuencia de alguno de los regímenes de la Ley 27157; sin embargo, existen casos en los que no se requiere que se adjunte ninguno de los requisitos según las clases de independización antes mencionadas, sino que esta se realiza en mérito a los títulos archivados.

4. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa e independización a favor de la sociedad conyugal conformada por Cruz Noemí Castillo Córdova y Martín Francisco Fan Fiestas respecto de un área de 1.5000 ha que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida N.º 04007985 del Registro de Predios de Piura.

La registradora formula observación señalando que las UC N.º 038167 y N.º 038168 están generando superposiciones no preexistentes con los inmuebles inscritos en las partidas N.º 04000432 y N.º 04060976, respectivamente.

La recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

5. Es importante señalar que el artículo 11 del RIRP, respecto de los informes del área de catastro, establece lo siguiente:

Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

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

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la eschuela de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

RESOLUCIÓN N.º 1679-2023-SUNARP-TR

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. [Énfasis agregado]

Del enunciado normativo precitado, podemos desprender -entre otros- 3 aspectos que deben resaltarse:

- Las modificaciones físicas de un predio inscrito requerirán de manera previa a su inscripción el informe técnico del área de catastro.
 - Este informe se realizará sobre la base de dos elementos: (i) Los datos técnicos del plano presentado; y, (ii) la información gráfica actualizada con la que se cuente al momento de su elaboración.
 - El informe emitido por el área de catastro vincula al registrador en los aspectos técnicos sobre los que se pronuncie, lo que no releva su deber de evaluar la incidencia legal de los mismos.
6. Relacionado con esto último, en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria³:

Alcances del carácter vinculante del informe emitido por el área de catastro⁴

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

Esta vinculación del registrador con los informes del área de Catastro actualmente debe interpretarse teniendo en cuenta la reciente Ley N.º 31309⁵ - Ley para la Modernización y el Fortalecimiento de los Servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que, entre otros, modifica el artículo 2011 del Código Civil, estableciendo que la calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una labor de sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.

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

³ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9/6/2005.

⁴ Criterio sustentado en las Resoluciones N° 130-2004-SUNARP- TR-A del 5 de agosto de 2004, N° 165-2004-SUNARP- TR-A del 30 setiembre de 2004 y N° 017-2005-SUNARP-TR-A del 28 de enero de 2005.

⁵ Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 24/7/2021.

RESOLUCIÓN N.º 1679-2023-SUNARP-TR

7. Mediante Resolución N.º 178-2020-SUNARP-SN⁶ del 7/12/2020 se aprobó 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 administrativos registrales [en adelante la Directiva].

La labor del área de catastro regulada en esta directiva se complementa con los Lineamientos para uniformizar la evaluación técnica y emisión del informe técnico en los actos de inscripción, servicios de publicidad y otros procedimientos registrales, aprobados por Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 023-2021-SUNARP/DTR⁷ del 23/7/2021 [en adelante los Lineamientos].

8. La Directiva en su numeral 7.1.1, detalla la relación de actos que requieren contar con el informe técnico previo de la Oficina de Catastro, encontrándose entre ellos la independización de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas inscritas.

Ahora bien, respecto de las superposiciones preexistentes, cabe señalar que en los Lineamientos del área de catastro se señala lo siguiente:

[...]

6.1.1.4. Contrastación del polígono con la Base Gráfica Registral

[...]

j. Luego de haber ubicado, actualizado y contrastado la información con la base gráfica registral, se determinará si el ámbito en evaluación se encuentra en área sin inscripción registral o sobre predios inscritos de manera parcial o total; en caso se encuentre sobre predios inscritos, **debe señalarse adicionalmente si la afectación es preexistente o generada por el título en estudio**, lo cual debe constar en el informe técnico y en el gráfico complementario correspondiente.

[...].

De esta manera, el área de catastro debe indicar si la afectación que advierte gráficamente es anterior y se produce sin perjuicio del pedido de inscripción que es materia de evaluación [preexistente] o, por el contrario, es generado con este [sobreviniente].

9. En este caso, a través del Informe Técnico 012330-2022-Z.R. N° I-SEDE-PIURA/UREG/CAT del 20/12/2022, el área de catastro señala lo siguiente:

[...]

II. Evaluación Técnica

[...]

2.2. Procedimiento para graficar la forma del polígono.

- Se reconstruyó los predios resultantes de acuerdo a las medidas perimétricas, linderos indicadas en la documentación (CD), a través del software ARGIS donde se comprueba lo siguiente:

UC 038167, resulta un área de 15000.49 m² y perímetro de 491.29 metros lineales.

UC 038168, resulta un área de 49499.85 m² y perímetro de 1077.39 metros lineales.

⁶ Publicada el 10/12/2020 en el diario oficial El Peruano.

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

RESOLUCIÓN N.º 1679-2023-SUNARP-TR

- Cabe indicar que la sumatoria de los sub lotes resulta un área de 64500.34 m² (6.45 has) la cual se encuentra dentro del rango de tolerancias registrales-catastrales.

[...]

2.4. Contratación de la base gráfica registral (BGR)

Los predios resultantes se contrastaron en la BGR donde se determinó de manera gráfica que se encuentra superpuesto con las siguientes partidas:

LA UC 038167

PARTIDA	ÁREA SUPERPUESTA	FECHA_TÍTULO	NÚMERO_TÍTULO
04000432-ORP	1180.26	20/10/1988	112-1171

LA UC 038168

PARTIDA	ÁREA SUPERPUESTA	FECHA_TÍTULO	NÚMERO_TÍTULO
04060976-ORP	661.99	25/08/1999	132-34179

Estas superposiciones advertidas NO SON PRE EXISTENTES, por cuanto son generados por el presente título.

[...].

En resumen, el área de catastro señala que la U.C. 038167 se superpone con la partida 04000432 y la U.C. 038168 con la partida 04060976, no siendo una superposición preexistente sino sobreviniente.

10. Ahora bien, según la documentación que forma parte del presente título, concretamente de los certificados de información catastral, tenemos que estos dan cuenta de la U.C. N.º 038167 de 1.500 ha y de la U.C. N.º 038168 de 4.9500 ha, teniendo que, según las memorias descriptivas, la U.C. 038167 corresponde al área materia de independización, mientras que la U.C. 038168 al área remanente.

Entonces, si bien es posible que el área materia de independización genere superposiciones [no preexistentes], no es razonable sostener lo mismo respecto del área remanente, pues ello indicaría que la superposición en realidad es preexistente o que esta se genera por un desplazamiento del polígono que representa dichas áreas.

11. Cabe señalar que la Base Gráfica Registral comprende -entre otros- la descripción de predios inscritos generada a partir de la información que obra en los títulos archivados, tal como se establece en la definición contenida en el numeral 4.2 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR.

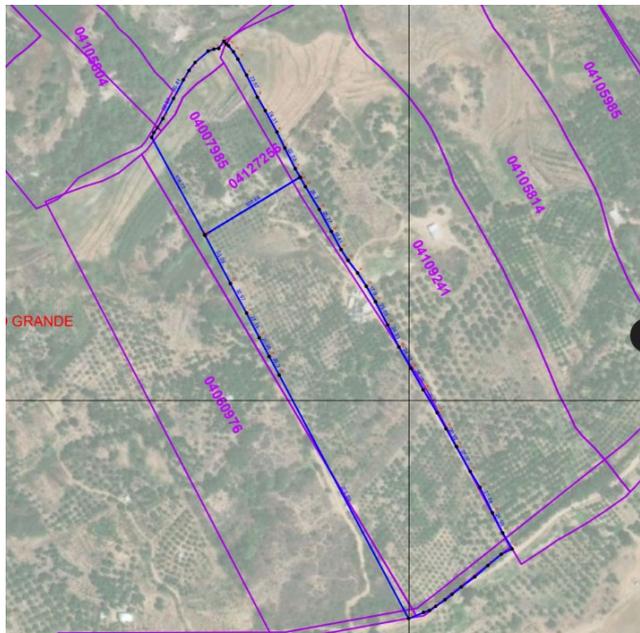
En tal sentido, la información gráfica del predio inscrito en la partida N.º 04000432 obra en el título archivado N.º 1171 del 20/10/1988, mientras que, respecto del predio inscrito en la partida N.º 04060976 en el título archivado N.º 34179 del 25/8/1999, los cuales no cuentan con información georreferenciada, pudiendo deducirse que estos fueron proyectados por el área de catastro a partir de la reconstrucción de sus polígonos basada en datos técnicos de apoyo [descripción literal, gráficos sin coordenadas, etc.] que por su naturaleza no brindan exactitud sobre la ubicación de los predios, sino más bien, sirven para posicionarlos de forma aproximada.

Por su parte, en este caso, los certificados de información catastral se encuentran georreferenciados en coordenadas adscritas al datum PSAD56, mientras que los planos y la memoria descriptiva al datum

RESOLUCIÓN N.º 1679-2023-SUNARP-TR

WGS84; sin embargo, el informe técnico del área de catastro solo toma en consideración los certificados de información catastral para su evaluación [PSAD56], los cuales brindan mayor precisión en cuanto a la ubicación de los predios.

12. Ahora bien, en este caso, en el informe técnico antes citado, se acompaña el siguiente gráfico:



Como se puede visualizar, la superposición básicamente no se debe a un incremento del área del predio⁸ ni a una variación en su forma poligonal, sino más bien al desplazamiento gráfico del mismo; sin embargo, el área de catastro no hace alusión a las causas de este desplazamiento, a pesar que debió precisar ello en su informe técnico, considerando en su evaluación otros elementos que den mayor fundamento a sus conclusiones.

En tal sentido, corresponde que en ejecución de la presente resolución la primera instancia remita el presente título a la oficina de Catastro a fin de que evalúe si la superposición se debe a un desplazamiento gráfico por el tipo de datum, o por la forma de ingreso de la documentación técnica de los títulos archivados a la Base Gráfica Registral, con lo cual se podrá otorgar una respuesta adecuada al administrado.

En consecuencia, corresponde **dejar subsistente la observación** formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SUBSISTENTE la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Piura y **DISPONER** que en ejecución

⁸ El área inscrita del predio es de 6.45 ha y se pretende independizar 1.50 ha, por lo que el área remanente sería de 4.95 ha, tal como se expresa en la documentación técnica que se acompaña al presente título.

RESOLUCIÓN N.º 1679-2023-SUNARP-TR

de la presente resolución se remita el título a la oficina de Catastro para lo fines indicados en el considerando 12 de esta resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal del Tribunal Registral