

## Universidad Católica de Santa María

### Escuela de Postgrado

### Maestría en Derecho Civil



**EFFECTOS DEL CARÁCTER VINCULANTE DE LOS INFORMES TÉCNICOS, EMITIDOS POR EL ÁREA DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES, EN LA CALIFICACIÓN DE TÍTULOS EFECTUADA POR LAS INSTANCIAS REGISTRALES, RESOLUCIONES EMITIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL - 2021**

Tesis presentada por la Bachiller:

**Bedregal Silva, Lelis Julia**

Para optar el Grado Académico de:

**Maestro en Derecho Civil**

Asesor:

Dr. Camargo Riega, Alberto Vittorio

**Arequipa-Perú**

**2023**

UCSM-ERP

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA**

**ESCUELA DE POSTGRADO**

**DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR DE TESIS**

Arequipa, 18 de Julio del 2023

Dictamen: 007292-C-EPG-2023

Visto el borrador del expediente 007292, presentado por:

**2014003202 - BEDREGAL SILVA LELIS JULIA**

Titulado:

**EFFECTOS DEL CARÁCTER VINCULANTE DE LOS INFORMES TÉCNICOS, EMITIDOS POR EL ÁREA DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES, EN LA CALIFICACIÓN DE TÍTULOS EFECTUADA POR LAS INSTANCIAS REGISTRALES, RESOLUCIONES EMITIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL - 2021**

Nuestro dictamen es:

**APROBADO**

**06514738 - MAYTA COAGUILA RONALD ALBINO  
DICTAMINADOR**



**29525230 - FLORES VIAMONT SILVIA LIBERTAD  
DICTAMINADOR**



**29590431 - ALMENARA SANDOVAL JORGE LUIS  
DICTAMINADOR**



# EFFECTOS DEL CARÁCTER VINCULANTE DE LOS INFORMES TÉCNICOS, EMITIDOS POR EL ÁREA DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES, EN LA CALIFICACIÓN DE TÍTULOS EFECTUADA POR LAS INSTANCIAS REGISTRALES, RESOLUCIONES EMITI

## INFORME DE ORIGINALIDAD

22%

INDICE DE SIMILITUD

21%

FUENTES DE INTERNET

3%

PUBLICACIONES

9%

TRABAJOS DEL  
ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1

[hdl.handle.net](http://hdl.handle.net)

Fuente de Internet

3%

2

[img.lpderecho.pe](http://img.lpderecho.pe)

Fuente de Internet

3%

3

[www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)

Fuente de Internet

2%

4

Submitted to Pontificia Universidad Catolica  
del Peru

Trabajo del estudiante

2%

5

[cgp.org.pe](http://cgp.org.pe)

Fuente de Internet

2%

6

[idoc.pub](http://idoc.pub)

Fuente de Internet

1%

7

[cdn.www.gob.pe](http://cdn.www.gob.pe)

Fuente de Internet

1%

[scr.sunarp.gob.pe](http://scr.sunarp.gob.pe)

|    |                                                                            |      |
|----|----------------------------------------------------------------------------|------|
| 8  | Fuente de Internet                                                         | 1 %  |
| 9  | vbook.pub<br>Fuente de Internet                                            | 1 %  |
| 10 | Submitted to Universidad de Piura<br>Trabajo del estudiante                | <1 % |
| 11 | es.scribd.com<br>Fuente de Internet                                        | <1 % |
| 12 | documents.mx<br>Fuente de Internet                                         | <1 % |
| 13 | www.sbn.gob.pe<br>Fuente de Internet                                       | <1 % |
| 14 | repositorio.unsaac.edu.pe<br>Fuente de Internet                            | <1 % |
| 15 | doku.pub<br>Fuente de Internet                                             | <1 % |
| 16 | Submitted to Universidad Cesar Vallejo<br>Trabajo del estudiante           | <1 % |
| 17 | repositorio.usmp.edu.pe<br>Fuente de Internet                              | <1 % |
| 18 | Submitted to Universidad Católica de Santa María<br>Trabajo del estudiante | <1 % |

|    |                                                                              |      |
|----|------------------------------------------------------------------------------|------|
| 19 | Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega<br>Trabajo del estudiante | <1 % |
| 20 | ilcj.edu.pe<br>Fuente de Internet                                            | <1 % |
| 21 | repositorio.uladech.edu.pe<br>Fuente de Internet                             | <1 % |
| 22 | lpderecho.pe<br>Fuente de Internet                                           | <1 % |
| 23 | repositorio.unp.edu.pe<br>Fuente de Internet                                 | <1 % |
| 24 | Submitted to Universidad Andina del Cusco<br>Trabajo del estudiante          | <1 % |
| 25 | Submitted to Tecsup<br>Trabajo del estudiante                                | <1 % |
| 26 | tesis.ucsm.edu.pe<br>Fuente de Internet                                      | <1 % |
| 27 | www.scribd.com<br>Fuente de Internet                                         | <1 % |
| 28 | Submitted to Universidad Tecnologica del Peru<br>Trabajo del estudiante      | <1 % |
| 29 | data.landportal.info<br>Fuente de Internet                                   | <1 % |

|    |                                                                                                                                                                          |      |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 30 | <a href="http://kupdf.net">kupdf.net</a><br>Fuente de Internet                                                                                                           | <1 % |
| 31 | <a href="http://repositorio.ucv.edu.pe">repositorio.ucv.edu.pe</a><br>Fuente de Internet                                                                                 | <1 % |
| 32 | <a href="http://www.lexsoluciones.com">www.lexsoluciones.com</a><br>Fuente de Internet                                                                                   | <1 % |
| 33 | <a href="http://repositorio.upao.edu.pe">repositorio.upao.edu.pe</a><br>Fuente de Internet                                                                               | <1 % |
| 34 | <a href="http://psicolog.org">psicolog.org</a><br>Fuente de Internet                                                                                                     | <1 % |
| 35 | "El proyecto curricular institucional : un escenario de desarrollo de competencias curriculares docentes", Pontificia Universidad Catolica de Chile, 2018<br>Publicación | <1 % |
| 36 | <a href="http://cybertesis.uni.edu.pe">cybertesis.uni.edu.pe</a><br>Fuente de Internet                                                                                   | <1 % |
| 37 | "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 4 (1988)", Brill, 1991<br>Publicación                                      | <1 % |
| 38 | <a href="http://qdoc.tips">qdoc.tips</a><br>Fuente de Internet                                                                                                           | <1 % |
| 39 | Submitted to Universidad San Ignacio de Loyola<br>Trabajo del estudiante                                                                                                 | <1 % |

---

|    |                                                                                                                                                                                                         |      |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 40 | WALSH PERU S.A. INGENIEROS Y CIENTIFICOS CONSULTORES. "PAMA del Centro de Acopio de Productos Boratados - Unidad Challapampa-IGA0009447", R.D. N° 378-2018-PRODUCE/DVMYPE-I/DGAAMI, 2020<br>Publicación | <1 % |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

---

|    |                                              |      |
|----|----------------------------------------------|------|
| 41 | repositorio.unh.edu.pe<br>Fuente de Internet | <1 % |
|----|----------------------------------------------|------|

---

|    |                                   |      |
|----|-----------------------------------|------|
| 42 | vlex.com.pe<br>Fuente de Internet | <1 % |
|----|-----------------------------------|------|

---

|    |                                           |      |
|----|-------------------------------------------|------|
| 43 | derecho.usmp.edu.pe<br>Fuente de Internet | <1 % |
|----|-------------------------------------------|------|

---

|    |                                      |      |
|----|--------------------------------------|------|
| 44 | www.sat.gob.pe<br>Fuente de Internet | <1 % |
|----|--------------------------------------|------|

---

|    |                                                                                                                                      |      |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 45 | "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 24 (2008)", Brill, 2012<br>Publicación | <1 % |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

---

|    |                                            |      |
|----|--------------------------------------------|------|
| 46 | content.lpderecho.pe<br>Fuente de Internet | <1 % |
|----|--------------------------------------------|------|

---

|    |                                                                                                                                     |      |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 47 | "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 1 (1985)", Brill, 1987<br>Publicación | <1 % |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

---

|    |                                                                                       |      |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 48 | "Las relaciones convergentes y divergentes entre las seis metodologías del teatro del | <1 % |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|------|

oprimido y seis obras de la dramaturgia radriganiana provenientes del período dictatorial.", Pontificia Universidad Catolica de Chile, 2013

Publicación

49

"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 26 (2010)", Brill, 2014

Publicación

<1 %

50

WALSH PERU S.A. INGENIEROS Y CIENTIFICOS CONSULTORES. "PMA de Perforación de Reentrada de 4 Pozos Existentes sobre 4 Plataformas Existentes en el Yacimiento Corrientes - Lote 8-IGA0002748", R.D. N° 214-2013-MEM/AAE, 2020

Publicación

<1 %

51

[vsip.info](http://vsip.info)

Fuente de Internet

<1 %

52

"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 29 (2013)", Brill, 2016

Publicación

<1 %

53

Rafael Lins Bertazzo. "Audiências e consultas públicas: a democracia material na função administrativa", Universidade de Sao Paulo, Agencia USP de Gestao da Informacao Academica (AGUIA), 2021

<1 %



---

54 Ramón Huapaya Tapia, Lucio Sánchez Povis. "La responsabilidad patrimonial de la Administración Pública en el ordenamiento peruano: aproximaciones a una institución pendiente de reforma", Revista de Direito Econômico e Socioambiental, 2015  $<1\%$

Publicación

---

55 Submitted to Universidad Nacional del Santa  $<1\%$

Trabajo del estudiante

---

56 "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 25 (2009)", Brill, 2013  $<1\%$

Publicación

---

57 Submitted to Universidad Católica San Pablo  $<1\%$

Trabajo del estudiante

---

58 [tutorregistralvirtual.sunarp.gob.pe](http://tutorregistralvirtual.sunarp.gob.pe)  $<1\%$

Fuente de Internet

---

59 [viperi20.files.wordpress.com](http://viperi20.files.wordpress.com)  $<1\%$

Fuente de Internet

---

60 ARQSEGUR SOCIEDAD ANONIMA CERRADA. "DIA del Proyecto Tottus Comandante Espinar-IGA0012424", R.D. N° 116-2016-PRODUCE/DVMYPE-I/DIGGAM, 2020  $<1\%$

Publicación

---

61 [nanopdf.com](http://nanopdf.com)

Fuente de Internet

<1 %

62

INSIDEO SOCIEDAD ANONIMA CERRADA -  
INSIDEO S.A.C.. "ITS Mejora Tecnológica  
Ambiental de la Unidad Minera Cuajone y  
Obras Conexas-IGA0000001", R.D. N° 148-  
2016-MEM-DGAAM, 2020

Publicación

<1 %

63

Submitted to Universidad Nacional Pedro Ruiz  
Gallo

Trabajo del estudiante

<1 %

64

[derechoregistralthperu.wordpress.com](http://derechoregistralthperu.wordpress.com)

Fuente de Internet

<1 %

65

[pdfcoffee.com](http://pdfcoffee.com)

Fuente de Internet

<1 %

66

"Inter-American Yearbook on Human Rights /  
Anuario Interamericano de Derechos  
Humanos, Volume 17 (2001)", Brill, 2005

Publicación

<1 %

67

"National Reports on the Transfer of  
Movables in Europe", Walter de Gruyter  
GmbH, 2010

Publicación

<1 %

68

Carlos Pons Morera. "Análisis crítico del  
modelo histórico de aplicación de TICs en la  
getión de servicios municipales sobre  
crecimiento pasivo/secuencial e identificación

<1 %

y propuesta de un modelo activo de mejora.",  
Universitat Politecnica de Valencia, 2015

Publicación

69

"Inter-American Yearbook on Human Rights /  
Anuario Interamericano de Derechos  
Humanos, Volume 16 (2000)", Brill, 2004

Publicación

<1 %

70

"Inter-American Yearbook on Human Rights /  
Anuario Interamericano de Derechos  
Humanos, Volume 19 (2003)", Brill, 2007

Publicación

<1 %

71

"Inter-American Yearbook on Human Rights /  
Anuario Interamericano de Derechos  
Humanos, Volume 32 (2016)", Brill, 2018

Publicación

<1 %

72

"Inter-American Yearbook on Human Rights /  
Anuario Interamericano de Derechos  
Humanos, Volume 36 (2020) (VOLUME II)",  
Brill, 2022

Publicación

<1 %

73

[docplayer.es](https://docplayer.es)

Fuente de Internet

<1 %

74

[palestra.tirantonline.com](https://palestra.tirantonline.com)

Fuente de Internet

<1 %

75

"Festschrift für Klaus J. Hopt zum 70.  
Geburtstag am 24. August 2010", Walter de  
Gruyter GmbH, 2010

<1 %

---

76 "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 10 (1994)", Brill, 1996 <1 %

Publicación

---

77 "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 30 (2014)", Brill, 2016 <1 %

Publicación

---

78 "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 6 (1990)", Brill, 1995 <1 %

Publicación

---

79 CONSORCIO FICHTNER GMBH & CO. KG - CONSULTORIA Y DIRECCION DE PROYECTOS - CYDEP S.A.S.. "DIA del Proyecto Relleno Sanitario para el Distrito de Pozuzo, Provincia de Oxapampa, Departamento de Pasco-IGA0000132", R.D. N° 484-2014/DSB/DIGESA/SA, 2020 <1 %

Publicación

---

80 Miryam Gabriela Pacheco Rodriguez. "Modelo de comunicación interna para instituciones públicas de educación superior. Caso Universidad de Guayaquil.", Universitat Politecnica de Valencia, 2022 <1 %

Publicación

81

Fuente de Internet

&lt;1 %

82

[repositorio.unprg.edu.pe](https://repositorio.unprg.edu.pe)

Fuente de Internet

&lt;1 %

83

"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 27 (2011)", Brill, 2015

Publicación

&lt;1 %

84

Antonio García Barberá. "Study of the Degradation of New Lubricant Oil Formulations with the Design and Demands of Current and Future Engines", Universitat Politècnica de Valencia, 2022

Publicación

&lt;1 %

85

ECOLAB S.R.L.. "EIA del Proyecto de Perforación de 575 Pozos de Desarrollo en el Lote X-IGA0002279", R.D. N° 499-2015-MEM/DGAAE, 2020

Publicación

&lt;1 %

86

Fernández Aparicio, Juan Manuel. REVISION DEL ACTO ADMINISTRATIVO POR LA JURISDICCION PENAL

Publicación

&lt;1 %

87

"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 23 (2007)", Brill, 2012

Publicación

&lt;1 %

88

Oscar Huerta Ayala. "La era digital en la inscripción registral y publicidad registral",  
Lucerna Iuris et Investigatio, 2021

Publicación

<1 %

89

Wolfgang Faber, Brigitta Lurger. "Acquisition and Loss of Ownership of Goods", Walter de Gruyter GmbH, 2011

Publicación

<1 %

Excluir citas

Apagado

Excluir coincidencias

Apagado

Excluir bibliografía

Apagado



*Dedicado a mi padre y hermana.*

*A mi madre, que siempre vivirá en mis recuerdos.*

*A mis amigas y amigos, por celebrar mis aciertos y  
acogerme en mis momentos más oscuros.*



*“Tener miedo es normal, pero no dejes que te impida avanzar. Ahora que has dejado atrás el pasado, no dejes de pensar en el futuro.”*

**María Martínez**  
Desafiando las normas



## ÍNDICE

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| RESUMEN                                                                                          |    |
| ABSTRACT                                                                                         |    |
| INTRODUCCIÓN .....                                                                               | 1  |
| HIPÓTESIS .....                                                                                  | 3  |
| OBJETIVOS.....                                                                                   | 4  |
| CAPÍTULO I : EL CATASTRO Y SU VINCULACIÓN CON EL REGISTRO DE PREDIOS .....                       | 5  |
| 1.1 El catastro en el Perú.....                                                                  | 5  |
| 1.1.1 ¿Qué entendemos cuando hablamos de catastro? .....                                         | 5  |
| 1.1.2 Evolución del catastro en el Perú .....                                                    | 7  |
| 1.1.3 Función del Catastro .....                                                                 | 12 |
| 1.1.4 El Sistema Integrado de Catastro (SIC).....                                                | 13 |
| 1.1.5 Código Único Catastral (CUC) .....                                                         | 14 |
| 1.1.6 Tolerancias Catastrales – Registrales.....                                                 | 15 |
| 1.2 Vinculación con el Registro de Predios.....                                                  | 17 |
| 1.3 Situación actual del catastro peruano .....                                                  | 19 |
| CAPÍTULO II : EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN EL PERÚ: CALIFICACIÓN E INSTANCIAS REGISTRALES ..... | 21 |
| 2.1 Procedimiento registral .....                                                                | 22 |
| 2.1.1 Naturaleza y características.....                                                          | 22 |
| 2.2 Principios rectores del procedimiento registral .....                                        | 22 |
| 2.2.1 Principio de rogación .....                                                                | 23 |
| 2.2.2 Principio de especialidad.....                                                             | 24 |
| 2.2.3 Principio de legalidad.....                                                                | 25 |
| 2.2.4 Principio de legitimación.....                                                             | 27 |
| 2.2.5 Principio de fe pública registral .....                                                    | 27 |
| 2.2.6 Principio de publicidad.....                                                               | 28 |
| 2.3 Título inscribible .....                                                                     | 28 |
| 2.3.1 Título .....                                                                               | 28 |
| 2.3.2 Documento público.....                                                                     | 29 |
| 2.3.3 Documento privado .....                                                                    | 30 |
| 2.4 Calificación .....                                                                           | 30 |
| 2.4.1 Características .....                                                                      | 31 |
| 2.4.2 Calificación positiva y negativa.....                                                      | 32 |
| 2.4.3 Alcances de la calificación registral.....                                                 | 33 |
| 2.5 Inexactitudes registrales.....                                                               | 34 |

|                                                                                |                                                                                                                                                          |     |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2.6                                                                            | Medios impugnatorios.....                                                                                                                                | 35  |
| 2.6.1                                                                          | Apelación.....                                                                                                                                           | 35  |
| 2.6.2                                                                          | Proceso contencioso administrativo.....                                                                                                                  | 36  |
| 2.7                                                                            | Instancias del procedimiento registral .....                                                                                                             | 36  |
| 2.7.1                                                                          | El Registrador.....                                                                                                                                      | 36  |
| 2.7.2                                                                          | El Tribunal Registral .....                                                                                                                              | 37  |
| CAPÍTULO III : LA OFICINA DE BASES GRÁFICAS EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL ..... |                                                                                                                                                          | 40  |
| 3.1                                                                            | Área de Bases Gráficas Registrales .....                                                                                                                 | 40  |
| 3.1.1                                                                          | Actualización de la Base Gráfica Registral (BGR) .....                                                                                                   | 42  |
| 3.1.2                                                                          | Publicidad registral .....                                                                                                                               | 43  |
| 3.2                                                                            | Informes técnicos .....                                                                                                                                  | 44  |
| 3.2.1                                                                          | Regulación .....                                                                                                                                         | 44  |
| 3.2.2                                                                          | Actos que requieren la emisión de informe técnico en el procedimiento de inscripción<br>50                                                               |     |
| 3.2.3                                                                          | Formalidad y requisitos de los informes técnicos .....                                                                                                   | 51  |
| 3.2.4                                                                          | Carácter vinculante del informe técnico en el procedimiento de inscripción ....                                                                          | 52  |
| 3.3                                                                            | Vinculatoriedad del informe técnico .....                                                                                                                | 53  |
| 3.3.1                                                                          | El artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios .....                                                                             | 53  |
| 3.3.2                                                                          | La fuerza de la vinculatoriedad del informe técnico en la calificación registral..                                                                       | 54  |
| 3.3.3                                                                          | Normas de interpretación de los informes técnicos.....                                                                                                   | 54  |
| 3.3.4                                                                          | Jurisprudencia registral.....                                                                                                                            | 58  |
| CAPÍTULO IV : METODOLOGÍA .....                                                |                                                                                                                                                          | 64  |
| 4.1                                                                            | Enfoque y alcance.....                                                                                                                                   | 64  |
| 4.2                                                                            | Diseño de la investigación.....                                                                                                                          | 65  |
| 4.3                                                                            | Método jurídico, operacional e interpretativo .....                                                                                                      | 66  |
| 4.4                                                                            | Unidades de estudio .....                                                                                                                                | 67  |
| 4.5                                                                            | Técnicas e instrumentos .....                                                                                                                            | 68  |
| 4.6                                                                            | Criterio para el manejo de resultados .....                                                                                                              | 68  |
| CAPÍTULO V : RESULTADOS .....                                                  |                                                                                                                                                          | 69  |
| 5.1                                                                            | ALCANCES QUE DEBEN CONTENER LOS NFORMES TÉCNIOS EMITIDOS POR EL ÁREA DE<br>BASES GRÁFICAS REGISTRALES.....                                               | 74  |
| 5.2                                                                            | LOS OBSTÁCULOS EXISTENTES EN LA BASE GRÁFICA REGISTRAL Y SU IMPLICANCIA EN LA<br>EMISIÓN DE INFORMES TÉCNICOS .....                                      | 139 |
| 5.3                                                                            | LA UTILIDAD DEL INFORME TÉCNICO EMITIDO POR EL ÁREA DE BASES GRÁFICAS<br>REGISTRALES PARA EL REGISTRADOR, EN EL MARCO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL ..... | 171 |

|                                                                                                                                                                                                         |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5.4 LA INFLUENCIA DE LOS PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA Y ACUERDOS<br>PLENARIOS EMITIDOS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL, EN LAS RESPECTIVAS INSTANCIAS QUE<br>EJERCEN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL..... | 198 |
| 5.5 EFECTOS DEL CARÁCTER VINCULANTE DE LOS INFORMES TÉCNICOS EMITIDOS POR EL ÁREA<br>DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES, EN LA CALIFICACIÓN DE TÍTULOS EFECTUADA POR LAS<br>INSTANCIAS REGISTRALES .....     | 227 |
| CONCLUSIONES .....                                                                                                                                                                                      | 231 |
| SUGERENCIAS.....                                                                                                                                                                                        | 233 |
| PROYECTO DE MODIFICATORIA DEL ARTÍCULO 11 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL<br>REGISTRO DE PREDIOS.....                                                                                               | 235 |
| REFERENCIA.....                                                                                                                                                                                         | 238 |
| ANEXOS.....                                                                                                                                                                                             | 243 |





## LISTA DE ABREVIATURAS

|                   |                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>BDC</b>        | Base de Datos Catastrales                                   |
| <b>BG</b>         | Base Gráfica                                                |
| <b>BGR</b>        | Base Gráfica Registral                                      |
| <b>CC</b>         | Código Civil                                                |
| <b>CPC</b>        | Código Procesal Civil                                       |
| <b>COFOPRI</b>    | Organismo de Formalización de la Propiedad Informal         |
| <b>CUC</b>        | Código Único de Catastro                                    |
| <b>DS</b>         | Decreto Supremo                                             |
| <b>DTR</b>        | Dirección Técnica Registral                                 |
| <b>EGC</b>        | Entidades Generadoras de Catastro                           |
| <b>ICL</b>        | Instituto Catastral de Lima                                 |
| <b>IGN</b>        | Instituto Geográfico Nacional                               |
| <b>INGEMET</b>    | Instituto Geológico Minero y Metalúrgico                    |
| <b>MEF</b>        | Ministerio de Economía y Finanzas                           |
| <b>MINAGRI</b>    | Ministerio de Agricultura                                   |
| <b>MINAM</b>      | Ministerio del Ambiente                                     |
| <b>PETT</b>       | Programa Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural |
| <b>RAE</b>        | Real Academia Española                                      |
| <b>RIRP</b>       | Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios         |
| <b>RGRP</b>       | Reglamento General de los Registros Públicos                |
| <b>SBN</b>        | Superintendencia Nacional de Bienes Estatales               |
| <b>SNCP</b>       | Sistema Nacional Catastro Predial                           |
| <b>SID-SUNARP</b> | Sistema de Intermediación Digital                           |
| <b>SUNARP</b>     | Superintendencia Nacional de los Registros Públicos         |
| <b>TR</b>         | Tribunal Registral                                          |
| <b>TUO</b>        | Texto Único Ordenado                                        |

## RESUMEN

La presente investigación se centra en identificar los efectos del carácter vinculante de los informes técnicos, emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales de la Sunarp, en la calificación de títulos efectuada por las instancias registrales, a través de la verificación de la incidencia de apelaciones de denegatorias de inscripción en los casos que se ha cuestionado el contenido del informe técnico y aquellos en los que no se ha cuestionado, de manera que a partir de ahí identifiquemos, en primer lugar la forma en que se efectúa la emisión de los informes técnicos (aspectos formales y sustanciales) y a su vez la forma en que su contenido es incorporado en el pronunciamiento emitido por el registrador.

Así, la importancia del problema objeto de estudio tiene diferentes aristas. En términos generales, permite verificar cuáles son los obstáculos que impiden el acceso al registro de las solicitudes de inscripción y a su vez indagar profundizando en aquellas limitaciones que presenta el propio sistema registral peruano, cuando se realiza la calificación de aquellos títulos que buscan la incorporación de un predio al registro, así como los que pretendan la modificación de los ya inscritos.

Por otro lado, desde el punto de vista del administrado, se busca fortalecer los alcances del principio de predictibilidad, facilitando la aplicación de las herramientas legales vigentes y con ayuda de los criterios jurisprudenciales vinculantes; a fin de superar aquellos obstáculos que no representen impedimento para las inscripciones solicitadas, de manera que logren el acceso al registro de sus solicitudes de inscripción y materialicen el cumplimiento de lo peticionado a través de la extensión del asiento de inscripción.

La presente investigación constituye una teoría fundamentada, pues el proceso de investigación no ha sido lineal, construyéndose y nutriéndose en base a los hallazgos encontrados producto de la misma. Asimismo, en cuanto al modelo empleado, se consideraron: inductivo, analítico – sintético y el método mixto (cualitativo y cuantitativo), haciendo uso de la técnica de la observación, a través del uso de la ficha documental, elaborada específicamente para el análisis de las unidades de estudio. A su vez, las unidades de estudio se encuentran comprendidas por las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral y los informes técnicos emitidos en el proceso de calificación de los títulos impugnados.

Las resoluciones seleccionadas para el presente estudio corresponden únicamente a aquellas que resuelvan apelaciones de solicitudes de inscripción de actos que impliquen la incorporación de un predio al registro y los que modifiquen aquellos que ya obran inscritos, de manera que no todas las resoluciones fueron objeto de análisis para el presente trabajo. Posteriormente se realizó una nueva selección, pues no todas las resoluciones resultaban de utilidad para el análisis, agrupando las mismas de la siguiente manera: i) Cuestiona el informe técnico, ii) No cuestiona el informe técnico, iii) Sin pronunciamiento sobre el fondo, iii) no hay informe técnico; y, iv) No hay pronunciamiento sobre el fondo, habiendo analizado un universo de 379 resoluciones correspondientes únicamente a los dos primeros grupos mencionados.

Tales resoluciones fueron obtenidas a través de la consulta efectuada en la plataforma de consulta de resoluciones del tribunal registral, en la página web de Sunarp, donde se obtiene la información por búsqueda avanzada, con diversos filtros que permite la obtención de la información conforme al tipo de registro, la sala que emitió el pronunciamiento, el acto solicitado, entre otros filtros.

Los resultados obtenidos luego del análisis de las unidades de estudio nos han evidenciado cuáles son los efectos de los informes técnicos en la calificación registral efectuada por las instancias registrales, mostrando que existen diversas limitaciones en la calificación registral, como consecuencia de la emisión del informe técnico, los que constituyen efectos negativos, pero también hay compromiso de superar los obstáculos que se presentan, a través de la implementación de diversas normas que coadyuven al análisis e interpretación del contenido de los informes técnicos, así como precedentes de observancia obligatoria, acuerdos plenarios y criterios jurisprudenciales que busquen superar las limitaciones de la ausencia de un catastro unificado y optimizar el uso de la información existente en la base gráfica, constituyendo un efecto positivo de resiliencia.

Finalmente, consideramos que a pesar de la vigencia de la Ley N° 28294, que creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, la cual data del año 2004, son muy pocos los avances que se han obtenido, evidenciando que la falta de un catastro unificado es uno de los principales obstáculos que se presentan en la calificación de títulos, pues la información que sirve para el análisis por parte del área técnica es limitado, con información errada o desfasada, lo cual muestra que existe una preocupante desidia por parte de las autoridades para desplegar acciones concretas en pro de la implementación de la referida



ley que beneficie a los administrados, habiendo transcurrido más de 10 años de la dación de esta norma, lo que debe servir como un llamado de atención para nuestras autoridades.

**Palabras clave:** Catastro, informes técnicos, calificación registral, Base Gráfica Registral, Tribunal Registral, Sunarp.



## ABSTRACT

This investigation focuses on identifying the effects of the binding nature of the technical reports, issued by the Sunarp Registry Graphic Bases area, on the qualification of titles carried out by the registry instances, through the verification of the incidence of appeals of refusals of registration in cases where the content of the technical report has been questioned and those in which it has not been questioned, so that from there we identify, first of all, the way in which the issuance of the technical reports (formal and substantial aspects) and in turn the way in which its content is incorporated into the pronouncement issued by the registrar.

The importance of the problem under study has different edges. In general terms, it makes it possible to verify what are the obstacles that prevent access to the registry of registration applications and, in turn, investigate in depth those limitations that the Peruvian registry system itself presents, when qualifying those titles that seek the incorporation of a property to the registry, as well as those who seek the modification of those already registered.

On the other hand, from the point of view of the company, it seeks to strengthen the scope of the principle of predictability, facilitating the application of current legal tools and with the help of binding jurisprudential criteria; in order to overcome those obstacles that do not represent an impediment for the requested registrations, so that they gain access to the registration of their registration requests and materialize the fulfillment of what is requested through the extension of the registration entry.

This investigation constitutes a grounded theory, since the investigation process has not been linear, being built and nourished based on the findings found as a result of it. Likewise, regarding the model used, the following were considered: inductive, analytical-synthetic and the mixed method (qualitative and quantitative), making use of the observation technique, through the use of the documentary file, elaborated specifically for the analysis of study units. In turn, the study units are included in the resolutions issued by the Registry Court and the technical reports issued in the qualification process of the contested titles.

The resolutions selected for this study correspond only to those that resolve appeals of requests for registration of acts that imply the incorporation of a property to the registry and those that modify those that are already registered, so that not all resolutions were analyzed. for the present



work. Subsequently, a new selection was made, since not all the resolutions were useful for the analysis, grouping them as follows: i) Questions the technical report, ii) Does not question the technical report, iii) No pronouncement on the merits, iii) there is no technical report; and, iv) There is no pronouncement on the merits, having analyzed a universe of 379 resolutions corresponding only to the first two groups mentioned.

These resolutions were obtained through the consultation made in the consultation platform for resolutions of the registry court, on the Sunarp website, where the information is obtained by advanced search, with various filters that allow obtaining the information according to the type registration, the room that issued the pronouncement, the act requested, among other filters.

The results obtained after the analysis of the study units have shown us what are the effects of the technical reports on the registry qualification carried out by the registry instances, showing that there are various limitations in the registry qualification, as a consequence of the issuance of the technical report. , which constitute negative effects, but there is also a commitment to overcome the obstacles that arise, through the implementation of various standards that contribute to the analysis and interpretation of the content of technical reports, as well as mandatory compliance precedents, plenary agreements and jurisprudential criteria that seek to overcome the limitations of the absence of a unified cadastre and optimize the use of existing information in the graphic base, constituting a positive effect of resilience.

Finally, we believe that despite the validity of Law No. 28294, which created the National Integrated Cadastre System and its link with the Land Registry, which dates from 2004, very little progress has been made. evidencing that the lack of a unified cadastre is one of the main obstacles that arise in the qualification of titles, since the information that is used for analysis by the technical area is limited, with erroneous or outdated information, which shows that there is a worrying negligence on the part of the authorities to deploy concrete actions in favor of the implementation of the aforementioned law that benefits the administered, after more than 10 years have elapsed since the issuance of this norm, which should serve as a call to attention for our authorities.

**Keywords:** Cadastre, technical reports, registry qualification, Registry Graphic Base, Registry Court, Sunarp.

## INTRODUCCIÓN

El presente proyecto de investigación busca identificar los efectos del carácter vinculante de los informes técnicos, emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales de la Sunarp, en la calificación de títulos efectuada por las instancias registrales, a través de la verificación de la incidencia de apelaciones de denegatorias de inscripción en los casos que se ha cuestionado el contenido del informe técnico y aquellos en los que no se ha cuestionado, de manera que a partir de ahí identifiquemos, en primer lugar la forma en que se efectúa la emisión de los informes técnicos (aspectos formales y sustanciales) y a su vez la forma en que su contenido es incorporado en el pronunciamiento emitido por el registrador, producto del carácter vinculante que revisten los referidos informes.

Hemos establecido como objetivo general determinar los efectos del carácter vinculante de los informes técnicos emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales, en la calificación de títulos efectuada por las instancias registrales; sin embargo también consideramos importante conocer los alcances que deben contener los informes técnicos emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales, identificar los obstáculos existentes en la Base Gráfica Registral y su implicancia en la emisión de informes técnicos, determinar la utilidad informe técnico emitido por el área de Bases Gráficas para las instancias registrales, en el marco de la calificación registral y finalmente analizar la influencia de los precedentes de observancia obligatoria y acuerdos plenarios emitidos por el Tribunal Registral, en las respectivas instancias que ejercen la calificación registral.

Asimismo, la hipótesis formulada en el presente trabajo se orienta a establecer que los efectos del carácter vinculante de los informes técnicos emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales de la Sunarp, se encuentran limitados debido a factores externos vinculados a la falta de implementación del catastro en el Perú, lo cual incide en las labores de calificación registral por parte de las instancias que la ejercen; por lo que a efectos de comprobar dicha hipótesis, emplearemos la técnica de la observación, a partir del análisis de las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, en vista que en esta etapa tenemos clara la rogatoria formulada por el solicitante, así como el o los informes técnicos emitido por el área de Bases Gráficas Registrales, habiendo servido como herramientas para que las instancias registrales emitan el pronunciamiento como consecuencia de la calificación realizada.

A su vez, contamos con el pronunciamiento emitido por el Tribunal Registral en las resoluciones que resuelven las apelaciones formuladas, a través de las cuales se ejerce la calificación registral en segunda y última instancia, cuyo pronunciamiento nos permitirá analizar los diversos momentos que sirvieron para la construcción del mismo.

En cuanto al desarrollo de esta investigación, hemos dividido la misma en 5 capítulos, los tres primeros comprenden el marco conceptual sobre el cual se desarrollan diversos temas de interés general y particular. Partimos analizando en el capítulo I, el catastro y su vinculación con el registro, a efecto de conocer los antecedentes y la situación actual del catastro en el Perú y la incidencia de este en los procedimientos de la Sunarp. Seguidamente, en el capítulo II, analizaremos el procedimiento registral en el Perú, los cimientos y el desarrollo del mismo; mientras que en el capítulo III conoceremos la labor que realiza el área de Bases Gráficas Registrales en la calificación registral, a efecto de verificar su importancia e incidencia en el procedimiento de inscripción de un título.

Es a partir de este marco conceptual que desarrollaremos los aspectos teóricos que nos permitirán analizar los resultados obtenidos, donde se discutirá y analizarán los mismos, que nos permitirán arribar a las conclusiones a cerca del cumplimiento o no de la hipótesis formulada y elaborar las sugerencias que emerjan producto de la investigación.



## HIPÓTESIS

### **Dado que:**

Los informes técnicos emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales, como parte de la calificación registral, se reputan vinculantes para el Registrador.

### **Es probable que:**

Los efectos de dicho carácter vinculante se encuentren limitados debido a factores externos vinculados a la falta de implementación del catastro en el Perú, que dificulta las labores de calificación registral por parte de las instancias que la ejercen.



## OBJETIVOS

### Objetivo General

- Determinar los efectos del carácter vinculante de los informes técnicos emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales, en la calificación de títulos efectuada por las instancias registrales.

### Objetivos específicos

1. Establecer los alcances que deben contener los informes técnicos emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales.
2. Identificar los obstáculos existentes en la Base Gráfica Registral y su implicancia en la emisión de informes técnicos.
3. Determinar la utilidad del informe técnico emitido por el área de Bases Gráficas para las instancias registrales, en el marco de la calificación registral.
4. Analizar la influencia de los precedentes de observancia obligatoria y criterios jurisprudenciales emitidos por el Tribunal Registral, en las respectivas instancias que ejercen la calificación registral.

## CAPÍTULO I

### EL CATASTRO Y SU VINCULACIÓN CON EL REGISTRO DE PREDIOS

#### 1.1 El catastro en el Perú

##### 1.1.1 ¿Qué entendemos cuando hablamos de catastro?

A efectos de tener una primera aproximación, resulta necesario recoger lo desarrollado por (HUERTA AYALA, 2021), que citando a Roca Sastre, nos dice:

El catastro es un registro, censo padrón, catálogo o inventario de la riqueza territorial de un país, en el que se determinan las fincas, rústicas o urbanas, del mismo, mediante su descripción o expresión gráfica, así como su evaluación o estimación económica, al fin primordial del tipo fiscal o tributario, y a los fines auxiliares de orden económico, administrativo, social y civil. La formación y conservación del Catastro constituye un servicio público de la Administración del Estado, encomendando a organismos especializados en la materia.<sup>1</sup> (p. 461)

---

<sup>1</sup> ROCA SASTRE, Ramón M. y Roca – Sastre Muncunill, Luis. Derecho Hipotecario. 8.<sup>a</sup>ed. Tomo IV. Bosch: Casa Editorial, S.A., 1997.p 167.



En esa misma línea Angélica Portillo considera al catastro un sistema de información pública sobre la realidad física de un territorio determinado, constituido principalmente por información gráfica georreferenciada, desarrollada por procesos técnicos, que permite la identificación y posicionamiento de objetos, descripción de sus principales características físicas y otras propiedades relacionadas, y el desempeño de varias o más funciones.

Hablamos entonces, de una herramienta vital para efectos de medir el crecimiento territorial de un país, sobre la base del cual los ciudadanos celebrarán diversos actos jurídicos posteriores, tanto de modificación, transferencia o de afectación de una carga o gravamen. Asimismo, le permite al Estado tener un conocimiento real y material de la existencia y reconocimiento jurídico de la propiedad predial pública y privada, hecho que posibilita una mayor seguridad jurídica para quien se repute titular de un determinado inmueble y a su vez los actos jurídicos celebrados en torno a ellos.

Así, mediante la Ley N° 28294, se creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, verificando que en el artículo 14 de la referida Ley obran desarrollados los conceptos generales, dentro de los cuales consta la definición de catastro, por la cual se establece que corresponde a un inventario físico, multifinalitario conformado por la sumatoria de predios que integran la Nación. Se encuentran debidamente especificados a través de una codificación denominada Código Único Catastral, el cual es empleado para identificar a cada predio, así como al titular o titulares de este.

El catastro permite brindar información acerca de un determinado predio, la información gráfica, coordenadas y demás especificaciones técnicas, así como de los derechos que se encuentran vinculados a cada uno de ellos, la cual se encuentra en constante actualización debido al dinamismo de las transacciones que se celebren en el marco del ejercicio de las potestades inherentes al derecho de propiedad, conforme a la interrelación que mantiene con el Registro de Predios.

El espíritu de la norma busca establecer el marco regulatorio para eliminar los distintos procesos empelados por las entidades generadora de catastro, en el marco de sus actividades. De manera que se logre unificar los estándares, así como la nomenclatura y los procesos técnicos empleados por cada una de estas entidades generadoras de catastro, respondiendo a una

necesidad que se hace cada vez más imperante y que en la medida que avanzan los tiempos se vuelve más necesaria.

### 1.1.2 Evolución del catastro en el Perú

Antes de hablar del Sistema Integrado de Catastro, corresponde analizar cómo se ha dado la evolución del catastro en el Perú. Este ejercicio nos va a permitir evidenciar que el camino no se ha trazado de manera uniforme y lineal, ya que a lo largo de nuestra historia, muchas instituciones han tomado la posta y a través de sus esfuerzos han ido nutriendo y creando las primeras aproximaciones hacia un catastro, empleando sus herramientas y al alcance de lo que resultaba materialmente posible para sus sectores, con las limitaciones logísticas, presupuestales y de diversas índoles que debían afrontar, pero principalmente con ausencia de una directriz o política nacional, que delimite ese camino, así como de un real compromiso de Estado.

(SANTOS JORGE, 2020), nos da una primera aproximación a registro de la propiedad, al remontarnos a nuestra época pre inca e inca, en la cual existían los Ayllus, constituidos por grupos o colectivos que se agrupaban para ocupar el territorio, a “lo que propiamente se le conoce como una posesión comunitaria de una parte de la tierra.”

Continúa, indicando:

Posteriormente con la invasión española y a través de las “capitulaciones”<sup>2</sup> se formaron las “encomiendas”<sup>3</sup> en nuestro territorio, y como ya es sabido a la muerte de Pizarro se nombraron los “virreyes”, lo cual trajo como consecuencia la importación del sistema e instituciones (normas, mecanismos) españolas.

Por el año 1565 en la audiencia de lima del 03 de abril de ese año, se mandó a escribir (registrar) el primer libro de registro de inscripciones de censos y tributos, donde se registraba la propiedad rústica y urbana de lima en aquella época.

<sup>2</sup> En aquellos tiempos eran los contratos públicos entre un rey y un caudillo para invadir tierras desconocidas para ellos.

<sup>3</sup> Eran las poblaciones que se repartían los invasores teniendo a los “encomenderos” como responsables de dicho dominio o control de la población.

Por el año 1575, época del virreinato, ya había registros de cargas como los “censos” el cual era un contrato por el cual se adquiría el derecho de percibir un pago (en el tiempo) del dueño de un inmueble a un acreedor, propiciándose la aparición de un “acreedor” y un “deudor” hasta la actualidad.

Aun llegado el periodo de la “Independencia” (inicios del siglo XIX), las normas españolas en el aspecto registral continuaron aplicándose.

Ya en 1852 se realizó el código civil peruano (vigente por 84 años), donde se creó el oficio de Hipotecas el cual lo realizaba un escribano público, que registraba en un libro las hipotecas sobre los bienes situados en su respectiva jurisdicción (hoy en día departamento); cabe resaltar que éstas normas se limitaban principalmente a la verificación de las cargas y gravámenes, no propiciando un aumento del crédito territorial y el intercambio inmobiliario.” (p.170)

Seguidamente (FRÍAS LIAU-HING, 2010), nos indica que “(...) el Catastro en el Perú data desde el año 1,856 en el que se le encarga a las Municipalidades, la formación de Catastro y reunión de datos estadísticos con fines de fiscalización.”

Como vemos, durante nuestra época pre inca e inca existió una primera forma de ocupar la tierra, a través de los Ayllus, que constituían grupos pequeños, como especie de pequeñas aldeas, si se quiere, en los cuales se distribuían las tareas cotidianas y las que les permitían subsistir satisfaciendo las necesidades propias de un grupo humano, tales como alimentación, seguridad colectiva, entre otros, unidos por un vínculo en común.

Seguidamente, conforme fueron surgiendo nuevas formas de organización política, en la etapa virreinal y con la influencia española, se iniciaron los primeros registros inmobiliarios, con la finalidad de que los ciudadanos de entonces pudieran cumplir con efectuar el pago de sus tributos, de esta manera se dio inicio a un registro territorial precario, por así decirlo, cuya principal finalidad era la recaudación de impuestos y otros tributos.



Años más tarde, conforme la situación económica se ordenaba, producto de la reorganización política, surgieron los primeros bancos, que ofertaban créditos hipotecarios, hecho que motivaba llevar un registro de la propiedad un poco más exacto y con un título oficial que acreditara la titularidad de un determinado bien, tanto rústico como urbano.

Avanzando hacia el siglo XX, (SANTOS JORGE, 2020), comenta que:

Para el año 1950, en la naciente l(L)ima ya los predios urbanos (algunos distritos) se registraban de forma manuscrita (gráfica) la condición física de los predios (croquis), con pocos criterios técnicos normativos ya que se generaban descripciones literales del predio. Sus inicios fueron con objetivos meramente recaudadores de impuestos fiscales. Propiamente como “nombre” el Catastro se establece con la creación del Instituto Catastral de Lima (ICL), en consecuencia, de un convenio de cooperación Perú-Francia, ello a inicios de 1990. El Instituto Catastral de Lima (ICL) fue creado mediante Acuerdo de Consejo N°019 del 26 de enero de 1989, posteriormente mediante Acuerdo de Consejo N°025 del 28 de febrero de 1997 amplía su objeto y razón social a Instituto Catastral e Informático de Lima (ICIL), para finalmente mediante Ordenanza N°657 del 12 de agosto del 2004 retome el actual nombre del Instituto Catastral de Lima (ICL). Por otro lado, la Información Catastral en el ámbito Rural está estrechamente vinculado con lo que ocurría por la década de los 70s, gobierno de Juan Velazco Alvarado, con el cual se dio la política de “Reforma Agraria” en el país, que trajo como consecuencia, la parcelación y/o fragmentación de las grandes porciones de tierras en el país, teniendo dicha reforma el mensaje: “la tierra para quien la trabaja”. Se puede decir que con ello se dio inicio al Catastro Rural del País, generándose información gráfica de la fragmentación de la tierra con aspectos topográficos, agrícolas, agronómicos propia de cada territorio, este trabajo se llevó a cabo con el Proyecto Especial de Titulación de

Tierras (PETT), principalmente por vuelos fotogramétricos y generación de Ortofotos (3).

El PETT ahora se denomina Programa Regional de Titulación de Tierras (PRETT).

Actualmente el registro que se ha dejado con esta información gráfica digital del espacio Rural a través de las Fotografías Aéreas y las Ortofotos, es de confianza; registralmente se trabajan con ellas a través de los Planos Catastrales (PETT) y los Certificados de Información Catastral (PRETT). (p.172-173)

Respecto al catastro municipal, habíamos visto que inicialmente se percibía para efectos de tributación y para el acceso de créditos hipotecarios; sin embargo (FRÍAS LIAU-HING, 2010), nos ilustra indicándonos que:

Las Municipalidades, en virtud de (l)lo establecido en la Ley N°23853 que regía su funcionamiento y reemplazada por la Ley N°27972 en el año 2003, son los únicos organismos encargados de toda la formación y mantenimiento del catastro rural y urbano dentro del ámbito de sus respectivas jurisdicciones.

El catastro municipal es de carácter eminentemente fiscal, pero atendiendo a lo dispuesto en el Decreto Supremo N°002-JUS de enero de 1989 los Municipios emiten planos para la inscripción en primera de dominio, subdivisión o acumulación de predios urbanos, lo que vincula este catastro en la parte geométrica con los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble. (p.2)

Es decir, socialmente surge una necesidad de modificar los predios que existían hasta ese entonces, y a efectos de corroborar las modificaciones formuladas a los mismos, se asigna como labor de las municipalidades la emisión de planos, en tanto que como parte de su competencia se encontraba el ordenamiento territorial a través de la formación y conservación del catastro urbano y rural.



Avanzando en el tiempo, continúa (FRÍAS LIAU-HING, 2010):

En la década del 90, se fortalece la relación entre catastro y registro mediante la ejecución de los programas del PETT y de COFOPRI, destinados ambos a crear mercados de tierras rústica y urbanas a base del saneamiento físico – legal de los predios respectivos. Este esfuerzo, sin embargo, tendrá efectos pasajeros, dado el carácter facultativo vigente del sistema registral del país.

Finalmente, ya en una época más reciente, mediante la Ley N° 28294 se crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el registro de predios – SNCP, cuya finalidad consistía en regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país<sup>4</sup>.

Con dicha ley, el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, se encontraba conformado por:

- a) La Sunarp
- b) Los Gobiernos Regionales
- c) Las Municipalidades Provinciales, Distritales y Metropolitana de Lima
- d) El Instituto Geográfico Nacional - IGN
- e) El Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero - INACC

Seguidamente, con la dación del Decreto Legislativo N°1288 del 28.12.2016, se incorporan nuevos integrantes, y que son los siguientes:

- El Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET (antes INACC)
- La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN
- El Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI
- El Ministerio de Cultura
- El Instituto Catastral de Lima – ICL

---

<sup>4</sup> Artículo 1 de la Ley N° 28294.

- El Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – (antes MINAGRI)
- El Ministerio del Ambiente – MINAM

Con esta última acción, el Estado busca unificar todos los tipos de catastro que se han ido manifestando a lo largo de nuestra historia, con la finalidad que se interrelacionen entre sí y se unifiquen hacia un inventario único, que reúna tanto a predios rústicos como urbanos, públicos y privados y permita el cumplimiento de los múltiples fines que la sociedad le asigne.

### 1.1.3 Función del Catastro

Como hemos analizado en el punto anterior, la idea de catastro nace como una forma de identificarse en un espacio determinado, posteriormente se convierte en una herramienta útil para efectos de la recaudación de tributos y luego para la celebración de actos jurídicos que involucre la titularidad de sus predios.

(PORTILLO FLORES, 2009) nos presenta una clasificación de las funciones que cumple el catastro en nuestra sociedad, en razón a diversas necesidades que se plantean, las que desarrollamos a continuación:

#### a) Función técnica o primaria:

Se centra básicamente en el rol principal del catastro, esto es dotar de nomenclatura a cada predio, a fin que se permita distinguir unos de otros, en función a las características individuales de cada predio.

#### b) Función fiscal:

A través de esta función se busca dotar de información al Estado, a cerca de las características de los predios, ubicación, dimensiones y otras características, para que en función de ello se logre establecer la base imponible para la recaudación de tributos.

#### c) Función jurídica:

Se genera cuando la información técnica de cada inmueble accede a la inscripción registral, de manera que al gozar de las garantías del registro como la oponibilidad y la seguridad jurídica, las modificaciones que se introduzcan en los inmuebles (física y jurídicamente) son publicitadas protegiendo al titular frente a terceros.

Asimismo, la autora citada, agrega que en la actualidad se habla de un catastro multifinalitario, convirtiéndose en “el núcleo de un sistema de información territorial al servicio del conjunto de las diversas administraciones públicas, de las actividades privadas de las empresas y de las necesidades de la ciudadanía en general” (p.45)

#### 1.1.4 El Sistema Integrado de Catastro (SIC)

Con la dación de la Ley N° 28294, Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el registro de predios – SNCP, el 24.07.2004, se creó el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, cuya finalidad, como ya lo hemos mencionado anteriormente, consiste en regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país.

##### 1.4.1.1 Características

Las características de este sistema, según lo regulado en el artículo 4 de la referida Ley, son las siguientes:

- Es **abierto**, pues dota de dinamismo para la permuta de información entre sus creadores y quienes lo solicitan.
- A través de la **descentralización**, pueden acceder los distintos niveles de gobierno: nacional, regional y local.
- El **dinamismo**, permiten una constante actualización de las modificaciones físicas y jurídicas, realizadas alrededor de los predios.
- Se encuentra sujeto a la **uniformidad** de procedimientos, para el tratamiento de los datos que administra, así como en los estándares para el manejo de la información.
- Ofrece **seguridad jurídica** a los actos y derechos celebrados en torno a los predios.

##### 1.4.1.2 Órganos del Sistema

Son órganos que conforman el Sistema Nacional: 1) Consejo Nacional de Catastro, 2) Secretaría Técnica, y; 3) Comisiones Consultivas.

##### - El Consejo Nacional de Catastro

El artículo 6 de la Ley N° 28294 lo contempla como el órgano rector del Sistema, que aprueba la política nacional, al igual que las directivas que permiten la integración del catastro. Lo preside la SUNARP o su representante.



- **Secretaría técnica**

El artículo 11 de la Ley N° 28294 lo ubica como un órgano ejecutor, responsable del cumplimiento y monitoreo de las directrices y normas del Sistema que dicta el órgano desarrollado en el párrafo anterior. Para el cumplimiento de sus fines realiza diversas actividades de coordinación, evaluación y supervisión de los procedimientos estandarizados establecidos, de manera que se desarrollen conforme a los lineamientos establecidos. El titular de dicho órgano es la COFOPRI, quien ejerce dicho cargo de forma adicional a las atribuciones que le competen conforme a ley.

- **Comisiones Consultivas**

Se convocan a pedido del Consejo Nacional o la Secretaría Técnica, integradas por los representantes de los gobiernos locales u otras instituciones involucradas, a fin de intercambiar diversas notas de relevancia que hayan hallado en sus respectivos ámbitos de ejecución que merezcan un análisis colegiado para la toma de decisiones sobre dicho ámbito en discusión. Así lo establece el artículo 13 de la Ley N° 28294.

### 1.1.5 Código Único Catastral (CUC)

De acuerdo a lo regulado mediante la Ley N° 28294, el Código Único Catastral es un método de reconocimiento alfanumérico para distinguir un predio de otro. Se encuentra compuesto por doce dígitos, de los cuales los primeros 8 corresponden a la identificación del distrito, según la sucesión establecida en las directivas del CNC. Mientras que los 4 últimos son asignados a los inmuebles que integren edificaciones de propiedad horizontal, según lo establecido en la Ley N° 27157.

(AMADO, 2021) precisa que el CUC es un método de identificación único e indudable, ya que no existen dos predios que contengan el mismo código, de manera que se garantiza la independencia de cada uno de ellos, marcando un hito para la integración de la información catastral existente en los registros públicos y el SNCP.

De acuerdo a la Ley regulatoria, el Registro de Predios inscribe el CUC, lo cual permite identificar y enlazar la información catastral con la información registral.

### 1.1.6 Tolerancias Catastrales – Registrales

Mediante Resolución N° 03-2008-SNCP/CNC del 28.08.2008, se aprobó la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC denominada “Tolerancias Catastrales – Registrales”, cuyo ámbito de aplicación involucra de manera obligatoria a todas las entidades generadoras de catastro, así como toda persona natural o jurídica a la que se le encargue dicha función, así como para Registradores Públicos y las Áreas de Catastro del Registro de Predios de la SUNARP.

La presente Directiva tiene por objeto determinar el rango admisible de medidas de las superficies inmobiliarias urbanas y rústicas, realizadas mediante diversos métodos proporcionados por la Geomática, con el fin de obtener un catastro ordenado y exacto para la inscripción de los actos de transmisión de la propiedad e hipoteca, a inscribirse en el Registro de Predios.

Así, en el numeral 7 de la directiva bajo comentario, se dispuso como rangos de tolerancias Catastrales – Registrales, tanto para predios de naturaleza urbana como para predios de naturaleza rural, los siguientes:

| NATURALEZA URBANA               |                |
|---------------------------------|----------------|
| Rango de área (m <sup>2</sup> ) | Tolerancia (%) |
| Menores de 200                  | 2.5            |
| de 200 a 1000                   | 2.0            |
| Mayores a 1000                  | 1.0            |

| NATURALEZA RURAL   |                |
|--------------------|----------------|
| Rango de área (Ha) | Tolerancia (%) |
| Menores de 1       | 7.5            |
| de 1 a 5           | 6.3            |
| Mayores a 5        | 3.0            |



### **Catastrales:**

- i. Cuando las mediciones catastrales efectuadas estén dentro del rango de tolerancias establecidas en la presente Directiva, los datos catastrales previos no se modificarán a fin de no afectar propiedades de terceros.
- ii. Cuando las mediciones catastrales excedan las tolerancias establecidas en la presente Directiva, deberán ser rectificadas siguiendo los procedimientos de actualización y mantenimiento catastral vigente
- iii. Para el caso de mantenimiento catastral urbano, se debe considerar una tolerancia del 1%.

### **Registrales:**

- Cuando las diferencias de áreas estén dentro del rango de tolerancias establecidas en la presente Directiva, no da mérito para extender el asiento de rectificación en la partida registral.
- ii. Cuando las mediciones de áreas de los predios excedan las tolerancias establecidas en la presente Directiva, deberán ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes.
  - iii. En el caso de las inmatriculaciones que colinden con predios inscritos deben emplearse los rangos establecidos en la presente Directiva, siempre y cuando no afecte propiedades de terceros.

### **Excepción**

- i. Estos rangos de tolerancia no se aplicarán, cuando, a pesar de la discrepancia de valores de áreas entre las consignadas en el título y la que aparece en la partida registral,

el Área de Catastro determina que se trate del mismo predio y no se afecta áreas de otros predios.

Como puede apreciarse, se han establecido rangos de tolerancias catastrales – registrales, atendiendo que la naturaleza y geografía de nuestro territorio es diversa, motivo por el cual deben considerarse un margen de error en las mediciones, contempladas en los rangos desarrollados en los párrafos precedentes, con las atingencias indicadas, de acuerdo al tipo de predio, sea de naturaleza urbana o rural.

Asimismo, se han previsto diversas situaciones en el ámbito catastral y registral y se ha pauteado el proceder que debe emplearse para efectos de resolver inconvenientes que pudieran presentarse, con lo cual se brinda herramientas a los involucrados con la dación de dicha directiva para un mejor manejo y resolución en la atención de las solicitudes que se presenten.

## **1.2 Vinculación con el Registro de Predios**

Dentro de la práctica registral se presentan innumerables situaciones que evidencian la imperiosa necesidad de implementar un catastro uniforme en nuestro país, la mayoría se presenta cuando no se establece correspondencia entre los datos existentes en la base gráfica registral y los presentados por quien solicita la inscripción de un título, o en los casos que la información existente en la base gráfica registral ha sido implementada en algunos casos basándose en referencias, croquis o mapas que no permiten una identificación exacta y precisa del inmueble, y que retarda o hasta en algunos casos impide el acceso al registro de una solicitud legítima.

La situación anteriormente descrita, que denota inexactitud en los datos técnicos, como indica (GONZÁLES BARRÓN, 2022) genera situaciones adversas que pueden traducirse en superposiciones, desavenencia con relación a los linderos, efectuar inmatriculaciones repetitivas del mismo inmueble, entre otras, hecho que ha demandado desde hace algunos años

una respuesta trascendental, por parte del Estado, a efecto que exista una unificación de la información catastral, de manera que se eviten o al menos reduzcan dichas situaciones.

Y es que tanto el Registro como el sistema catastral peruano manejan información altamente sensible sobre la cual se desarrollan diversas situaciones jurídicas, de manera específica se generan derechos y titularidades. Así, por un lado, el registro publicita erga omnes y no admite prueba en contrario de la titularidad de un bien (para el caso, inmueble), mientras que el catastro, otorga información relativa a la realidad física de un inmueble. Así también lo ha manifestado (POTILLO FLORES, 2009), donde el catastro permite identificar el predio en forma descriptiva conforme a su realidad física, mientras que en el Registro se publicita al titular del predio y los derechos que practica sobre este (realidad jurídica).

Ahora bien, el Registro como parte de sus labores de calificación y a efecto de brindar soluciones inmediatas a la falta de catastro ha creado una oficina que maneja y administra la información técnica relativa a los inmuebles inscritos, llamada antiguamente oficina de catastro ; sin embargo, dicho nombre no justifica las labores que realiza la mencionada oficina, la Sunarp no es un ente generador de catastro, por no efectuar mediciones en campo, ni contrastar la información presentada con la realidad física existente, sino que únicamente acopia y administra la información proporcionada por los profesionales en la materia que sí realizan dicha labor, tales como los propios entes generadores de catastro, profesionales debidamente registrados en el índice de verificadores y demás profesionales autorizados para la elaboración de documentación técnica, habilitados para la presentación al Registro, acorde a los reglamentos, directivas y lineamientos vigentes.

Sin embargo, no es posible sostener una situación como la que vivimos por mucho tiempo, ya que las grietas se profundizan y agudizan con el transcurrir del tiempo y ello genera que con la agilidad con la que se desenvuelven los tiempos modernos, esta situación se torne insostenible y la seguridad jurídica que predica dotar el registro, reduzca su eficacia.

Ante tal situación, (PORTILLO FLORES, 2009) plantea que para alcanzar una adecuada demarcación territorial de los derechos de propiedad, los catastros necesitan una correcta descripción física y ubicación cartográfica de los inmuebles, tanto en el aspecto descriptivo, como en los planos que grafiquen la realidad descrita. El catastro almacena cartografía catastral



y otra, que puede servir a los registros públicos a identificar certeramente a un predio, cuando se celebren diversas transacciones.

Asimismo, se requiere que tanto las titularidades como la permanente actualización de las características de los predios se encuentren plenamente identificadas y vinculadas, de manera que se tenga una adecuada actualización de la base de datos, pues esta relación de dependencia es vital para el uso de diversas instituciones.

La aproximación que hace la autora en las últimas líneas es bastante osada, pero no se ubica lejos de la realidad, pues para poder obtener los cambios que demanda la práctica cotidiana, resulta necesario inclusive modificar la estructura organizacional y hasta dotar nuevas funciones y responsabilidades a los Registros Públicos, pues es la entidad que maneja casi todos los catastros: rural, urbano, medio ambiental, minero, etc., por lo que desde esta tribuna apoyamos lo planteado en el sentido que en el futuro se pueda replantear la labor del registro de cara al catastro, dotándole un rol más activo que el que desempeña en la actualidad.

### **1.3 Situación actual del catastro peruano**

(AMADO RAMÍREZ, 2021) nos brinda algunas reflexiones acerca de porqué la Ley del Sistema Nacional de Catastro Predial no funciona o en todo caso no nos permite evidenciar los frutos desde la fecha en que fue emitida hasta la actualidad.

Así, evidencia que la visión de catastro que se contempla se encuentra erigida sobre estándares que deben cumplir las Entidades Generadoras de Catastro, sin que exista un plan para materializar ello, que involucre presupuesto, así como planeamiento logístico y operativo.

No constituye un proceso a corto o mediano plazo, por lo que no es posible evidenciar los resultados que puedan obtenerse en un plazo reducido.

La complejidad del territorio peruano dificulta la ejecución del catastro, debido a la variedad en el territorio, el clima y otros factores que obstaculizan la realización de las actividades en campo.

Finalmente incide en los costos que implican la construcción de un catastro, al igual que el mantenimiento y actualización de la información que se administre, costos para los que nuestro



país no se encuentra preparado para afrontar, debido a nuevas necesidades que debe cubrir y que requieren de mayor presencia del Estado.

Todas estas aproximaciones que nos ofrece la autora, evidencian la realidad que vivimos y que en medio de ese caos no nos permite ver las luces de un verdadero catastro.

A propósito de la situación actual, resulta útil comentar que recientemente se emitió el reglamento de la Ley N° 30151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 223 publicado en el diario oficial El Peruano el 27.07.2022, por el cual se reglamentan los procedimientos vinculados al saneamiento de predios rurales, en cuyas disposiciones contempla el hecho que en todos los casos debe acompañarse el certificado de zona catastrada, lo cual obliga a los Gobiernos Regionales a implementar el catastro rural, para efectos del saneamiento de predios rurales, dejando atrás la posibilidad de emitir el certificado negativo de zona catastrada y no hacer un trabajo activo, relegando el trabajo que corresponde a las autoridades. Hecho que saludamos y consideramos que es un impulso importante para esta tarea de largo aliente en que consiste la implementación del catastro en nuestro país, pero que es siempre útil y necesaria para nuestro desarrollo como nación.



## **CAPÍTULO II**

### **EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN EL PERÚ: CALIFICACIÓN E INSTANCIAS REGISTRALES**

Mediante la Ley N° 26366 se creó la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, concebida, según lo indicado en el artículo 10 de la referida norma como un “organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa”.

Como parte de su autonomía funcional y jurídico registral, aprueba sus propios reglamentos, directivas y lineamientos, a efecto de establecer el marco regulatorio sobre el cual ejerce sus funciones en servicio de la ciudadanía. Es así, que bajo la dación del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, publicada el 19.05.2012, se establecieron las disposiciones sobre las cuales se desarrolla el procedimiento registral en el Perú, el cual si bien es cierto ha sufrido diversas modificaciones a lo largo de su vigencia, ello ha permitido establecer los parámetros que garantizan el funcionamiento el sistema registral, acorde a los tiempos actuales.

## **2.1 Procedimiento registral**

### **2.1.1 Naturaleza y características**

A diferencia de un procedimiento administrativo regular, el procedimiento registral reviste una naturaleza de carácter especial, así lo establece el artículo 1 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

(AMADO RAMÍREZ, 2021) sostiene que la calificación registral no se reduce a una mera actuación administrativa, donde los efectos de tales actuaciones son a fin de cautelar los intereses públicos, donde a diferencia de ello, en el ámbito registral se busca, tutelar intereses con repercusiones entre privados, buscando acceder a la seguridad jurídica que garantice la protección a los actos y derechos inscribibles, celebrados entre particulares.

Asimismo, es de naturaleza no contenciosa. Por lo que de existir oposición por parte de un tercero que se considere con interés, no será admisible su intervención en sede registral. Es decir, el procedimiento registral no admite el apersonamiento de terceros, ni la presentación de oposición a la inscripción de títulos en trámite, salvo los casos específicos regulados en el artículo 3 de la Ley N° 30313 – Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite que regula los supuestos de cancelación del asiento registral.

El procedimiento registral tiene como finalidad lograr la inscripción un título, referido al otorgamiento de un acto o derecho; es decir, resulta siendo un mecanismo conducente a obtener la acogida en el Registro, a efecto que este le brinde al usuario publicidad y protección frente a terceros (oponibilidad). De ello podemos concluir que el acceso al Registro no es automático, sino que previamente exige que la documentación presentada se someta a un escrutinio de forma y de fondo, con las excepciones establecidas por ley, a efecto de establecer que cumpla con los requisitos legales establecidos para su inscripción.

## **2.2 Principios rectores del procedimiento registral**

Un principio es, según la definición establecida en el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, la base u origen sobre la cual se erige cualquier materia; es decir, constituye una suerte de cimiento sobre el cual se desarrolla una materia determinada.



Para el derecho registral, ello no es una excepción, encontrando que tanto en el Libro IX del Código Civil vigente, como en el título preliminar del TUO del RGRP, se encuentran determinados los principios rectores que conducen el procedimiento registral, sobre los cuales se han emitido los reglamentos, directivas, lineamientos y demás normas regulatorias.

Son 10 los principios rectores del procedimiento registral desarrollados en el TUO del RGRP, siendo los siguientes: publicidad, en sus variantes referidas a la publicidad formal y publicidad material, principio de rogación y de titulación auténtica, especialidad, legalidad, tracto sucesivo, legitimación, fe pública registral o llamado también principio de buena fe pública registral, tal como hace referencia el artículo 2014 del C.C. y el principio de prioridad, que a su vez se divide en prioridad preferente y prioridad excluyente, éste último también denominado principio de impenetrabilidad, de acuerdo al contenido del artículo 2017 del C.C.

Sin embargo, para efectos del desarrollo del presente trabajo nos centraremos en analizar únicamente aquellos principios que se encuentran íntimamente ligados a la calificación registral y los que publicitan la información contenida en el Registro.

### **2.2.1 Principio de rogación**

Este principio se encuentra contenido en el artículo III del título preliminar del TUO del RGRP. Bajo este principio se determinan los alcances de la petición o solicitud de inscripción, es decir, lo que el usuario persigue al acudir al Registro.

Lo anterior, nos lleva a establecer que toda solicitud de inscripción, parte de una solicitud del interesado, el Registro no actúa de oficio, salvo en los casos que la Ley obliga al Registrador a hacerlo en ese sentido cuando se trate de rectificar un error que advierta, dentro de sus labores de calificación. (AMADO RAMÍREZ, 2021)

El solicitante puede ser una persona natural o jurídica, en cuyo caso actuará a través de un representante. A su vez podrá ser el adquirente o beneficiario directo del registro, o un tercero que se considere representante de cualquiera de las partes, salvo que el tercero haya indicado que actúa en interés de la otra parte y cualquiera de las partes podrá actuar sin discriminación. A los efectos del procedimiento, cada uno de ellos puede actuar indistintamente.



La rogatoria debe delimitarse en forma expresa por el solicitante, de lo contrario se extenderá a todos los actos inscribibles contenidos en el título, dejando a salvo el derecho de este de solicitar el desistimiento de la rogatoria, de forma parcial o total. Es parcial, cuando el desistimiento persigue declinar de la inscripción de algunos actos, siempre que no se trate de actos previos, necesarios o adecuados para la inscripción del segundo acto. Es total, cuando el desistimiento tiene por finalidad concluir con el procedimiento registral iniciado.

### 2.2.2 Principio de especialidad

El principio bajo comentario se encuentra regulado en el artículo IV del título preliminar del TUO del RGRP.

(AMADO RAMÍREZ, 2021) sostiene que dicho principio es también “denominado principio de determinación, porque tiene por objeto individualizar los derechos inscritos en relación a los bienes y a las personas y, determinar que cada inscripción se haga en partida separada.” (p.298)

Ahora bien, este principio no se aplica de la misma manera en todos los registros, debido a la naturaleza de cada uno de ellos y conforme consta en el desarrollo efectuado en el TUO del RGRP. Así, para los casos del registro de predios y el registro de personas jurídicas, se abrirá una partida registral por cada bien o persona jurídica, donde se extenderán los asientos vinculados a estos, de acuerdo a las especificaciones legales y las contenidas en sus propios reglamentos.

Por el contrario, en el caso del registro de personas naturales, la partida registral se generará en cada uno de los registros que la integran, por cada persona natural, a partir de la cual se inscribirán los actos que correspondan a cada registro.

Sin perjuicio de ello, el legislador deja abierta la posibilidad que se establezcan nuevos criterios que determinen la apertura de la partida registral.

### 2.2.3 Principio de legalidad

“CHICO Y ORTIZ sostiene que: “El principio de legalidad en el campo registral supone la necesidad que el acto que pretende su acceso al Registro quede sometido a la previa calificación del registrador”<sup>5</sup>

El contenido y alcances del principio de Legalidad, se encuentra desarrollado en el artículo V del título preliminar del TUO del RGRP, considerado una garantía constitucional del procedimiento registral y en general de todos los procedimientos administrativos.

Consiste en la facultad de la cual gozan y son responsabilidad del Registrador y del Tribunal Registral, en la instancia correspondiente, la cual se extiende a la verificación de las cualidades extrínsecas de la documentación presentada, es decir las formalidades propias del título, así como del contenido propio del acto celebrado o del derecho que lo contiene.

Respecto a las cuestiones del acto o derecho que contiene, la calificación comprende efectuar la verificación de la capacidad de los otorgantes, siguiendo por analizar si el acto celebrado constituye un acto jurídicamente válido y pasible de inscripción registral.

La información presentada debe ser contrastada con los antecedentes registrales, si los hubiera, en cuyo caso debe analizarse la existencia de obstáculos que imposibiliten material y jurídicamente extender la inscripción solicitada. La calificación debe realizarse únicamente respecto de las partidas directamente vinculadas, extendiéndose a los títulos archivados.

Como podemos apreciar, el principio de legalidad nos brinda una amplia lectura de los alcances de la calificación efectuada por el operador del derecho en el ámbito registral al momento de atender una solicitud de inscripción de un título, principalmente orientadas a verificar que el acto solicitado sea un acto válido, es decir acorde al ordenamiento legal, y que revista las formalidades del mismo. Seguidamente se efectúa un análisis orientado a establecer si existe algún obstáculo proveniente de los antecedentes registrales que colisione con la pretensión formulada.

---

<sup>5</sup> AMADO RAMÍREZ, E. (2021). DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO. LIMA: GRUPO EDITORIAL JURÍDICA LEGALES PERU EIRL.p.185

Sin perjuicio de ello, el artículo 2011 del C.C. también contiene un texto referido a dicho principio, según el cual se delimitan los alcances de la calificación a cargo del registrador, la cual se extiende a verificar las cualidades extrínsecas del documento presentado, así como la capacidad jurídica de los otorgantes y la pertinencia del acto celebrado, según la información que contiene.

Sin embargo, se contempla una especie de calificación atenuada, para el caso que el título presentado provenga de una decisión judicial que amerite su inscripción, la cual se ejecutará bajo sus propios términos, sin que amerite una nueva revisión por parte de las instancias registrales, limitándose a establecer los derechos registrales aplicables, salvo que el mandato resulte ambiguo, en cuyo caso podrá solicitar aclaración o información adicional al juzgado correspondiente.

Finalmente, se establece que las instancias registrales deben propiciar las inscripciones de las solicitudes presentadas, debiendo para ello emplear los mecanismos puestos a su disposición para dicho fin.

Como vemos, la primera parte del artículo bajo comentario contiene muchas similitudes respecto a lo contemplado en el TUO del RGRP; sin embargo, en el segundo párrafo se introduce una limitación a esta potestad calificadora de la cual goza el Registrador, específicamente respecto a los títulos provenientes de un proceso judicial, en cuyo caso, este operador realiza una calificación atenuada, pues los alcances de la misma consisten en verificar las formalidades extrínsecas del título presentado, más cuestiona la validez del acto contenido en una resolución judicial; sin embargo, eventualmente podría solicitar aclaraciones o información complementaria al órgano jurisdiccional. Por lo que, en vista de lo anterior, no es posible interpretar los alcances del mandato judicial, sino extenderlo bajo los términos de lo resuelto. En ese mismo sentido existe jurisprudencia emitida por el Tribunal Registral que precisa lo antes referido.<sup>6</sup>

Por lo que podemos concluir, con relación a este principio, que para acceder a la inscripción registral se prevé que el título presentado se sujete a un control de legalidad, referido a

---

<sup>6</sup> Así, es preciso remitirnos al acuerdo arribado en el V Pleno del Tribunal Registral, el cual se llevó a cabo en sesión ordinaria los días 5 y 6 de septiembre del 2003, siendo publicado en el diario oficial “El Peruano” el 20.10.2003, referido a los alcances de la calificación de resoluciones judiciales.



cuestiones extrínsecas, referidos a aspectos formales del o los documentos presentados, pero también respecto del contenido propio del acto contenido en aquél. Salvo, en el caso de los títulos judiciales, según la restricción contenida en el artículo precedente.

Respecto a los laudos arbitrales también existen precisiones; sin embargo, ello será analizado más adelante en el ítem vinculado a calificación registral.

#### **2.2.4 Principio de legitimación**

Dicho principio dota de una garantía por la cual las inscripciones realizadas se consideran conforme a los alcances de la inscripción realizada, en tanto no sean modificadas por título modificadorio ulterior al amparo de lo dispuesto en el TUO del RGRP o se declare la invalidez del asiento registral en cuestión, en la vía judicial o arbitral.

Tal como se desprende, para efectos de cuestionar la alteración del asiento de inscripción, debe probarse que la realidad jurídica inscrita ha sido modificada o alterada, mediante un hecho posterior, contenido en un nuevo título, más no se permite la reevaluación o modificación conforme a lo ya evaluado oportunamente por el registrador.

#### **2.2.5 Principio de fe pública registral**

Vinculado al principio desarrollado en el numeral anterior, este principio se encuentra recogido en el artículo VIII del TUO del RGRP, cuyo contenido se encuentra orientado a proteger al tercero de buena fe que hubiera contratado sobre la base de los alcances de los asientos registrales, y que posteriormente hubiera sido declarado nulo, anulado, resuelto o rescindido; en este caso, no causa daño si la transacción legítima se hace a cambio de una compensación y de buena fe, y la razón de esta inexactitud no conste en el documento de registro.

A su vez, el artículo 2014 del Código Civil recoge el denominado principio de Buena Fe Pública Registral, cuyo texto contiene una cuestión adicional a la regulación del TUO del RGRP, en el sentido que la buena fe del tercero se presume en tanto no quede acreditado que sí tenía conocimiento de la existencia de una inexactitud.

El artículo desarrollado en el Código Civil profundiza el principio que nos convoca en el sentido que, para efectos de acreditar la buena fe del tercero contratante de un derecho sujeto a cualquiera de las circunstancias descritas en el artículo, las causas de dicha inexactitud no deben



encontrarse contenidas en los asientos registrales, así como tampoco deben constar en los títulos archivados que dieron lugar a la extensión de dichos asientos. Lo anterior ha sido reforzado y desarrollado más ampliamente en diversa jurisprudencia registral y jurisdiccional.

Dicha modificatoria obedece al alto riesgo al que se encuentra expuesta la SUNARP en la tramitación de las solicitudes presentadas por los usuarios, siendo expuesta a la comisión de ilícitos, tales como la falsificación de documentos y la suplantación de identidad de los contratantes, por lo que a través de la Ley N° 30313 se buscó contrarrestar los riesgos antes mencionados, a la par de diversas medidas que se han ido implementando a lo largo del tiempo, con la misma finalidad. Por citar algunas tenemos el Servicio Gratuito de Alerta Registral, Inmovilización temporal de partidas registrales, SID – SUNARP, entre otras medidas.

## **2.2.6 Principio de publicidad**

El artículo 2012 del C.C. establece una presunción iure et iure, por la cual el legislador ha establecido taxativamente, que todos los ciudadanos conocen los alcances de las inscripciones.

Pero para poder entender las implicancias de la presunción contenida en el artículo antes mencionado, es preciso delimitar qué busca materializar el registro, a través de este principio, y es que se busca visibilizar una determinada situación jurídica, con la finalidad de proteger las transacciones celebradas por los ciudadanos y dinamizar el tráfico jurídico.

En ese sentido, lo que persigue este principio es brindar información a terceros, respecto del contenido de las inscripciones (actos y derechos); extendiéndose a los títulos archivados que dieron lugar a la extensión de los mismos. Dicha publicidad alcanza incluso a los títulos en trámite, regulándose los procedimientos legales y canales que permiten el conocimiento efectivo de los mismos. Así, de acuerdo a lo indicado en el TUO del RGRP, al primer supuesto lo denomina publicidad material, mientras que a las normas de carácter procedimental que permiten tener acceso al contenido de las inscripciones, la denomina publicidad formal.

## **2.3 Título inscribible**

### **2.3.1 Título**

La definición de título se encuentra desarrollada en el artículo 7 del TUO del RGRP, donde se establece que es el instrumento o conjunto de estos, contenido en un documento escrito, el

acredita la voluntad de los otorgantes de celebrar un acto o de reconocer la existencia de un derecho.

Asimismo, también se considera título a aquellos instrumentos documentales que de manera complementaria coadyuvan a la extensión de la inscripción solicitada.

Es preciso delimitar que todo documento debe ser expedido por funcionario que conserve en su poder el original y de fe de su existencia, con las precisiones establecidas en el mencionado reglamento general, pero no podrán ser presentados en copia simple (documentos principales o complementarios), salvo que exista autorización expresa que así lo autorice.

Queda claro que, para el procedimiento registral, el título es aquel documento que contiene el acto o derecho pasible de inscripción, sobre la base del cual se extiende el mismo. Este documento puede a su vez encontrarse contenido en soporte físico o puede ser un documento digital, conforme a las disposiciones sobre Firmas y Certificados Digitales, tramitados a través de la plataforma SID-SUNARP.

Sin embargo, el título como tal tiene contenidas dos acepciones, una referida a título material y otra a título formal, siendo la primera el contenido y la segunda el continente, por buscar una primera aproximación.

En esa línea, podemos distinguir que para efectos de la tramitación de una rogatoria, el título puede encontrarse contenido en un documento público o un documento privado.

### **2.3.2 Documento público**

Según la definición contenida en el artículo 235 del C.P.C., es documento público aquel que es emitido por un funcionario, en el marco del ejercicio de sus atribuciones. Dicho documento puede encontrarse contenido en una escritura pública u otro con certificación notarial, según la Ley del Notariado.

Adicionalmente, es un documento público aquel que tenga dicha condición de acuerdo a ley.

En atención a ello, el artículo 9 del TUO del RGPR, dispone que para efectos de la tramitación de la solicitud de inscripción de un título, la formalidad que se requiere para su admisión y

posterior calificación es la copia certificada expedida por el notario o funcionario público que conserve el documento original, salvo que se establezca algún requerimiento que lo modifique dicha disposición.

### 2.3.3 Documento privado

En contrario, los documentos privados se encuentran referidos a documentos celebrados entre las partes contratantes, sin necesidad de otorgarle fe notarial al contenido del acto mismo.

El artículo 236 del C.P.C. precisa que la legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público. En efecto, en el caso de la legalización de las firmas de los celebrantes de un documento privado, el notario no autoriza, ni valida la información contenida en el documento, sino únicamente las firmas de los celebrantes.

Así, el artículo 10 del TUO del RGRP precisa que no en todos los casos se permite la presentación de documentos privados, para la tramitación de una solicitud en sede registral, para lo cual debe existir la autorización legal expresa en ese sentido; en cuyo caso se deberá presentar el documento en original y de ser el caso con la suscripción de los otorgantes y la correspondiente certificación de sus firmas, salvo que se prevea una formalidad distinta.

## 2.4 Calificación

(AMADO RAMÍREZ, 2021) sostiene que dicho término proviene de las palabras latinas *qualis* y *facere*, que se traducen en un procedimiento de verificación que realiza el registrador, a efecto de establecer el juicio de legalidad de la documentación presentada, en cuanto a la validez del acto o derecho celebrado, cuya inscripción se solicita al Registro.

Como hemos mencionado a lo largo del presente trabajo, el acceso al registro no es automático e inmediato, ya que se requiere que previamente se realice un control de legalidad, el cual se encuentra a cargo del Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias.

Así, la primera parte del título 31 del TUO del RGRP, nos indica que la calificación tiene como finalidad establecer la procedencia de la inscripción solicitada, a través de una exhaustiva estimación del cumplimiento de la legalidad de la documentación presentada.



En efecto, el análisis que realiza el registrador parte de la documentación presentada por este, en la cual se sustenta su pedido frente al registro. Sin embargo, no resulta claro qué quiere decir el legislador cuando emplea el término “evaluación integral”. Al respecto (AMADO RAMÍREZ, 2021), nos indica que el término integral debe entenderse como global o conjunto, es decir, que se debe ponderar dos aspectos principales: los alcances de la solicitud, en el sentido de determinar los que el peticionante busca obtener del registro y si para tal fin se ha cumplido con acompañar los documentos requeridos por Ley y los diversos reglamentos.

De tal forma que podemos resumir los alcances de la calificación a los siguientes aspectos: análisis de la validez del acto solicitado, contenido en el título, formalidad de la documentación presentada que contiene el acto o derecho, y finalmente, si el acto solicitado es inscribible.

Conforme a lo antes indicado, queda más claro el sentido de gozar de una calificación registral previa a la inscripción, en el sentido que se busca establecer si la solicitud presentada, se encuentra contenida dentro de los límites de la legalidad, si se ajusta a los procedimientos establecidos (competencia, territorialidad de ser el caso, plazos y otros aspectos de carácter adjetivo regulados en los reglamentos y directivas) y finalmente si el acto solicitado se encuentra regulado como un acto inscribible que merezca ser acogido y publicitado por la SUNARP.

#### **2.4.1 Características**

Como hemos mencionado anteriormente, la calificación se encuentra a cargo del Registrador y el Tribunal Registral, quienes en sus respectivas instancias actúan de manera: independiente, personal e indelegable.

En esa misma línea el artículo 3 de la Ley N° 26366, Ley de Creación de la Sunarp, establece como parte de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) Que sus funcionarios ejercen las labores encomendadas de forma autónoma,
- b) Que, conforme al principio de legitimación, las inscripciones extendidas se presumen válidas, en tanto no sean modificadas por título que varíe su estado o mandato judicial que haya adquirido la calidad de cosa juzgada,
- c) Seguridad jurídica para quienes contraten sobre la base del contenido de las inscripciones y actúen de buena fe,



d) El resarcimiento por perjuicios producidos como consecuencia de un error en el marco del ejercicio de las funciones registrales.

De lo anterior podemos extraer que nuevamente incide en el tema de la autonomía en el ejercicio de sus funciones, pero que por otro lado agrega que se garantiza la indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las responsabilidades legales establecidas, propias del ejercicio del cargo y demás derivadas.

Sin perjuicio de lo anterior, es preciso hacer hincapié en el hecho que la calificación es persona e indelegable, es decir, quien guía el procedimiento y asume responsabilidad respecto al pronunciamiento que emite a lo largo del mismo, son el Registrador y el Tribunal Registral, respectivamente. En ese sentido, las opiniones predecesoras que pudieran formular los asistentes, abogados y el área de bases gráficas registrales como área especializada de carácter técnico, no eximen al Registrador y al Tribunal Registral de emitir su propio juicio, conforme a las garantías legales establecidas en las normas bajo comentario.

#### **2.4.2 Calificación positiva y negativa**

La calificación registral puede tener dos caminos, uno en sentido positivo y otro negativo (AMADO RAMÍREZ, 2021). El sentido positivo nos indica que la rogatoria formulada por el usuario tiene acogida registral y procede su inscripción, conforme a los términos expresados en la misma. De otro lado, será negativa cuando el pronunciamiento emitido por las instancias registrales, adviertan la existencia de defectos que no permiten la inscripción del título, los cuales a su vez pueden ser subsanables e insubsanables.

Son defectos subsanables, aquellos que pueden ser pasibles de rectificación, aclaración o como su propio nombre lo indica, subsanables por el interesado, para lo cual el Registrador podrá formular observación o liquidar el título, cuando no se hayan abonado totalmente los derechos registrales de calificación y/o inscripción. En este caso, la inscripción se produce luego de efectuada la subsanación a los defectos advertidos.

En el caso de los defectos insubsanables, son aquellos que no permiten el acceso del título al registro, debido a que en el título presentado se advierte que existen elementos que no hacen viable la procedencia de la inscripción, ya sea en el procedimiento iniciado en específico (no

preexistencia del acto material) o en el procedimiento registral de manera amplia (acto no inscribible).

En ambos casos, deben ser fundamentadas jurídicamente y formularse por escrito, bajo responsabilidad de quien las emite.

### **2.4.3 Alcances de la calificación registral**

La calificación registral no opera por igual en todos los títulos presentados, existiendo disposiciones de carácter general y otras de tipo especial para los casos de calificación de mandatos judiciales y laudos arbitrales, los cuales por su propia naturaleza tienen aspectos particulares, que serán analizados a continuación.

#### **2.4.3.1 Calificación de mandatos judiciales**

El segundo párrafo del artículo 2011 del C.C., dispone que cuando se solicite la inscripción de un mandato judicial firme, el registrador no debe calificar el contenido de dicho mandato, revisando si la decisión se encuentra conforme a ley, debiendo proceder a extender la inscripción conforme a los propios términos de lo dispuesto judicialmente.

Sin embargo, si existiera alguna ambigüedad, podrá solicitar las aclaraciones que requiera para el cumplimiento de lo dispuesto, así como efectuar la liquidación de los derechos registrales.

En el mismo sentido de lo anterior, el artículo 32 del TUO del RGRP, nos remite al artículo bajo comentario indicando además que, en el caso que el mandato judicial disponga la anotación de una demanda o de una medida cautelar de embargo, procederá lo solicitado, siempre que exista adecuación con los antecedentes registrales. De esta manera podemos advertir que la calificación para el caso de títulos judiciales es atenuada en cuanto al aspecto vinculado a establecer la validez del acto, el cual ya fue discutido como consecuencia del proceso judicial tramitado; por lo cual no corresponde a las instancias registrales efectuar un control de legalidad del proceso judicial; sino únicamente analizar los aspectos extrínsecos del título (carácter formal) y como lo precisa el artículo del TUO del RGRP, en el caso de embargos y anotaciones de demanda, verificar que exista adecuación del título respecto a los antecedentes registrales vinculados.

Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 4 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobada mediante D.S. N° 017-93-JUS y publicado el 20.07.1993, establece como disposición que toda persona y más aún las autoridades deben dar estricto cumplimiento a los mandatos judiciales o administrativos, conforme a los propios alcances de lo resuelto, sin que se efectúe una verificación de la legalidad o procedencia del mandato, de lo contrario, si el ciudadano o autoridad cuestionan o incumplen con lo dispuesto, son pasibles de sanción ya sea en el ámbito civil, penal o funcional, según se encuentre previsto.

Lo anterior no solo impide a las instancias registrales realizar la calificación de los títulos, sino que lo tipifica como un hecho ilícito y delictivo. Asimismo, en la segunda parte advierte que cuando se advierta de un procedimiento que se encuentre discutiendo en sede judicial, debe abstenerse de continuar con el mismo, en tanto se resuelva la causa tramitada en dicha instancia.

#### **2.4.3.2 Calificación de laudos arbitrales**

En estos casos, corresponde al Registrador efectuar la calificación de manera regular; sin embargo, conforme al artículo 32 del TUO del RGRP, se han establecido algunas limitaciones, respecto a esta clase de títulos, por lo cual no puede evaluar la competencia del órgano colegiado o funcionario para laudar, el tema abordado en el laudo, así como tampoco la capacidad de los funcionarios para ejecutar el contenido del laudo, siendo responsabilidad del Tribunal Arbitral o Árbitro Único, las decisiones adoptadas en los procedimientos bajo este fuero.

Respecto al convenio arbitral, el referido artículo agrega que la calificación de este documento se limita a establecer el sometimiento de las partes a la vía arbitral.

Asimismo, el mandato reiterativo de inscripción formulado por el Tribunal Arbitral o Árbitro Único no obliga al Registrador a actuar en ese sentido, por lo que éste no debe inscribir el acto o derecho contenido en el laudo arbitral, procediendo a emitir la correspondiente eschela de observación.

#### **2.5 Inexactitudes registrales**

El artículo 75 del TUO del RGRP define a la inexactitud registral como “todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral.” Estas inexactitudes pueden tener dos orígenes, uno orientado a un error de carácter material, ya sea por error de transcripción, omisión de algún dato relevante, u otro de carácter no sustancial; el cual a su vez puede provenir



del Registro o tenga origen en la documentación presentada a este; y un segundo caso denominado errores de concepto, los cuales inciden directamente sobre los efectos del acto o derecho.

Los errores pueden ser advertidos por el Registrador, en el caso que como parte de la calificación de otro título, evidencie la existencia del mismo, para lo cual deberá rectificarlo de oficio<sup>7</sup>; o por la propia solicitud del usuario, en cuyo caso deberá acompañar el título modificadorio suscrito por las partes celebrantes del acto primigenio.

## **2.6 Medios impugnatorios**

### **2.6.1 Apelación**

Para (AMADO RAMÍREZ, 2021), el recurso de apelación es un medio impugnatorio del cual gozan los ciudadanos para recurrir la denegatoria de la inscripción contenida en una observación, tacha o liquidación; y en general de las decisiones que emita el registrador o los abogados certificadores cuando se trate de una solicitud de publicidad registral. Dicho recurso es resuelto en segunda y última instancia por el Tribunal Registral, que pone fin al procedimiento registral, contra lo cual se habilita el inicio del proceso contencioso administrativo en la instancia jurisdiccional.

El recurso de apelación se puede interponer durante la vigencia del asiento de presentación o dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que es puesta a disposición del solicitante, la denegatoria formulada respecto de solicitudes a que se refiere el artículo 142 del TUO del RGRP.

Las personas legitimadas para presentar el recurso, así como los requisitos de admisibilidad se encuentran regulados en el TUO del RGRP. Asimismo, conforme al artículo 156 del mismo reglamento, frente a dicho recurso el Tribunal Registral puede:

- a) Confirmar total o parcialmente la decisión del Registrador;
- b) Revocar total o parcialmente la decisión del Registrador;
- c) Declarar improcedente o inadmisibile la apelación;

---

<sup>7</sup> En el caso de errores de concepto, procederá la rectificación, siempre que con ocasión de la calificación de otro título, sea necesaria la rectificación previa del anterior, para la extensión del nuevo acto; y este conste en el título archivado. (Artículo 76 del TUO del RGRP).



refiere el artículo 142<sup>8</sup> del TUO del RGRP.

## **2.6.2 Proceso contencioso administrativo**

El artículo 148 de la Constitución Política del Estado, establece que son pasibles de impugnación en sede judicial, aquellas resoluciones emitidas por el órgano administrativo que en última instancia pongan fin a dicho procedimiento.

En concordancia con lo dispuesto en la Carta Magna, el artículo 1 del D.S. N° 011-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584 - Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo, indica que la acción contencioso-administrativa tiene por finalidad que la decisión emitida por la instancia administrativa se someta a un examen de juridicidad ante el Poder Judicial.

En el caso de los procedimientos de registro, esta disposición le es familiar, por lo tanto, para cumplir con el principio de Doble Instancia, la autoridad judicial puede revisar las decisiones del Tribunal Registral, como órgano de segunda instancia y que a su vez agota la vía administrada. De manera que se genera la condición habilitante para que el interesado pueda acudir a sede judicial y hacer uso de su derecho de contradicción.

## **2.7 Instancias del procedimiento registral**

### **2.7.1 El Registrador**

Es un funcionario público que dirige el procedimiento registral en primera instancia. Para ejercer dicho cargo se requiere ser abogado y haber aprobado el concurso público de méritos dirigido por la SUNARP, según el reglamento aprobado.

Es el titular de la calificación registral, la cual ejerce con independencia, de forma personal e indelegable.

---

<sup>8</sup> Artículo 142.- Procedencia del recurso de apelación

Procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

No procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

## 2.7.2 El Tribunal Registral

De acuerdo al texto integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado en el año 2022, se le otorga a este órgano de segunda instancia la potestad de resolver en segunda y última instancia administrativa, las apelaciones formuladas en contra de las denegatorias formuladas por los registradores y abogados certificadores; ya sea en la solicitud de inscripción de un título o cuando se solicite la aclaración de publicidad registral, respectivamente.

Se trata de un órgano colegiado, con competencia nacional, que resuelve en segunda y última instancia administrativa las apelaciones formuladas en contra de las denegatorias de inscripción y de solicitudes de publicidad registral. Se encuentra conformada por la Presidencia y 5 Salas, cada una de ellas cuenta con 3 miembros.

Además de la función resolutoria inherente a su cargo, establece precedentes de observancia obligatoria, que constituyen criterios interpretativos de la normatividad que rige el procedimiento registral. Asimismo, verifica el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, así como los precedentes de observancia obligatoria que vinculan a los Registradores para actuar conforme a ellos.

Contra lo resuelto por el Tribunal Registral, procede interponer demanda contencioso-administrativa ante el Poder Judicial.

Con relación a su conformación, el Tribunal Registral consta de 5 Salas descentralizadas e itinerantes, integrada por 3 miembros cada una, el presidente y dos vocales, con competencia para resolver apelaciones a nivel nacional, de manera aleatoria.

Para el ingreso a dicho cargo se requiere además de los requisitos establecidos, aprobar el concurso público de méritos y son nombrados como tales por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos, y se encuentran sujetos a ratificación cada 5 años.

### 2.7.2.1 Jurisprudencia registral y su influencia en los reglamentos y directivas de la Sunarp

Para (AMADO RAMÍREZ, 2021) la jurisprudencia emitida por los órganos resolutive de las instancias administrativas, buscan establecer directrices para las instancias inferiores, al momento de emitir pronunciamiento sobre casos similares, de manera que se establezca uniformidad en la toma de decisiones y predictibilidad en el pronunciamiento.

En efecto, en muchos casos la jurisprudencia registral ha servido como un espacio de análisis e interpretación de las normas que rigen el procedimiento registral, frente a criterios discrepantes aplicados por los Registradores como parte de la calificación de los títulos ingresados mediante los cuales se solicita la inscripción de un título que contiene un acto o derecho, lo cual ha permitido servir de instrumento aclaratorio para los Registradores y además como criterio interpretativo para resolver futuros casos similares. Sin embargo, en esa búsqueda resaltan circunstancias que ameritan acciones por parte del Registro, acciones de carácter activo, muchas veces tendientes a insertar cambios normativos de fondo, puesto que la realidad así lo demanda. Con lo cual los criterios interpretativos formulados por el Tribunal Registral, terminan siendo herramientas que sirven de evidencia para que la Dirección Técnica Registral promueva la modificación, precisión o aclaración normativa en los casos que así lo ameriten, de tal manera que se genera una aplicación del derecho más acertada, la cual a su vez facilita el quehacer registral.

## **2.7.2.2 Precedentes de observancia obligatoria y criterios registrales vinculantes**

### **2.7.2.2.1 Naturaleza**

De acuerdo al artículo 158 del TUO del RGRP, las diferentes instancias registrales en el ámbito nacional deben cumplir de forma obligatoria los precedentes de observancia obligatoria y los criterios registrales vinculantes, en tanto no sean estos, modificados expresamente o dejados sin efecto mediante otro acuerdo del Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.

Asimismo, conforme al artículo 28 del vigente reglamento del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N° 163-2022-SUNARP/SN del 15.12.2022, Los precedentes de observancia obligatoria y los criterios registrales vinculantes son de cumplimiento obligatorio por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo del Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria ulterior.



El referido reglamento del Tribunal Registral, establece que los precedentes de observancia obligatoria y los criterios registrales vinculantes, aprobados en el Pleno Registral vinculantes, deben publicarse en el Diario Oficial El Peruano, mediante resolución del Presidente del Tribunal Registral, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de la referida publicación. Siendo que en el caso específico de los precedentes de observancia obligatoria estarán acompañados de la resolución en la cual se adopta el criterio, además de ser publicitada en la plataforma web del Tribunal.

#### **2.7.2.2.2 Forma de adopción de los precedentes**

Es mediante el Pleno Registral que todos los vocales se reúnen a efecto de pronunciarse sobre diversos aspectos vinculados a sus funciones, siempre que se encuentre debidamente convocado, o que careciendo de convocatoria, se encuentren reunidos la totalidad de sus miembros, constituyéndose válidamente.

Las sesiones del pleno pueden ser periódicas o extraordinarias, por lo tanto, pueden ser presenciales, virtuales o semipresenciales por medios técnicos, siempre que se garantice la autenticidad de los acuerdos adoptados.

Se requieren sesiones periódicas durante la primera semana de abril, agosto y diciembre de cada año, las cuales son convocadas por el Presidente del Tribunal previa notificación al Superintendente Nacional. Mientras que las sesiones extraordinarias pueden ser convocadas en cualquier momento a solicitud del Presidente del Tribunal Registral o a solicitud de al menos 3 vocales.

Asimismo, conforme al reglamento del Tribunal Registral, los acuerdos que establecen precedentes vinculantes, criterios registrales vinculantes, así como los acuerdos para su inactividad y/o alteración, requieren la presencia de por lo menos doce (12) miembros en la primera convocatoria y diez (10) miembros en la segunda, y se adoptan por mayoría simple correspondiendo a la Presidencia del Tribunal Registral emitir el voto dirimente en caso de empate.



### **CAPÍTULO III**

#### **LA OFICINA DE BASES GRÁFICAS EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL**

##### **3.1 Área de Bases Gráficas Registrales**

Hasta el anterior Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2013-JUS del 14.10.2013, en el artículo 46 y siguientes se contemplaba la existencia de la Subdirección de Catastro Registral, como un órgano integrante de la Subdirección Técnica Registral, responsable de planificar, plantear y construir los lineamientos emitidos por la DTR a las oficinas integrantes de cada zona registral, estableciendo parámetros vigentes de seguridad y calidad de la información.

Respecto a la denominación de “Subdirección de Catastro” o “Área de Catastro”, al igual que muchos autores, consideramos que el nombre asignado a dicha oficina no hace justicia a la labor que desempeña en la práctica, puesto que como lo hemos mencionado, la labor del registro no es la de generar catastro, sino contrastar la información técnica presentada para la inscripción de un título con la base gráfica que administra.

Así por ejemplo, (PORTILLO FLORES, 2009) emite una crítica a la denominación de “oficina de catastro”, en el sentido que dicho nombre no hace justicia a las actividades que realiza dicha

dependencia, pues el registro peruano es de índole declarativo y no refleja la realidad actual, sino que se construye de acuerdo a las solicitudes ingresadas.

Para ello, se empelan los antecedentes registrales y la información contenida en los títulos archivados, sin que ello implique la corroboración en campo de la información existente, pues los profesionales que autorizan la información presentada, asumen responsabilidad de sus declaraciones.

Asimismo, como hemos establecido anteriormente, la SUNARP no se concibió como un ente generador de catastro, y la Base Gráfica que administra, tampoco proviene del levantamiento en campo, sino como consecuencia de la información levantada por entidades que sí son generadoras de catastro y en general de profesionales acreditados ante el Registro y autorizados para dicho fin.

En ese sentido, al no generar catastro, no resulta consecuente denominarla “área de catastro”, así lo ha entendido la propia SUNARP en el reglamento de la mencionada entidad, posteriormente consolidado mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 035-2022-SUNARP/SN, publicada en el diario oficial El Peruano el 17.03.2022, en cuyo artículo 60 contempla como órgano integrante de la Dirección Técnica Registral a la Subdirección de Base Gráfica Registral.

Seguidamente, el artículo 61 del aludido reglamento delimita dicha unidad orgánica, en el sentido que es responsable de proponer a la DTR los lineamientos y demás normas que vinculen a los órganos desconcentrados, en asuntos que le competan, vinculados principalmente a la administración e incorporación de información a la Base Gráfica Registral.

Orgánicamente, dependiente de la Dirección Técnica Registral y coordina sus actividades con los demás órganos de la Sede Central y de los Órganos Desconcentrados.

Asimismo, dicha entidad se encuentra premunida, conforme al artículo 62 del citado reglamento, de facultades de coordinación, organización y evaluación de aquellas actividades que se encuentren vinculadas a la base gráfica registral, o la aplicación de las directrices y lineamientos que emita la DTR.

Además, se encuentra en constante búsqueda e implementación de la mejora de normas técnicas y demás lineamientos que permitan una aplicación eficiente de éstas, por parte de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, así como en identificar actividades o hechos que incidan en la base gráfica registral, debiendo reportarlos a la DTR para que tome las acciones correctivas que correspondan.

Respecto a las actividades de coordinación, propone a la DTR la suscripción de convenios con diversas entidades públicas, privadas o entes generadores de catastro, que permitan la implementación y mejora de la BGR. Adicionalmente, propicia la mejora de procesos que simplifiquen e impulsen la evaluación técnica que realicen los órganos desconcentrados, vinculados a la BGR.

Como podemos apreciar, el área de Bases Gráficas Registrales es la unidad orgánica encargada de coordinar, planificar y proponer normas, vinculados al manejo de la base gráfica registral, así como la vinculación de este mecanismo con las bases gráficas catastrales que son manejadas por los entes generadores de catastro.

Dicho órgano tiene a su vez oficinas desconcentradas en las distintas zonas registrales, a través de las cuales se emiten los informes técnicos requeridos por las instancias registrales relacionados a la base gráfica registral, tanto en procedimientos registrales como en la emisión de búsquedas catastrales (publicidades).

### **3.1.1 Actualización de la Base Gráfica Registral (BGR)**

De conformidad con la Directiva N° 002-2014-SUNARP-SN, directiva que regula la emisión de los informes técnicos de las solicitudes de búsqueda catastral, aprobada mediante Resolución N° 120-2014-SUNARP/SN del 30.05.2014, la Base Gráfica Registral es un sistema que administra información recolectada por el Registro como consecuencia del almacenamiento de datos técnicos, gráficos y coordenadas, detalladas que buscan identificar los predios, que acceden a las inscripciones registrales y que obran custodiadas en los títulos archivados, gozando de intangibilidad.

De lo anterior podemos colegir que los títulos inscritos que involucren información técnica, la cual se encuentra contenida en los títulos archivados, conforman la base gráfica registral,



contrario sensu, la información extrarregistral o aquella que no ha accedido a la inscripción registral no forma parte de la Base Gráfica.

Así, el último párrafo del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, dispone: “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”; es así como se va nutriendo y actualizando permanentemente la información que administra, por lo que al ser dinámica y encontrarse en constante actualización, los resultados emitidos en el informe técnico podrían variar en el tiempo.

Adicionalmente (VELA GONZALES, 2020) agrega que las oficinas técnicas del registro cuentan con información adicional, puesta a disposición colectiva a través de diversas plataformas, tales como el *Google Earth* o sistemas como el AutoCAD Map 3D, que permiten la identificación del predio a nivel satelital, dotando de exactitud y precisión a la información proporcionada a la luz de los antecedentes registrales.

De esta manera, de busca mitigar la carencia de un catastro actualizado, con otros métodos que almacenan información gráfica de los predios, reduciendo el impacto negativo hacia los ciudadanos.

En ese orden de ideas, la BGR consta de herramientas tecnológicas que permiten contribuir a los profesionales del área correspondiente, al cumplimiento de las labores asignadas.

### 3.1.2 Publicidad registral

La finalidad del registro consiste en brindar seguridad jurídica y a su vez otorgar publicidad de los actos y derechos inscritos; por lo que, el Registro debe procurar la protección de ambos bienes jurídicos tutelados, sin que uno representa una amenaza para el otro.

En ese sentido, antes de abordar los conceptos referidos a la publicidad registral, debemos previamente tener en consideración lo indicado por (MOISSET DE ESPANÉS, 2015), respecto a la seguridad en sus vertientes: estática y dinámica. La primera protege el vínculo que une a los titulares con el bien, frente a los fraudes que pudieran propiciar terceros de mala fe; mientras que la seguridad dinámica propicia proteger a quienes deseen contratar sobre la base del contenido de las inscripciones.



Bajo esa mirada, el referido autor vincula la publicidad registral con el interés público, indicando que en ambos casos detallados en el párrafo anterior, la publicidad registral es un aliado de la seguridad jurídica, por lo cual no se trata de aislar la información, sino de garantizar que la información publicitada se encuentre acorde a la voluntad manifestada por los otorgantes, bajo sus propios alcances.

Ahora bien, habiendo establecido previamente la estrecha relación entre la seguridad jurídica y la publicidad registral, (GONZÁLES BARRÓN, 2022) define la publicidad como un servicio estatal de divulgación tendiente a proteger los intereses de particulares dotando de seguridad jurídica a quienes contraten sobre la base del contenido de las inscripciones.

Es decir, el registro no sólo debe dotar de seguridad jurídica a los actos y derechos inscritos, sino que debe también dotar de la oponibilidad, frente a terceros, de manera que a través de la publicidad se permite informar a quien corresponda, la titularidad de un determinado bien o derecho, de esta manera se complementa la finalidad del registro y se refuerza la garantía de oponibilidad frente a terceros.

### **3.2 Informes técnicos**

En términos generales, los informes son descripciones de las características que presenta una cosa o situación en particular. Consecuentemente los informes técnicos son descripciones especializadas de las características de orden técnico (material) de un determinado bien.

Se requiere de dicho instrumento, debido a la complejidad o carácter especializado que reviste la información a describir, considerando que la calificación registral se encuentra a cargo de abogados, quienes no necesariamente son especialistas en la lectura y análisis de planos, coordenadas, vértices, entre otros; por lo que se requiere de dicho informe para efectuar la calificación integral del título, es decir considerar la parte legal y la parte técnica, dando lugar a la emisión de un pronunciamiento global sobre la situación de la solicitud presentada y la procedencia de la inscripción peticionada.

#### **3.2.1 Regulación**

Mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 178-2020-SUNARP/SN del 07.12.2020 se aprobó la Directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR, que regula la

emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo registrales, con el fin de estandarizar el proceso de emisión del informe técnicos y actualización de la BGR.

La oficina responsable es la Oficina de Bases Gráficas Registrales, anteriormente denominada oficina de catastro, la cual tiene a su cargo la emisión de los informes técnicos en los servicios de publicidad, procedimientos de inscripción y procedimientos administrativos registrales.

Asimismo, para efectos de la actualización de la BGR, también forma parte de sus labores, la administración y actualización de dicha base correspondiente a la oficina registral a la que pertenezca, siempre que el acto inscrito implique la incorporación y/o modificación física del predio.

### **3.2.1.1 Contenido del informe técnico**

La directiva bajo análisis regula dos aspectos fundamentales, sobre los cuales se han previsto diversas disposiciones específicas: la emisión de los informes técnicos y la actualización de la BGR.

Respecto a la emisión de los informes técnicos, se establece que estos pueden ser emitidos en diferentes procedimientos contemplados en el Sistema Registral. Así tenemos procedimientos conducentes a la inscripción de un título, referido a algún acto inscribible en el registro que corresponda. También tenemos procedimientos orientados a la emisión de una publicidad registral, es decir obtener información del registro y finalmente procedimientos de carácter administrativo registral.

Cada uno de ellos reúne aspectos propios de la naturaleza del acto en consulta, por lo que a continuación desarrollaremos las disposiciones que establece la directiva que regula la emisión de los informes técnicos.

#### **3.2.1.1.1 Informe técnico en el procedimiento de inscripción**

Respecto a la emisión del Informe Técnico en el procedimiento de inscripción registral de un título, el numeral 6.1 de la directiva establece que con relación a su redacción debe realizarse de la manera más exacta, con un lenguaje sencillo, pero concluyente. Para tal efecto deben enunciarse los documentos que se han empleado para la evaluación realizada, ya sea los

presentados por el solicitante, los que obren en la base gráfica, antecedentes registrales o títulos archivados.

Como parte de la evaluación realizada por el área de Bases Gráficas Registrales, el funcionario a cargo debe realizar la evaluación conjunta de la información presentada y verificar la existencia de antecedentes.

Las conclusiones arribadas deberán expresar mínimamente los siguientes aspectos:

- La existencia de correspondencia en el área y medidas perimétricas del gráfico presentado con los datos que obran en los antecedentes registrales.
- De ser el caso si existe afectación, total o parcial con otro inmueble precisando el área comprendida.
- Indicar si el inmueble se encuentra inscrito, indicando la partida registral, o si este no ha sido incorporado registralmente, o de ser el caso la imposibilidad de determinarlo.
- Si se encuentra en su totalidad o en parte dentro de una zona arqueológica, intangible o prohibida, en el marco de lo establecido en la Ley N° 26856.
- En caso se requiera de mayor precisión, deberá informarse al interesado para efectos del cumplimiento de los fines propuestos, dentro de los márgenes de razonabilidad.

Como vemos, el Informe Técnico es un documento especializado que tiene como misión describir la situación del predio en consulta, de acuerdo a la información presentada y contrastada con los antecedentes registrales que obren en la partida registral en ese momento, así como los títulos archivados y la BGR.

En la directiva bajo comentario se han precisado los alcances que debe contener el informe técnico, de manera que le permita al registrador contar con la información necesaria a efecto que pueda realizar la calificación del título, conforme a sus atribuciones.

Adicionalmente, se indica que en el Informe Técnico debe contener el siguiente tenor: “se emite el presente Informe Técnico en mérito a la información que a la fecha consta en la Base Gráfica Registral”, el motivo es la constante actualización de la BGR, por lo que se debe dejar constancia de la fecha en la que se expide. Asimismo, de existir títulos inscritos vinculados al



predio en consulta, se debe proceder primero a actualizar la base gráfica para luego emitir el Informe Técnico.

### **3.2.1.1.2 Informe técnico en el servicio de publicidad registral**

El servicio de Búsqueda Catastral se realiza sobre la información técnica de un plano que contenga un ámbito materia de consulta, para ello, la oficina de BGR tiene el plazo de 10 días, y la oficina de publicidad tiene 5 días adicionales para emitir el certificado solicitado.

Para tal efecto se deben acompañar los planos: perimétrico y de ubicación (tanto en soporte papel como de forma virtual) y la memoria descriptiva firmada y sellada por el profesional responsable o verificador. Adicionalmente se podrán presentar escritura pública, minutas, u otros documentos, que permitan a la Oficina de Catastro tener la mayor cantidad de mecanismos que le permitan una acertada evaluación, teniendo la posibilidad de anexarlos en el acto de presentación del requerimiento de búsqueda catastral o al momento de realizar la correspondiente subsanación, sin que la omisión en la presentación de los documentos adicionales, constituya obstáculo para la emisión del Certificado de Búsqueda Catastral.

El resultado de la evaluación técnica integral debe señalar: i) el resultado la información presentada; o, ii) se requiera la presentación de nueva información.

Respecto al contenido específico que debe contener el Certificado de Búsqueda Catastral, la directiva establece que se deben precisar las características del inmueble en evaluación, los documentos sobre los cuales se realiza la misma, el análisis y conclusiones arribadas (sólo aspectos técnicos), la evaluación jurídica. Adicionalmente al análisis técnico, se presentará el gráfico que evidencie lo informado.

Mientras que con relación al contenido específico que debe contener el Informe Técnico, integrante del Certificado de Búsqueda Catastral, el numeral 7.1.2.7 de la directiva bajo comentario, establece que:

- Se debe precisar la información técnica de los planos existentes en los antecedentes registrales que fueron agregados y actualizados en la BGR.
- Establecer la existencia de títulos prioritarios vinculados al inmueble objeto de consulta, que pudiera repercutir en alguna situación futura.



- Asimismo, se debe precisar la circunstancia de inexistencia de documentación técnica o deficiencia de la misma (información desfasada, sin coordenadas o información desactualizada u otra situación que reste exactitud o precisión a la identificación del predio por deficiencia de la misma).
- Otra información relevante.

Finalmente, tanto su presentación (solicitud) como la entrega del certificado de Búsqueda Catastral, pueden realizarse de forma presencial a través de la oficina de mesa de partes, o virtual, a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea.

### **3.2.1.1.3 Informes técnicos en los procedimientos administrativos registrales**

En los casos de procedimientos de cierre de partidas por duplicidad, la oficina de BGR goza de competencia para emitir el Informe Técnico, siempre que sea solicitado por la Unidad Registral; mientras que ante la presentación de recursos impugnatorios, la Subdirección de BGR es la competente para emitir el Informe Técnico, los que son evaluados oportunamente por la Dirección Técnica Registral.

Asimismo, en los procedimientos de reproducción y reconstrucción de títulos archivados, se requiere de la emisión del Informe Técnico con la finalidad que la oficina correspondiente evalúe si la información técnica remitida guarda similitud con la información publicitada en el asiento registral. En caso se formule recurso impugnatorio en contra de lo resuelto por la jefatura de la Unidad Registral, corresponde a la Subdirección de BGR emitir el informe técnico, sobre el cual la Dirección Técnica Registral sustentará su decisión.

- Respecto a la emisión del informe técnico para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad; de acuerdo al numeral 7.3.1.3, el contenido del informe técnico debe señalar lo siguiente:
  - Detallar de forma particular los documentos que sirvieron para el estudio, que sin excluir, debe precisarse las partidas registrales que sirvieron para el estudio y los títulos archivados que sustentan los asientos bajo análisis, con la indicación de la existencia de planos o con ausencia de estos.
  - En cuanto a lo analizado, se debe mencionar todo tipo de información empleada para arribar a las conclusiones del estudio.

- Confrontar la información presentada con la existente en los antecedentes registrales.
  - Las conclusiones arribadas deben contener, además de la redacción concluyente y precisa, la indicación del hallazgo de afectación a otros predios, de forma total o parcial (si es parcial se debe precisar el área involucrada y además adjuntar el gráfico que lo demuestre); o la ausencia de obstáculos. En caso que la ausencia de información o cualquier otra circunstancia impida establecer la existencia de afectación a otros predios, deberá manifestarse tal circunstancia en el informe técnico, o indicar el motivo que sustente el hallazgo o las limitaciones evidenciadas.
- Respecto a la emisión de informe técnico para el procedimiento de reproducción y reconstrucción de títulos archivados; de acuerdo al numeral 7.3.2.2, el contenido del informe técnico debe señalar lo siguiente:
- Detallar de forma particular los documentos que sirvieron para el estudio de la forma más precisa posible, así como los datos técnicos de forma precisa, que permita el mayor acercamiento posible para la identificación del predio.
  - Confrontar la información presentada con la existente en los antecedentes registrales.
  - Las conclusiones arribadas deben contener, además de la redacción concluyente y precisa, debe cumplir con la finalidad requerida por la Unidad Registral, precisando la uniformidad entre los datos técnicos contenidos en el plano y los publicitados en el asiento o la ausencia de esta o la imposibilidad de determinar tal circunstancia.

Finalmente, la directiva también contempla los procedimientos para la actualización de la BGR, así el numeral 6.1 de la directiva, se establece que ésta se realiza en mérito a la documentación que obra en los títulos archivados, producto de la inscripción de un acto o derecho que implique la incorporación o modificación de un predio.

Asimismo, en los casos que se haya producido la inscripción de alguno de los actos mencionados en el párrafo anterior, pero que por alguna circunstancia no cuenten con

documentación gráfica, la actualización se realizará en función a la descripción que se indique en el asiento de inscripción o en el título archivado, siempre que así lo permita.

### **3.2.2 Actos que requieren la emisión de informe técnico en el procedimiento de inscripción**

No todos los actos inscribibles requieren la emisión de un informe técnico especializado del área de BGR, ello debido a que no todos los actos inscribibles implican la modificación o alteración de la forma de un predio inscrito o la incorporación de un predio al registro, sino que pueden referirse a una transferencia de dominio o a la inscripción de un gravamen sobre la totalidad del predio, de manera que no altere la forma del bien inscrito.

Es por ello que en el numeral 7.1 de la directiva bajo análisis establece y delimita cuáles son los actos que sí requieren de un informe previo del área técnica, lo que reproducimos a continuación:

- Inmatriculaciones.
- Acumulación e Independización de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas inscritas.
- Inscripción de perimétricos y lotizaciones de posesiones informales por entidades con facultades de saneamiento.
- Rectificación, modificación, delimitación o determinación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios inscritos.
- Las anotaciones preventivas vinculadas al procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios inscritos; así como de la inscripción definitiva de dichos actos, siempre que la situación varíe con relación a la información presentada en la solicitud de anotación preventiva.
- Habilitaciones Urbanas, cuando se requiera la conformidad del perímetro del inmueble habilitado.
- Recepción de Obras de Habitación Urbana, cuando se altere el área, linderos y medidas perimétricas de los inmuebles preindependizados.
- Cuando se solicite la inscripción de los siguientes actos: arrendamiento, derecho de uso o habitación, usufructo, servidumbre o cesión en uso que afecte parte del predio y se hayan presentado los planos que grafiquen el área afectada.
- Servidumbres que recaen sobre derecho de concesiones y el asiento de correlación.



- Áreas naturales protegidas y la correlación de los predios afectados.
- Código Único Catastral – CUC.
- Otros supuestos contemplados en directivas específicas.

Como vemos, los actos anteriormente descritos se refieren a la incorporación de un predio al registro (inmatriculación o primera de dominio), modificación de predio, actos de saneamiento de predios o gravámenes sobre parte de ellos, los cuales tienen una repercusión en la forma física del predio, es por ello que se requiere el pronunciamiento del área técnica conforme a los alcances desarrollados en el numeral anterior.

### **3.2.3 Formalidad y requisitos de los informes técnicos**

Para efectos de la emisión de los Informes Técnicos referidos a alguno de los actos inscribibles descritos en el numeral anterior, se debe cumplir con presentar cuando menos el plano y la memoria descriptiva que contenga la información técnica vinculada al predio en consulta; sin embargo, estos documentos deben contener la información adicional que establece el numeral 7.1.2 de la directiva.

Así, con relación al plano perimétrico y plano de ubicación, estos deberán elaborarse en escala gráfica que permita que pueda corroborarse la información comprendida. Asimismo, debe estar georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al *dátum* y proyección en coordenadas oficiales: “Zona Geográfica al que está referido; debiendo graficarse el Norte Geográfico, la cuadrícula, los vértices, las medidas perimétricas de cada tramo, el perímetro total, los colindantes y el área del predio, en lo que corresponda”.

De igual manera, para la elaboración de los planos deberá considerarse de manera detallada y sin excluir el tipo de plano que se presenta, la escala en la cual se ha elaborado, ubicación, data de su emisión, información del profesional que lo autoriza y los datos de identificación del titular o titulares del inmueble. Adicionalmente deben encontrarse suscritos por el profesional que autoriza y de ser el caso contar con la visación emitida por la autoridad municipal que dote de aprobación la información presentada.

En el caso de la memoria descriptiva, debe cumplir con indicarse los datos de identificación del titular o titulares del predio (nombres), con indicación de los linderos, medidas perimétricas y su correspondiente área. Es importante que el profesional responsable o verificador suscriba



dicho documento y consigne su sello, incorporando la fecha de su elaboración, además de tramitar la visación correspondiente a cargo de la autoridad municipal o administrativa, según corresponda.

Si contara con información adicional que permita la mejor ubicación del predio, como es el caso de los nombres de los propietarios de los predios con los que limita o de ser el caso de sus posesionarios, deberá incorporar tal información.

Ahora bien, la directiva también contempla requisitos específicos que deben cumplir los documentos a presentarse, atendiendo la naturaleza del predio en consulta o el acto rogado, así el numeral 7.1.3, establece que para el caso de **predios ubicados en zonas urbanas**, el plano de ubicación debe describir la posición del predio considerando las vías adyacentes; por lo tanto, se debe indicar la distancia a la esquina transversal más cercano, indicando la denominación de la vía, y de ser posible la numeración municipal actual y la anterior.

Mientras que para el caso de **predios ubicados en zonas rústicas**, será necesario representar las referencias físicas, incluyendo detalles topográficos no prececeros presentes en el lugar; incluyendo así, los trazos y toponomias de ríos, quebradas, acantilados, zonas arqueológicas y otros que contribuyan en la determinación de la ubicación del predio.

Con relación al área y perímetro, en el caso de predios urbanos, se debe expresar en el sistema métrico decimal con una aproximación a dos decimales. Por otro lado, en el caso de predios rurales, debe estar expresado en hectáreas y con una aproximación a cuatro decimales.

Lo anterior de ninguna manera exime la presentación de los documentos adicionales que establezca el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, directivas u otras normas vinculadas a la inscripción de actos en el registro correspondiente.

### **3.2.4 Carácter vinculante del informe técnico en el procedimiento de inscripción**

#### **3.2.4.1 Alcances**

Para efectuar una primera aproximación hacia el carácter vinculante que revisten en la actualidad los informes técnicos emitidos por el área de Base Gráficas Registrales, es preciso indicar que sin ir muy lejos, con el anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, el registrador público tenía la obligación

de remitir al otrora área de Catastro los títulos referidos a actos o derechos que importen la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, según se desprende del contenido del artículo 9 del citado reglamento derogado.

Asimismo, en el segundo párrafo del artículo citado se deja constancia que el informe técnico debe reputarse vinculante para el registrador, extendiéndose también al tribunal registral, por ejercer la calificación en segunda y última instancia; sin embargo, no se brindan alcances acerca de si todo el informe es vinculante o únicamente algunos aspectos del mismo, cuestión que sería desarrollada años después a través de diversa jurisprudencia y de un precedente de observancia obligatoria, que motivó su incorporación en el actual texto que regula la emisión de los informes técnicos emitidos por el área especializada.

### **3.3 Vinculatoriedad del informe técnico**

#### **3.3.1 El artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios**

En la actualidad, el vigente Reglamento de Inscripciones del registro de Predios, aprobado mediante resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, contempla en el artículo 11 los alcances del informe de las áreas de catastro de la Sunarp, sobre la cual se circunscribe el ámbito de actos en los cuales se requiere la evaluación previa del área técnica, específicamente para actos o derechos que persigan la inscripción por primera vez en el Registro o aquellos cuya inscripción se modifique.

Asimismo, se fija que los alcances del informe deben circunscribirse a aspectos eminentemente técnicos, precisando si existe afectación con otro predio inscrito o cualquier otro aspecto relevante, debiendo omitir cualquier circunstancia que sea ajena a lo técnico.

De lo anterior es preciso reiterar que no todos los actos registrales ameritan el informe previo del área técnica, sino únicamente aquellos que importen la incorporación de un predio al registro, vale decir la inmatriculación o primera de dominio, así como aquellos que modifiquen físicamente el predio inscrito, por citar alguno de ellos, la independización de un predio.

Dicho aspecto, como ya lo hemos desarrollado, ha sido objeto de tratamiento en el numeral 7.1.1 de la Directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR, por lo que, salvo que existan otros supuestos establecidos en normas especiales, el registrador se encuentra obligado a supeditar la calificación de la cual es titular, hasta obtener el informe técnico emitido por el área de bases

gráficas registrales, que otorgue la viabilidad, desde el punto de vista de su área, a la inscripción solicitada de los actos mencionados en el párrafo anterior, luego de lo cual procederá a hacer suyos los aspectos de orden técnico que sean informados por la referida área.

### **3.3.2 La fuerza de la vinculatoriedad del informe técnico en la calificación registral**

Conforme se desprende del propio artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el informe técnico emitido por el área de bases gráficas registrales es vinculante únicamente respecto de aquellos defectos u obstáculos técnicos advertidos por la referida área; por lo tanto, ello nos lleva a circunscribir los alcances de la vinculatoriedad establecida por el citado reglamento únicamente a aquellos aspectos de orden técnico, que constituyan obstáculo para la inscripción solicitada.

Aquellos aspectos de índole informativa o referencial, que no representen un obstáculo para la inscripción, no deben reproducirse en el pronunciamiento de las instancias registrales, pues la norma no contempla la vinculatoriedad de la integridad del informe, sino como se indica claramente en la norma bajo comentario.

Recordemos que el titular de la calificación es el registrador y el tribunal registral, en sus respectivas instancias, por lo tanto, lo informado por el área técnica debe complementar y servir como guía para el pronunciamiento que emitan las instancias registrales.

Asimismo, lo informado por el área de bases gráficas registrales debe interpretarse a la luz de las disposiciones normativas y jurisprudencia registral vigente, propiciando en todo momento el acceso al registro de las solicitudes presentadas.

### **3.3.3 Normas de interpretación de los informes técnicos**

#### **3.3.3.1 Rangos de tolerancia catastral – registral**

Como lo hemos mencionado anteriormente, a través de los rangos de tolerancia catastral registral en las mediciones de áreas de los predios urbanos y rurales, contemplados en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC, aprobada mediante la resolución N° 03-2008-SNCP/CNC del 28.08.2008, sirve de herramienta para definir y organizar los rangos de tolerancia tanto para predios urbanos como rurales, de manera que se sienten las bases para extender inscripciones sobre la base de un catastro preciso.



Consecuentemente, dicha herramienta debe servir para la interpretación de lo informado por el área técnica, de ser el caso y siempre que la afectación no supere los rangos establecidos.

### 3.3.3.2 Prevalencia de la información catastral

Con la dación de la ley N° 30230, ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 12.07.2014, se contempló la prevalencia de información (en el artículo 46) y los supuestos en los cuales corresponde su aplicación (artículo 47).

Así, con relación a la prevalencia de información, se establece que aquella información que ha sido recogida producto del análisis in situ, tiene prioridad respecto de aquella que se encuentra almacenada en los Registros Públicos.

Seguidamente, con relación a los supuestos en los cuales corresponde aplicar la prevalencia, tenemos los siguientes casos:

- Cuando se manifieste la inexistencia de información técnica (planos) en los títulos archivados que sirvieron para extender una inscripción.
- Cuando existiendo planos en los títulos archivados, estos no cuenten con datos actualizados de identificación de los predios, que hayan limitado su uso.
- De presentarse afectación con otros predios, producto del desplazamiento de las coordenadas del predio presentado o de otros inscritos.
- Cuando se evidencie la existencia de inconsistencias de cualquier dato técnico, y siempre que se encuentre en el margen de tolerancia, conforme a lo establecido en la legislación sobre SNC.
- Cuando los datos técnicos existentes se encuentren expresados en forma distinta al sistema métrico decimal.

La norma bajo comentario es importantísima, pues es un acercamiento hacia la realidad, donde la falta del catastro es un impedimento para acercar el registro al ciudadano, y que reconoce las falencias de nuestro actual sistema, indicando que la información levantada en campo, prevalece respecto de aquella que aparece en el registro, producto de las inscripciones efectuadas, las cuales en muchos casos se sustenta en ubicaciones referenciales, planos



elaborados en formatos obsoletos o en desuso y que generan observaciones que dilatan el procedimiento de inscripción.

Sin embargo, en el artículo 47 se establecen aquellos supuestos en los cuales corresponde efectuar la aplicación de los supuestos de prevalencia de la información, pues no en todos los casos amerita el desconocimiento de la información existente en los registros públicos, recordemos que mucha de la información existente es producto del levantamiento en campo y validada por los entes generadores de catastro.

Ahora bien, para efectos de la aplicación de la norma indicada anteriormente, se requiere de la aplicación de ciertos requisitos que sustenten que las instancias registrales se aparten de la información existente en la base gráfica y se prefiera aquella que fue levantada en campo, para lo cual, el artículo 50 de la misma norma, establece que se debe adjuntar:

- a) El Formato de Prevalencia de la Información Catastral, autorizado por un verificador catastral debidamente registrado en el índice que administra la SUNARP, precisando que no afecta otros predios o derechos.
- b) La información contenida en formato digital.

Es decir, se requiere del informe efectuado por un profesional que se responsabilice por la información brindada y además que se remita el archivo digital que sustente tal información, para efectos de la actualización de la base gráfica.

Sin duda una de las herramientas más importantes que existen actualmente, que sirve de paliativo ante las falencias del sistema catastral peruano.

### **3.3.3.3 Cuarta disposición complementaria y final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios**

En los casos de independizaciones de predios, se evidencia que debido a la extensión del predio matriz y en vista de las diversas independizaciones que se han efectuado en la partida, que en muchos casos carece de información técnica (planos), el solicitante no puede establecer el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, motivo por el cual, el vigente reglamento de inscripciones del registro de predios, incorporó en la cuarta disposición complementaria y final, un supuesto excepcional en el sentido que en aquellos casos referidos

a la independización de predios en los que sea materialmente imposible precisar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, se podrá prescindir del plano. En defecto de lo anterior, bastará presentar el plano del área materia de independización visado por una autoridad competente, previa suscripción por el verificado cuando corresponda.

En ese sentido, será el área de catastro de la Oficina Registral quien determine la imposibilidad de aplicar lo aludido en el párrafo anterior.

Como se menciona, es el área de bases gráficas, quien debe establecer la procedencia o no de dicha solicitud efectuada por el solicitante, por lo que en los casos que dicha área omita pronunciarse sobre dichos aspectos, las instancias registrales deben requerir una ampliación del informe técnico, a efecto que se pronuncie acerca de la procedencia o no de dicha solicitud.

#### **3.3.3.4 Principio pro inscripción**

Con la dación de la Ley N° 31309, ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la superintendencia nacional de los registros públicos, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 24.07.2021, se efectuaron diversas modificatorias en materia registral, dentro de las cuales vemos que en la primera disposición complementaria modificatoria, se dispuso la modificación del artículo 2011 del Código Civil, el cual quedó redactado de la siguiente manera:

#### **Principio de legalidad y rogación**

Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción.

De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro. 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 sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.

Estando al artículo bajo comentario y conforme a la modificatoria introducida, es imperativo para los operadores registrales propiciar y facilitar las inscripciones, motivo por el cual se deben emplear todas las herramientas que permitan el cumplimiento de dicha premisa en favor del ciudadano.

### **3.3.4 Jurisprudencia registral**

A lo largo de los años, el tribunal registral ha desarrollado criterios que han permitido a las instancias registrales tener guías para la interpretación de las normas y facilitar las inscripciones, criterios que con el transcurrir el tiempo han sido incorporados en los reglamentos y desarrollados ampliamente en directivas que regulan el procedimiento registral e inclusive ha dado lugar a diversas modificatorias, lo cual evidencia la importancia de dichos criterios.

Por lo que, a continuación, desarrollaremos algunos de los más usuales en la práctica y que a pesar de su reiterado uso aún existe renuencia por parte de algunos registradores, al momento de su aplicación.

#### **3.3.4.1 Precedentes de observancia obligatoria**

##### **- Discrepancia entre plano y memoria descriptiva:**

En el CXLI Pleno realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial el día 14 de enero de 2016, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 18.01.2016, el Tribunal Registral aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

### **INDEPENDIZACIÓN AL AMPARO DE LA LEY N° 27157: DISCREPANCIA ENTRE MEMORIA Y PLANOS**



En caso de discrepancia entre los datos de la memoria descriptiva y el plano de independización de unidades sujetas a alguno de los regímenes de la Ley N° 27157, prevalecerán los que aparecen en el plano, debiendo extender el asiento de inscripción conforme a este.

El criterio adoptado en dicho precedente fue incorporado al artículo 63 del RIRP<sup>9</sup>, cuyo texto actual es el siguiente:

Artículo 63.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157

(...)

No corresponde al Registrador formular observaciones por discrepancias entre la memoria descriptiva y el plano de independización, en cuyo caso prevalece la información de este último. (...).

Si bien la norma citada anteriormente se refiere al caso de independizaciones de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157; sin embargo, ello no ha limitado que dicho precedente se aplique a otros casos en los que se evidencie el mismo supuesto, discrepancia entre plano y memoria descriptiva, pues las razones que fundamentan esta regla trascienden a las independizaciones de unidades inmobiliarias bajo el régimen de la Ley N° 27157.

#### - Título incompatible:

En el pleno 38-2008, llevado a cabo en sesión extraordinaria realizada el 17.09.2008, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 08.01.2009, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

---

<sup>9</sup> Esta modificación fue aprobada con la Resolución 068-2021-SUNARP/SN publicada el 23.06.2021 en el diario oficial El Peruano, la cual, según su artículo 3, entra en vigor a partir del día siguiente de su publicación, inclusive a los títulos en trámite.



## **1.- TÍTULO INCOMPATIBLE**

“Cuando por falta de planos u otra información técnica en el título presentado en primer lugar en el Área de Catastro no pueda determinar si es incompatible o no con el presentado en segundo lugar, deberá procederse a la suspensión de éste último a fin de no afectar el principio de prioridad registral”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 1013-2008-SUNARP-TR-L- del 19 de setiembre del 2008

Precedente de Observancia Obligatoria precisado por el Acuerdo Plenario adoptado en el LII Pleno Registral, realizado el 29.10.2009:

### **“PRECISIÓN DE PRECEDENTE APROBADO EN EL 38° PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL**

Cuando se solicite la inscripción de un acto al amparo del D.S. N° 24-94-PCM, la determinación de la existencia de títulos pendientes de inscripción, provoca que se suspenda el plazo de vigencia del asiento de presentación del título hasta que se evalúe si los títulos pendientes son o no incompatibles, con el objeto de cautelar la prioridad registral”.

Dicho precedente, con su respectiva precisión sirven como lineamiento al momento de adoptar la decisión de suspender la calificación de un título ingresado en segundo lugar, cuando no se pueda determinar si existen títulos anteriores incompatibles con aquel, de manera que cuando por falta de planos no se pueda establecer tal circunstancia, se debe preferir la suspensión del título, a efecto de no causar perjuicio al título que goza de prioridad registral, salvo que, como establece la precisión adoptada en el acuerdo arribado en el año 2009.

#### **- Identificación del bien:**

En el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, el Tribunal Registral aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

## IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

“La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo”.

El precedente indicado anteriormente es uno de los más reiterados, debido a que se generan observaciones con relación a la discrepancia en la identificación del predio, prefiriéndose la observación del título en vista que para el registrador no existen elementos que permitan establecer la correspondencia del bien descrito en el título y el que aparece en los antecedentes registrales. Sin embargo, como lo demuestra la diversa jurisprudencia, las instancias registrales deben valerse de todas las herramientas con las que cuentan, accediendo a los títulos archivados, incluso aquellos que no se refieran a actos modificatorios del predio, a efecto de buscar similitudes que lleven a la correcta identificación del predio.

### 3.3.4.2 Acuerdos plenarios

- Independización producto de la declaración judicial de prescripción adquisitiva de dominio:  
Acuerdo aprobado en el CCLXVIII pleno del tribunal registral, llevado a cabo en sesión extraordinaria modalidad virtual realizada el día 24 de octubre de 2022, que señala:

## INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS OBJETO DE DECLARACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO JUDICIAL

Para independizar un predio materia de declaración de prescripción adquisitiva de dominio judicial, no se requiere autorización administrativa alguna, bastando para ello la documentación técnica que forme parte del expediente judicial a que se refiere el numeral 2 del artículo 505 del Código Procesal Civil.

En los casos que el área técnica establezca que es posible determinar el área remanente, el administrado deberá presentar la documentación técnica de dicha área, suscrita por profesional responsable, salvo que la misma esté determinada en el expediente judicial.

Como vemos, conforme al acuerdo adoptado no debe requerirse documentación adicional, bastando aquella que forma parte del expediente judicial, de manera que se evitan dilaciones y por otro lado se reconoce la fuerza del mandato judicial, el cual no puede ni debe ser cuestionado por las instancias registrales, conforme lo indica el artículo 2011 del Código Civil.

Asimismo, el último párrafo se ajusta a la cuarta disposición complementaria y final del RIRP, lo cual refuerza la línea de lo resuelto por el tribunal registral, indicándose que en caso el área técnica establezca que se puede determinar el área remanente, debe presentarse la información que así lo sustente, en oposición del supuesto excepcional referido.

- Modificación física de pedios y ausencia de datos técnicos

En el CCXXVII pleno (227-2020), llevado a cabo en sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 20 y 21 de julio de 2020, se aprobó el siguiente acuerdo:

**4. MODIFICACIÓN FÍSICA DE PEDIOS Y AUSENCIA DE DATOS TÉCNICOS**

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.

Para ello, resulta pertinente citar el texto aludido en el acuerdo, que señala:

“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.”

Por lo que, a través del acuerdo arribado, se extienden los efectos de la disposición referida para actos de disposición, a las subdivisiones, habilitaciones urbanas y declaratoria de fábrica, por cuanto el razonamiento es perfectamente aplicable a estos casos.

### 3.3.4.3 Criterios jurisprudenciales reiterados

#### - Superposiciones preexistentes:

Al respecto, existen diversas sumillas con diversas variaciones, de acuerdo al caso materia de análisis, pero para efectos del comentario y análisis de los alcances del criterio arribado, presentamos la siguiente:

#### **SUPERPOSICIÓN PREEXISTENTE**

La superposición advertida por el Área Técnica no debe constituir obstáculo para la inscripción cuando ésta es preexistente al acto que se solicita inscribir.<sup>10</sup>

Como se aprecia, no toda superposición advertida por parte del área de catastro debe dar lugar a la denegatoria de inscripción, pues existe un reconocimiento de que esta existe con anterioridad, consecuentemente no puede trasladarse al administrado los defectos preexistentes en la base gráfica.

<sup>10</sup> Sumilla empleada en la resolución N° 740-2023-SUNARP-TR del 20.02.2023.



## **CAPÍTULO IV METODOLOGÍA**

En el presente capítulos expondremos los aspectos metodológicos empleados para llevar a cabo la investigación, abordando: i) enfoque y alcance, ii) diseño de la investigación, iii) métodos utilizados en la investigación, iv) campo de verificación o unidades de estudio, v) técnicas e instrumentos de verificación; y, vi) criterio para el manejo de resultados.

### **4.1 Enfoque y alcance**

En el presente trabajo se empleó el enfoque cualitativo, el cual, como indican (HERNÁNDEZ, FERNÁNDEZ, & BAPTISTA, 2014) requiere de la recolección y análisis de datos para afinar las preguntas de investigación o revelar nuevas interrogantes en el proceso de interpretación. (p.7)

(STRAUSS & CORBIN, 2002), sobre el análisis cualitativo, refiere que corresponde al proceso no matemático de interpretación, con la finalidad de descubrir conceptos y relaciones en los datos brutos y luego organizarlos en un esquema explicativo teórico. (p.20)

En efecto, el problema de la investigación obedece a un defecto en la aplicación del artículo 11 del reglamento de inscripciones del registro de predios, debiendo analizarse los casos en los cuales se evidencia este problema y las causas que lo originan.

Asimismo, con relación al alcance del presente trabajo, es de carácter explicativo, pues como menciona (ESCUDERO & CORTEZ, 2018) no sólo se ciñe a describir el problema observado, sino que se busca explicar el origen de las causas que provocaron el problema de estudio. (p.22)

Así, al determinar los efectos del carácter vinculante de los informes técnicos emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales, evidenciaremos las repercusiones que se suscitan alrededor de ello, así como si dichos efectos son positivos, negativos o ambos.

#### **4.2 Diseño de la investigación**

La presente investigación constituye una teoría fundamentada, pues como sostienen (HERNÁNDEZ, FERNÁNDEZ, & BAPTISTA, 2014) el proceso de investigación no es necesariamente lineal, por el contrario, conforme se evidencian los hallazgos va emergiendo la investigación. (p.472)

Así, el referido autor al igual que O'Reilly, Paper y Marx, 2012; y Charmaz y Bryant, 2008, sostiene que la teoría fundamentada es un diseño y un producto, ya que al generarse la teoría se desarrollan hipótesis y variables o conceptos que la integran, y una representación o modelo visual (Milliken, 2010 y Charmaz, 2008). (p.472)

Es decir, a partir de la data obtenida se generarán nuevas interrogantes que nutrirán el presente trabajo, dando lugar a nuevas ideas que permitirán explorar los posibles escenarios que acompañan el desarrollo de la investigación.

Pues como sostiene (STRAUSS & CORBIN, 2002), un investigador no inicia un proyecto con una teoría preconcebida (a menos que su propósito sea elaborar y ampliar una teoría existente, lo cual no se ajusta a la presente investigación); sino que comienza identificando un área de estudio y permite que la teoría emerja a partir de los datos, generando conocimientos, aumentando la comprensión y proporcionando una guía significativa para la acción. (p.21-22)



Lo que nutre el presente trabajo ha sido construido a lo largo de su elaboración, generándose nueva información a raíz de los cuadros de interrogantes elaborados por cada objetivo trazado.

#### **4.3 Método jurídico, operacional e interpretativo**

(HERNÁNDEZ, ORTEGA, ORTEGA, & FRANCO, 2017) indican de forma general que un método es un procedimiento empleado para tratar un conjunto de problemas, donde cada uno de ellos requiere de un conjunto de métodos o técnicas especiales. (p.312-313)

Es decir, la elección del método es sumamente importante, pues es el instrumento que nos permitirá efectuar la comprobación de la hipótesis formulada; no en vano (HERNÁNDEZ, ORTEGA, ORTEGA, & FRANCO, 2017), sostienen que el método es el vehículo y la hipótesis el motor que nos conduce a descubrir la verdad y el investigador el conductor de dicho vehículo que articula técnicamente, instrumentos materiales y teóricos para lograr los objetivos propuestos. (p.314)

##### **- Inductivo**

(BERNAL, 2010) en este método se emplea el razonamiento para obtener conclusiones que parten de hechos particulares aceptados como válidos, para llegar a conclusiones de carácter general. (p.59)

Método que emplearemos a partir del análisis de casos particulares abordados en cada una de las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, al igual que los informes técnicos emitidos en el procedimiento de calificación de los títulos apelados, para que a partir de la información recolectada, podamos arribar a conclusiones de carácter general que nos permitirán una mejora en la calificación de casos futuros.

##### **- Analítico – sintético**

(BERNAL, 2010) en este método se investigan los hechos comenzando por dividir el objeto de investigación en cada una de sus partes para estudiarlas por separado (análisis) y luego integrando esas partes para estudiarlas como un todo y como un todo (síntesis). (p.60)

A través de la aplicación analítico – sintético se busca desmenuzar y analizar lo más minucioso posible los instrumentos de la investigación, de manera que se puedan obtener diversa

información para su interpretación conjunta y transversal, lo que nos permitirá una lectura más cercana y tendiente a la verificación o no de la hipótesis.

- **Mixto: Cualitativo y Cuantitativo**

(HERNÁNDEZ, FERNÁNDEZ, & BAPTISTA, 2014) nos indica que los métodos mixtos representan procesos sistemáticos, empíricos y críticos a través de la recopilación y análisis de datos cuantitativos y cualitativos, para una posterior integración y discusión conjunta, que nos permitirán obtener las conclusiones en base al análisis conjunto y a su vez comprender mejor el fenómeno en estudio. (p.534)

#### 4.4 Unidades de estudio

Compuesto por las resoluciones emitidas por las 5 Salas integrantes del Tribunal Registral y a su vez los informes técnicos emitidos como parte de la calificación de los títulos apelados, obteniendo el siguiente total:

| <b>RESOLUCIONES EMITIDAS POR EL TRIBUNAL<br/>REGISTRAL - 2021</b> |            |
|-------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>TOTAL</b>                                                      | <b>832</b> |

Asimismo, como parte del expediente elaborado producto de la solicitud de inscripción y de la calificación efectuada por el registrador a cargo, dentro del procedimiento se emitieron uno o más informes técnicos, los cuales deben ser analizados para efectos del presente estudio, pues para analizar la calidad del pronunciamiento emitido, necesitamos analizar la información que obtuvo el registrador que lo llevó a la toma de determinada decisión.

Por lo que, en cuanto a los informes técnicos analizados, tenemos el siguiente cuadro:

| <b>INFORMES TÉCNICOS EMITIDOS COMO PARTE DE LA<br/>CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS APELADOS</b> |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>TOTAL</b>                                                                                | <b>915</b> |

Asimismo, hemos recurrido a estas unidades de estudio, puesto que es en segunda instancia que podemos evidenciar diversos pronunciamientos de forma completa. Por un lado, el

pronunciamiento del área técnica, contenido en los informes técnicos emitido por el área de Bases Gráficas Registrales, así como el pronunciamiento de primera instancia (registrador) y por último lo resuelto por el Tribunal Registral, que constituye la segunda y última instancia del procedimiento registral, contra el cual únicamente procede interponer demanda contencioso – administrativa en el Poder Judicial. De manera que con estas unidades de estudio podremos evaluar distintos tipos de pronunciamiento y la congruencia o discrepancia entre ellos, evidenciando los aciertos y falencias que se presentan en distintos momentos, así como los alcances de los pronunciamientos de cada instancia, respecto al informe técnico emitido por el área especializada de la Sunarp.

#### **4.5 Técnicas e instrumentos**

Se ha empleado la técnica de la observación documental, para lo cual, como indica (HERNÁNDEZ, FERNÁNDEZ, & BAPTISTA, 2014), no se trata sólo de ver, sino de extenderse a todos los sentidos, a fin de percibir toda la información que nos muestren los datos recolectados. (p.399)

Mientras que el instrumento que emplearemos para el análisis de la técnica son las fichas de análisis tanto de resoluciones como de informes técnicos, evaluados indistintamente en función a cada uno de los objetivos trazados, de acuerdo a los alcances de estos objetivos.

#### **4.6 Criterio para el manejo de resultados**

Los datos obtenidos fueron sistematizados a través de cuadros y gráficos estadísticos, empleando el programa Microsoft Excel de Windows, de manera que la información obtenida luego de la lectura, análisis y discusión ha sido interpretada en razón a los distintos factores sobre los que se desarrolla el procedimiento registral, lo que será objeto de análisis en el siguiente capítulo referido a los resultados obtenidos.



## **CAPÍTULO V RESULTADOS**

Para obtener los resultados que serán materia de análisis, se seleccionaron las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral en el año 2021, a través de la consulta efectuada en la página web de la Sunarp, específicamente del módulo de consulta de resoluciones del Tribunal Registral<sup>11</sup>, cuya plataforma de libre acceso, permite la consulta y descarga de las resoluciones emitidas por cada una de las 5 salas integrantes del Tribunal Registral, a través de la búsqueda simple ya sea por número y año de expedición de la resolución, así como por el número y año del título. Sin embargo, también se ha puesto a disposición la búsqueda avanzada, a través de la cual se puede efectuar la consulta en razón a diversos filtros, tales como: la sala que expidió la resolución, el tipo de registro al que corresponde (predios, personas naturales, personas jurídicas, bienes muebles, etc.), el acto solicitado, tema, sumilla, entre otros.

En ese sentido, considerando que las resoluciones que serán materia de análisis corresponden al Registro de Predios y que de acuerdo a la Directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR, con el objetivo de uniformizar los procesos para la emisión de informes técnicos y actualización de la

<sup>11</sup> <https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

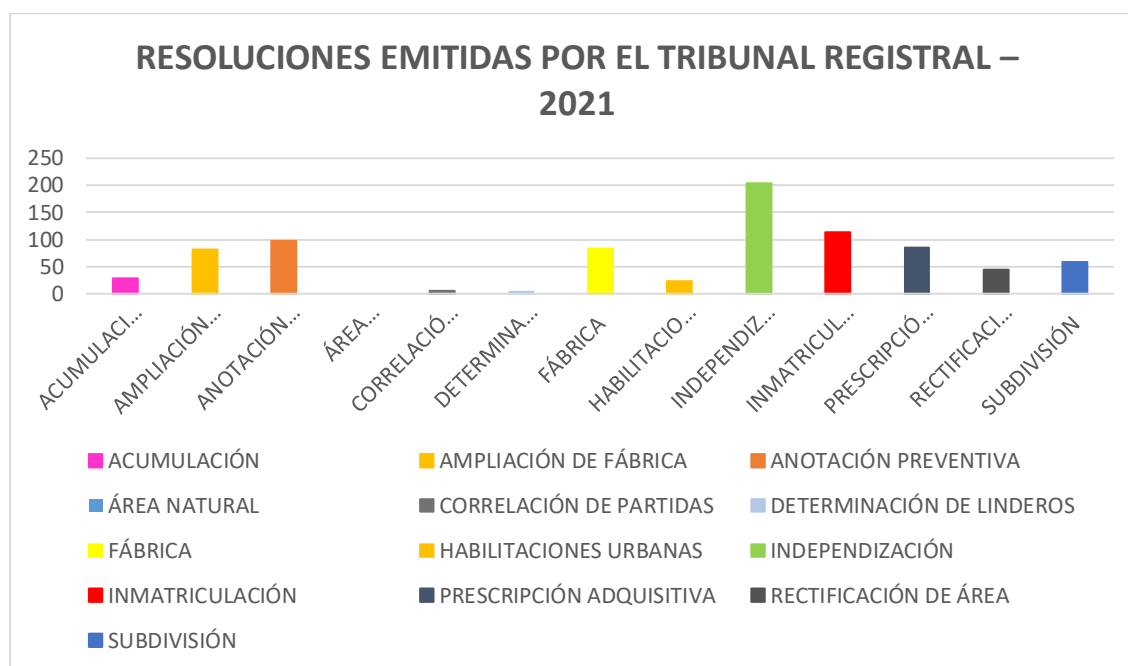
BGR, se establece en el numeral 7.1.1 los actos que requieren informe previo del Área de Bases Gráficas Registrales, los cuales son actos vinculados principalmente a la anotación preventiva y/o inscripción de actos que permiten incorporar un predio al registro y de los que pretenden la modificación física del predio; por lo que las resoluciones seleccionadas para la presente investigación, son aquellas vinculadas a tales actos, omitiendo analizar las resoluciones que en cumplimiento de la mencionada directiva, se encuentren exentas de la emisión del informe técnico por parte del área de Bases Gráficas Registrales.

Por lo que, siguiendo el criterio mencionado en el párrafo anterior, en el siguiente cuadro se evidencian todas las resoluciones emitidas por las 5 salas del Tribunal Registral, correspondientes al año 2021, referidas a los siguientes actos: acumulación, ampliación de fábrica, anotación preventiva, área natural, correlación de partidas, determinación de linderos, fábrica, habilitaciones urbanas, independización, inmatriculación, prescripción adquisitiva de dominio, rectificación de área y subdivisión, obteniendo los resultados que se muestran en el siguiente cuadro y que se encuentran representados en el gráfico que continúa:

| <b>RESOLUCIONES EMITIDAS POR EL TRIBUNAL<br/>REGISTRAL – 2021</b> |              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>ACTO</b>                                                       | <b>TOTAL</b> |
| ACUMULACIÓN                                                       | 29           |
| AMPLIACIÓN DE FÁBRICA                                             | 81           |
| ANOTACIÓN PREVENTIVA                                              | 98           |
| ÁREA NATURAL                                                      | 2            |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS                                           | 6            |
| DETERMINACIÓN DE<br>LINDEROS                                      | 4            |
| FÁBRICA                                                           | 83           |
| HABILITACIONES URBANAS                                            | 24           |
| INDEPENDIZACIÓN                                                   | 203          |
| INMATRICULACIÓN                                                   | 113          |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA                                          | 85           |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA                                             | 45           |

|               |            |
|---------------|------------|
| SUBDIVISIÓN   | 59         |
| <b>TOTAL:</b> | <b>832</b> |

Asimismo, tales resultados, los podemos identificar de manera interactiva en el siguiente gráfico:



De lo anterior, podemos apreciar que el mayor número de resoluciones corresponde al acto de independización, haciendo un total de 203 resoluciones emitidas, mientras que una menor incidencia se encuentra respecto al acto de inscripción de área natural, donde únicamente se han emitido 2 resoluciones, en el año 2021.

Ahora bien, del universo de 832 resoluciones obtenidas, se advierte que no todas resultan de utilidad para el presente trabajo, puesto que en muchas de ellas se ha declarado la improcedencia del recurso de apelación, en cuyo caso en la resolución no se ha emitido pronunciamiento sobre el aspecto de fondo. Asimismo, se evidencia que en algunas resoluciones no se ha emitido informe técnico, tal es el caso de la declaratoria de fábrica y ampliación de fábrica, que si bien no modifica el predio inscrito, sino que incorpora una edificación, se aprecia que a pesar de ello, en algunos casos sí se ha derivado al área técnica para el análisis correspondiente, entendemos que por la complejidad del caso. En otros casos la apelación no cuestiona el informe técnico, ya sea porque este otorgue la conformidad o simplemente porque no constituya un

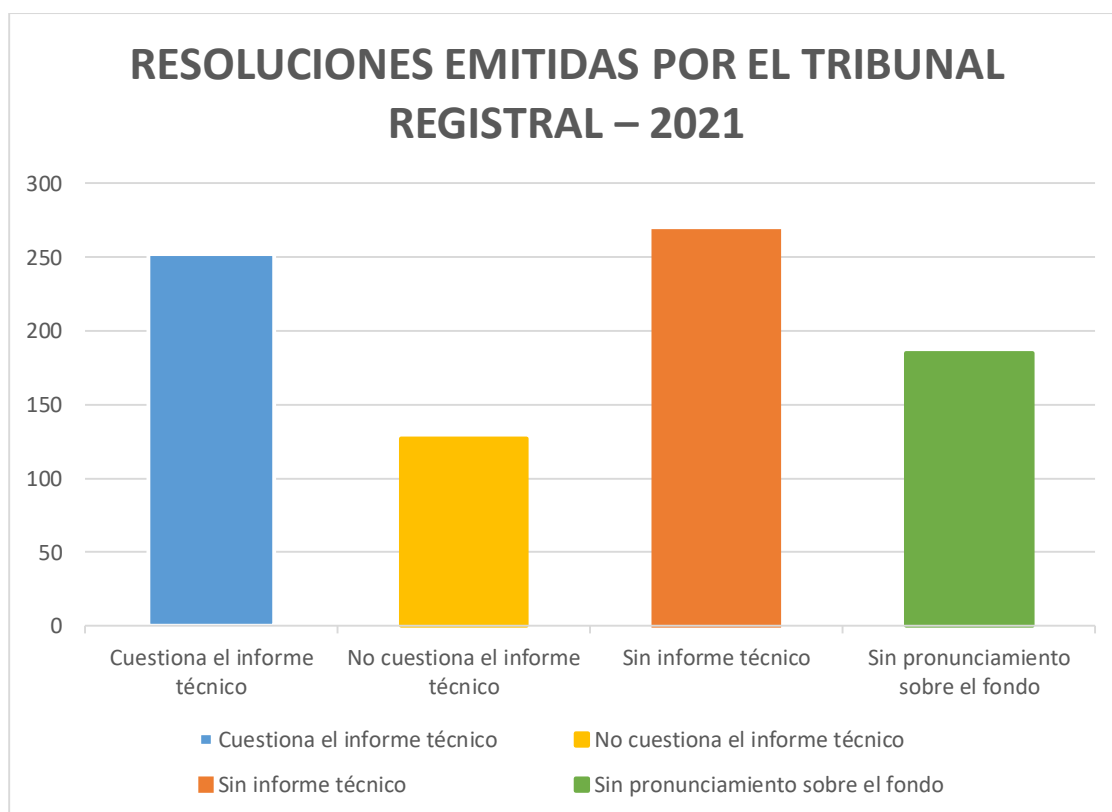


aspecto apelado por el solicitante y finalmente tenemos aquellos actos en los que sí se impugna el informe técnico.

En los dos últimos casos, vale decir en las resoluciones sobre las cuales se evidencia que la apelación impugna el pronunciamiento derivado del informe técnico y cuando en la apelación no se cuestiona el informe técnico, son resoluciones que nos va a permitir analizar los aspectos vinculados al presente trabajo, en vista que podemos desmenuzar los informes técnicos emitidos en cada uno de los títulos que dio lugar a la emisión de la resolución, y que finalmente han sido seleccionados para su análisis, tal como se evidencia en el cuadro y gráfico que se acompaña a continuación.

| <b>ANÁLISIS DE RESOLUCIONES EMITIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL – 2021</b> |                                                 |                                                        |                                    |                                                   |              |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------|
| <b>ACTO</b>                                                               | <b>CUESTIONA<br/>EL<br/>INFORME<br/>TÉCNICO</b> | <b>NO<br/>CUESTIONA<br/>EL<br/>INFORME<br/>TÉCNICO</b> | <b>SIN<br/>INFORME<br/>TÉCNICO</b> | <b>SIN<br/>PRONUNCIAMIENTO<br/>SOBRE EL FONDO</b> | <b>TOTAL</b> |
| ACUMULACIÓN                                                               | 7                                               | 2                                                      | 15                                 | 5                                                 | 29           |
| AMPLIACIÓN DE<br>FÁBRICA                                                  | -                                               | 1                                                      | 64                                 | 16                                                | 81           |
| ANOTACIÓN<br>PREVENTIVA                                                   | 40                                              | 23                                                     | 32                                 | 3                                                 | 98           |
| ÁREA NATURAL                                                              | 1                                               | 1                                                      | -                                  | -                                                 | 2            |
| CORRELACIÓN DE<br>PARTIDAS                                                | 2                                               | 1                                                      | 1                                  | 2                                                 | 6            |
| DETERMINACIÓN<br>DE LINDEROS                                              | 1                                               | 3                                                      | -                                  | -                                                 | 4            |
| FÁBRICA                                                                   | 8                                               | 4                                                      | 52                                 | 19                                                | 83           |
| HABILITACIONES<br>URBANAS                                                 | 11                                              | 10                                                     | 3                                  |                                                   | 24           |
| INDEPENDIZACIÓN                                                           | 46                                              | 38                                                     | 47                                 | 72                                                | 203          |
| INMATRICULACIÓN                                                           | 60                                              | 17                                                     | 13                                 | 23                                                | 113          |
| PRESCRIPCIÓN<br>ADQUISITIVA                                               | 27                                              | 9                                                      | 29                                 | 20                                                | 85           |
| RECTIFICACIÓN DE<br>ÁREA                                                  | 41                                              | 4                                                      | -                                  | -                                                 | 45           |
| SUBDIVISIÓN                                                               | 8                                               | 14                                                     | 12                                 | 25                                                | 59           |
| <b>TOTAL:</b>                                                             | <b>252</b>                                      | <b>127</b>                                             | <b>268</b>                         | <b>185</b>                                        | <b>832</b>   |

379



Entonces, el universo de resoluciones que servirán para el análisis de los objetivos planteados, hacen un total de 379 resoluciones, las cuales han sido emitidas por todas las salas del Tribunal Registral; de las cuales en 252 casos es objeto de impugnación el contenido del informe técnico emitido por el área de Bases Gráficas Registrales. Mientras que en 127 casos se ha emitido el informe técnico, pero la apelación no cuestiona el referido informe.

Cabe precisar que adicionalmente se ha empleado la plataforma digital “Síguelo”, el cual es parte de un servicio digital de Sunarp puesto a disposición del ciudadano a efecto de realizar el seguimiento del estado del título (en trámite o concluido) y a su vez acceder a los pronunciamientos emitidos por las instancias registrales, en cuyos casos también obran los informes técnicos emitidos por el área correspondiente, siendo de acceso libre y gratuito.

## **5.1 ALCANCES QUE DEBEN CONTENER LOS NFORMES TÉCNIOS EMITIDOS POR EL ÁREA DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES**

Para la elaboración de los cuadros y gráficos que se presentan a continuación se analizaron los informes técnicos emitidos en cada uno de los títulos impugnados, a efecto de verificar el cumplimiento de los requisitos que debe contener el informe técnico emitido por el área de Bases Gráficas Registrales, según lo establecido en el numeral 6.1 de la directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR.

Asimismo, para mayor ilustración de los resultados obtenidos, se ha elaborado un cuadro y gráfico por cada acto vinculado a la anotación preventiva y/o inscripción referido a la incorporación de un predio al registro y/o su modificación.

Ahora bien, las preguntas formuladas han sido elaboradas a partir de lo dispuesto en el numeral 6.1 de la directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR, en la cual se establecen los parámetros sobre los que debe emitirse el informe técnico y los aspectos a considerar para brindar la información detallada y concluyente, de manera que le permitan a las instancias registrales tener un amplio panorama de la situación del inmueble objeto de rogatoria y emitir el pronunciamiento correspondiente, conforme a sus atribuciones.

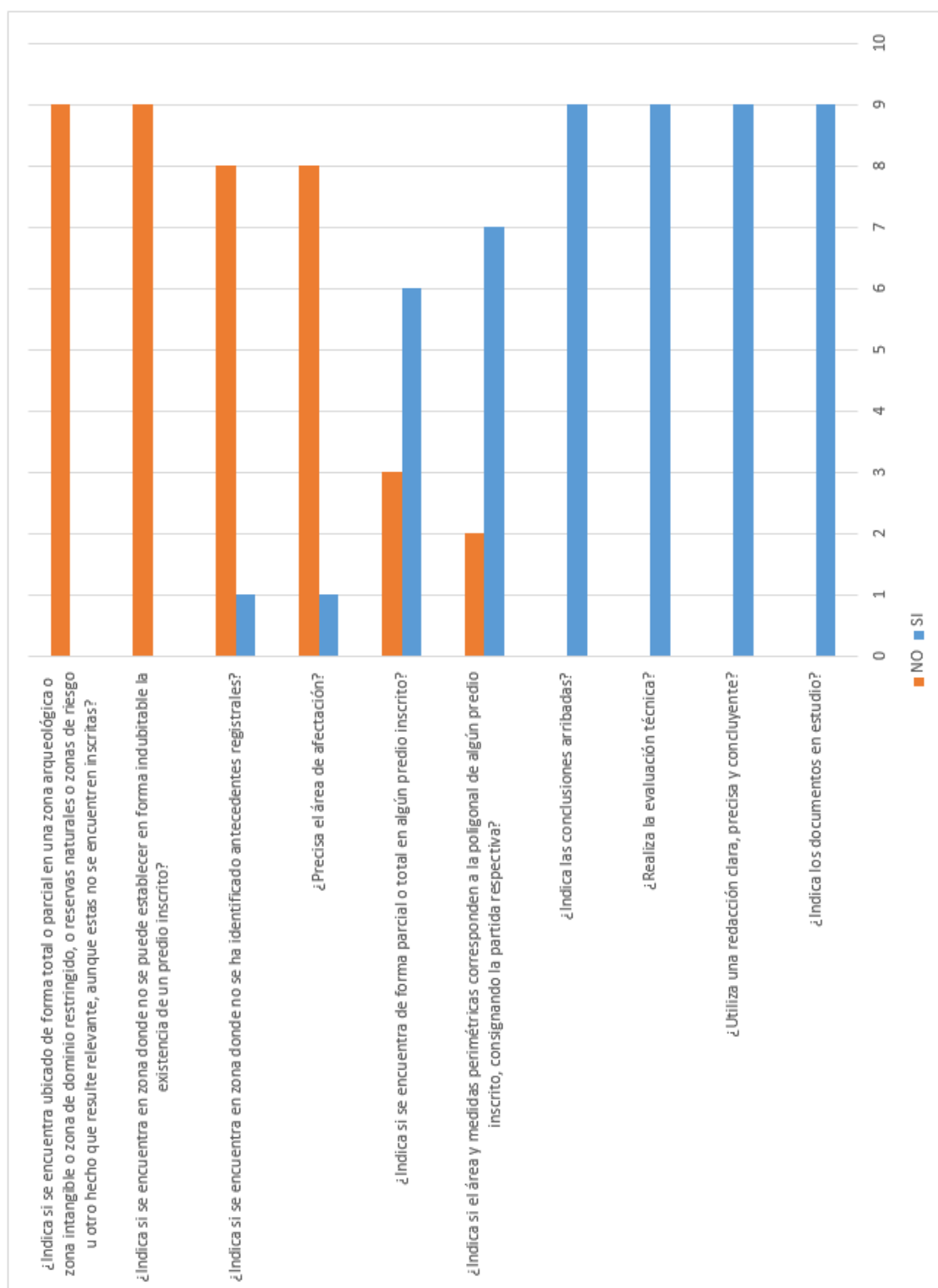
Por lo que, es de suma importancia que el informe técnico se emita de forma completa, respetando el marco legal establecido en la directiva bajo comentario, ya que de ello dependerá que el pronunciamiento que se emita por parte de las instancias registrales, sea claro, preciso y certero, coadyuvando a perseguir la finalidad del registro, consistente en lograr la inscripción solicitada y consecuentemente brindar una adecuada publicidad registral de los actos y derechos inscritos.



| ACTO: ACUMULACION |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                         |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución  | ¿El uso del artículo 11 del RIRP se adecúa a los lineamientos contenidos en la Directiva Nº 004-2020, en cuanto a: |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                         |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   | ¿Indica los documentos en estudio?                                                                                 | ¿Utiliza una redacción clara, precisa y concluyente? | ¿Realiza la evaluación técnica? | ¿Indica las conclusiones arribadas? | ¿Indica si el área y medidas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, consignando la partida respectiva? | ¿Indica si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito? | ¿Precisa el área de afectación? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no ha sido identificado antecedentes registrales? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitante la existencia de un predio inscrito? | ¿Indica si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se encuentren inscritas? |
| 094-2021-TR-L     | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | SI                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 757-2021-TR-      | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1472-2021-TR      | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | SI                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1862-2021-TR      | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | NO                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |

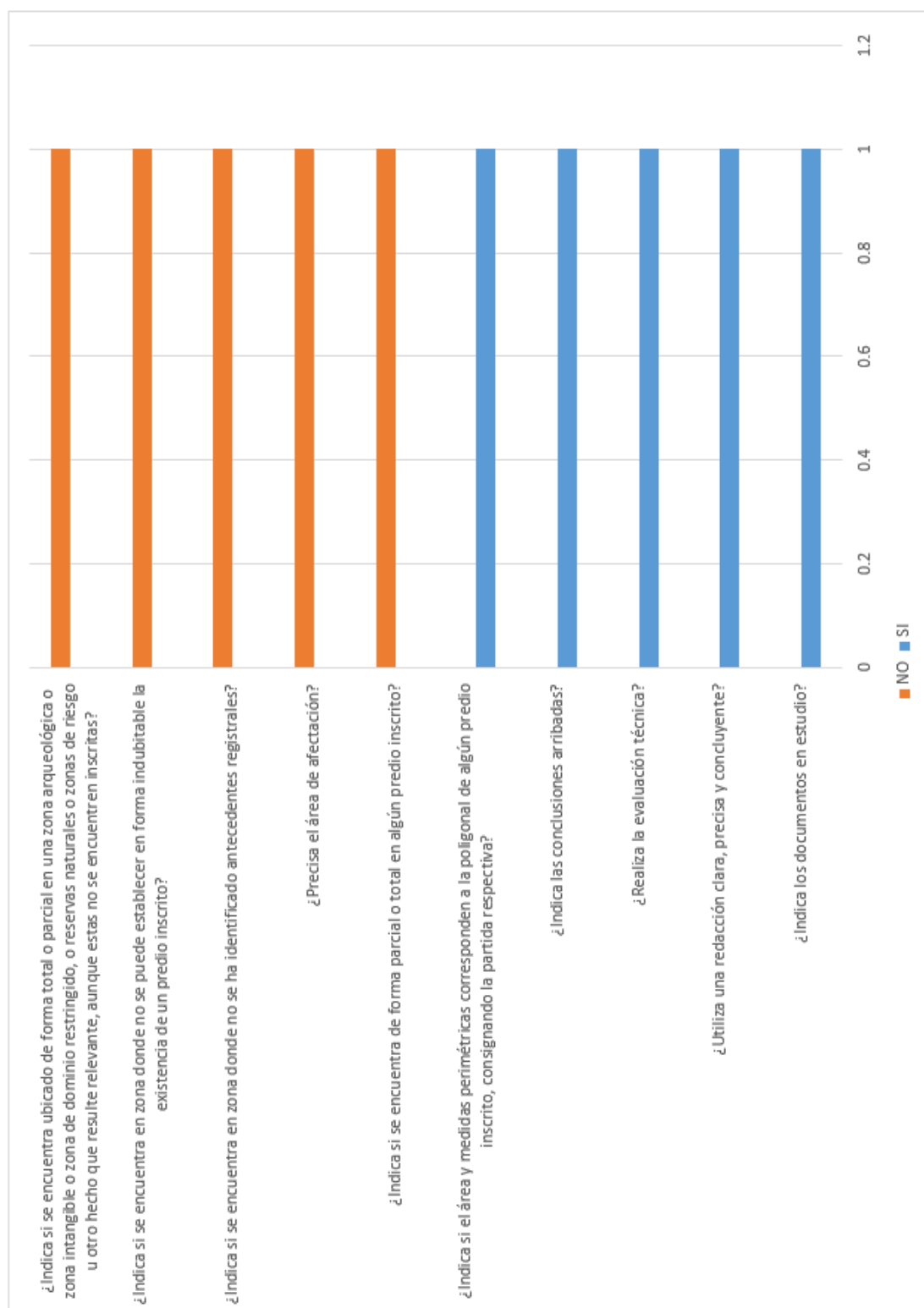
|                  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 2024-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 2188-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 3170-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1321-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 1591-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |







| ACTO: AMPLIACIÓN DE FABRICA |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución            | ¿El uso del artículo 11 del RIRP se adecúa a los lineamientos contenidos en la Directiva N° 004-2020, en cuanto a: |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                             | ¿Indica los documentos en estudio?                                                                                 | ¿Utiliza una redacción clara, precisa y concluyente? | ¿Realiza la evaluación técnica? | ¿Indica las conclusiones arribadas? | ¿Indica si el área y medidas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, consignando la partida respectiva? | ¿Indica si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito? | ¿Precisa el área de afectación? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se ha identificado antecedentes registrales? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitante la existencia de un predio inscrito?                                                                                                                                 |
| 394-2021-TR                 | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                             |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                       | ¿Indica si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se encuentren inscritas? |



| ACTO: ANOTACIÓN PREVENTIVA |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución           | ¿El uso del artículo 11 del RIRP se adecúa a los lineamientos contenidos en la Directiva N° 004-2020, en cuanto a: |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                            | ¿Indica los documentos en estudio?                                                                                 | ¿Utiliza una redacción clara, precisa y concluyente? | ¿Realiza la evaluación técnica? | ¿Indica las conclusiones arribadas? | ¿Indica si el área y medidas perimétricas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, consignando la partida respectiva? | ¿Indica si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito? | ¿Precisa el área de afectación? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se ha identificado antecedentes registrales? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitante la existencia de un predio inscrito?                                                                                                                                 |
| 005-2021-TR-A              | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                                 | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | ¿Indica si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se encuentren inscritas? |
| 012-2021-TR-T              | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                                 | SI                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 018-2021-TR-T              | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                                 | SI                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 025-2021-TR-L              | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                                 | SI                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |



|                   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|-------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 030-2021-<br>TR-T | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 044-2021-<br>TR-T | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 061-2021-<br>TR-A | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 077-2021-<br>TR-T | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 088-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 089-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 097-2021-<br>TR-A | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 105-2021-<br>TR-A | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 118-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 145-2021-<br>TR-A | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 157-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 182-2021-<br>TR-A | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 197-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 253-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 315-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 354-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |

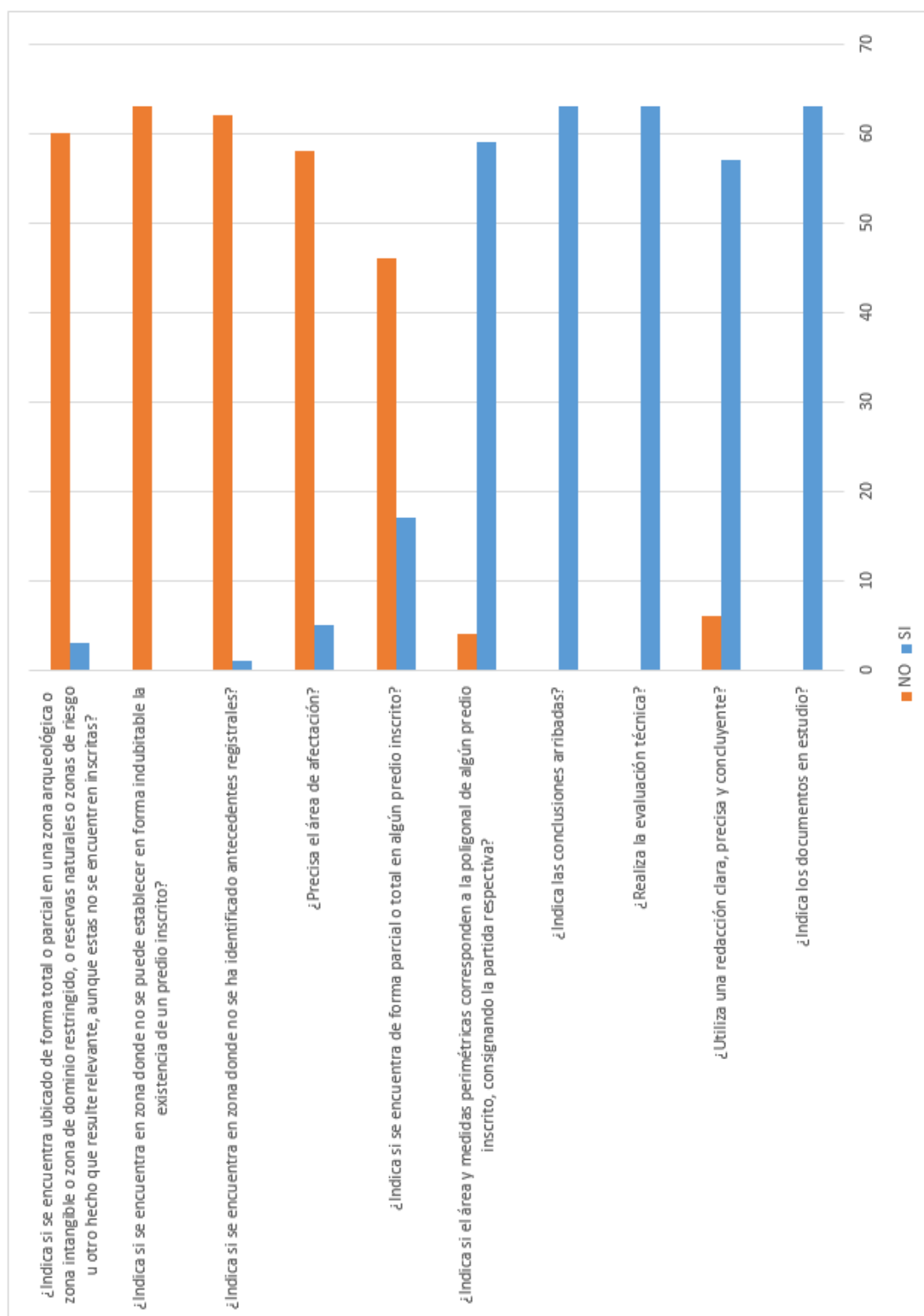
|                   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|-------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 377-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 392-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 451-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 557-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 581-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 710-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 940-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1043-2021-<br>TR  | SI | SI | NO | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1286-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1298-2021-<br>TR  | SI | SI | NO | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1431-2021-<br>TR  | SI | SI | NO | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1499-2021-<br>TR  | SI | SI | NO | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1624-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1709-2021-<br>TR  | SI | SI | NO | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1735-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1749-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |

|                   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|-------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 1859-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 1913-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | SI | SI | NO | NO | NO |
| 2587-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | SI | NO | SI |
| 2879-2021-<br>TR  | SI | NO | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 014-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 050-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 051-2021-<br>TR-T | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 059-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 132-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 209-2021-<br>TR-T | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 368-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 478-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 544-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 599-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 617-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 766-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |

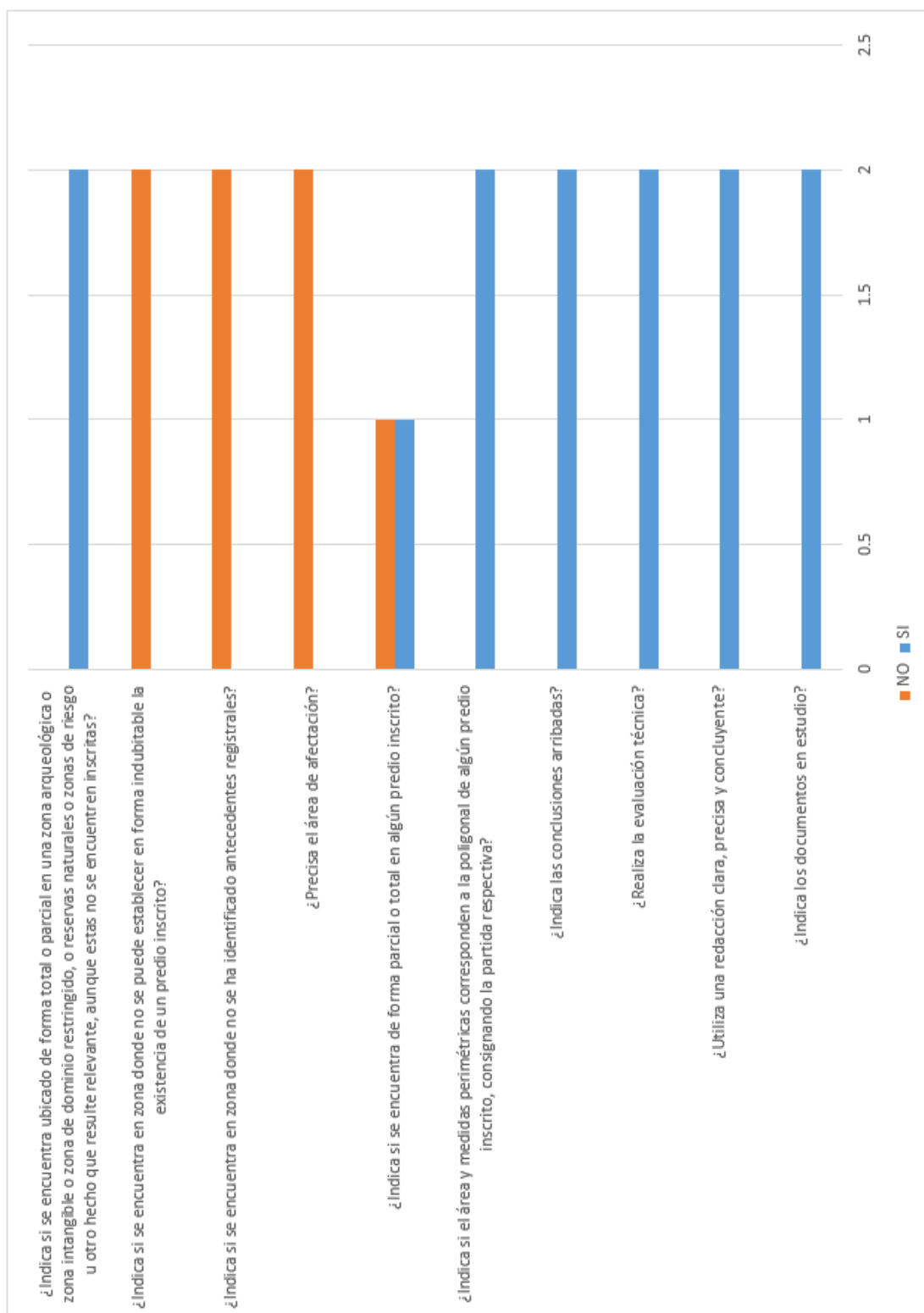
|                  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 917-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1207-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1484-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 1500-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1539-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1603-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1627-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1722-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1830-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 2093-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 2485-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |





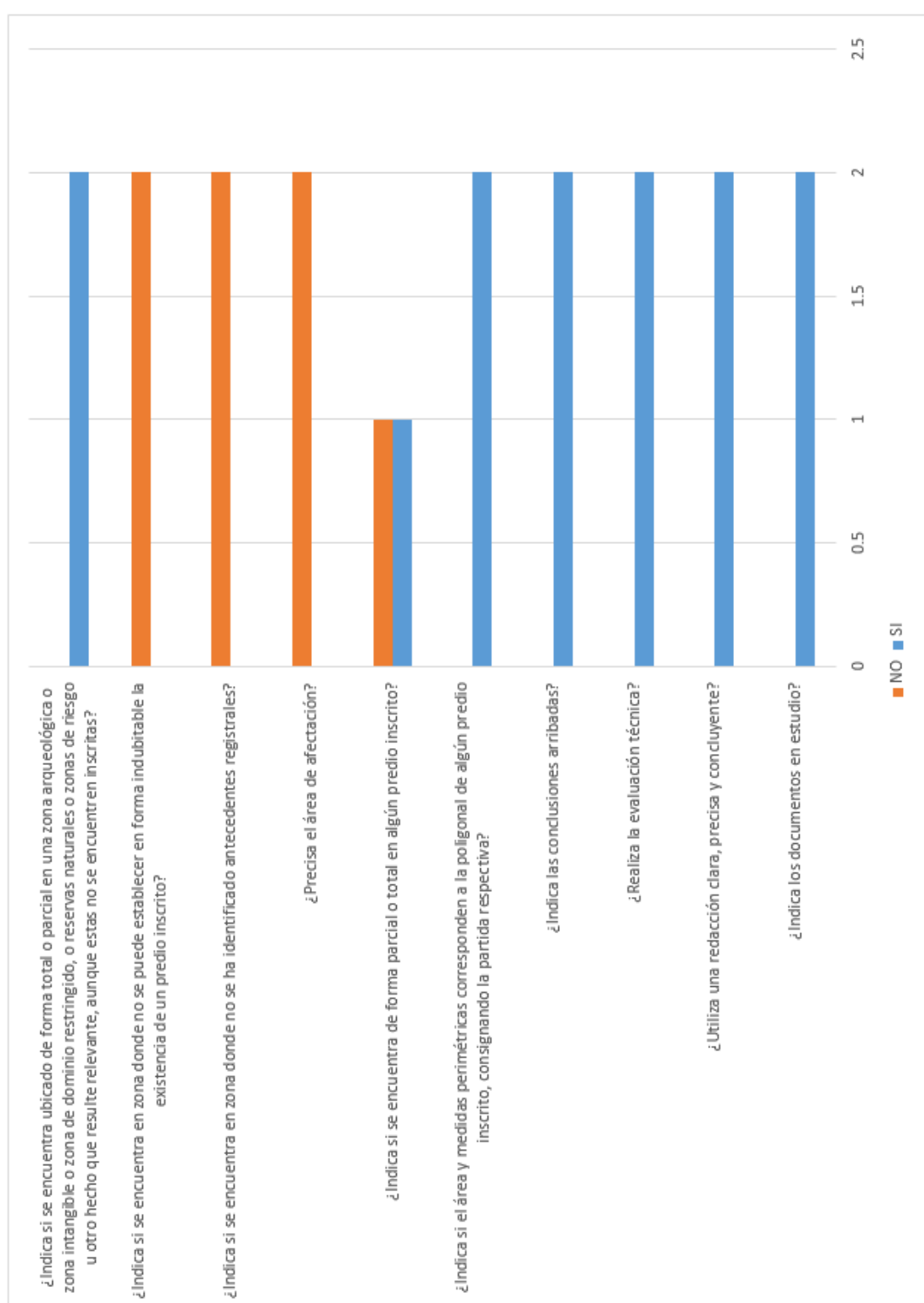


| ACTO: AREA NATURAL |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución   | ¿El uso del artículo 11 del RIRP se adecúa a los lineamientos contenidos en la Directiva N° 004-2020, en cuanto a: |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                    | ¿Indica los documentos en estudio?                                                                                 | ¿Utiliza una redacción clara, precisa y concluyente? | ¿Realiza la evaluación técnica? | ¿Indica las conclusiones arribadas? | ¿Indica si el área y medidas perimétricas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, consignando la partida respectiva? | ¿Indica si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito? | ¿Precisa el área de afectación? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se ha identificado antecedentes registrales? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitable la existencia de un predio inscrito? | ¿Indica si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se encuentren inscritas? |
| 2918-2021-TR       | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                                 | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     | SI                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 904-2021-TR        | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                                 | SI                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     | SI                                                                                                                                                                                                                                                     |

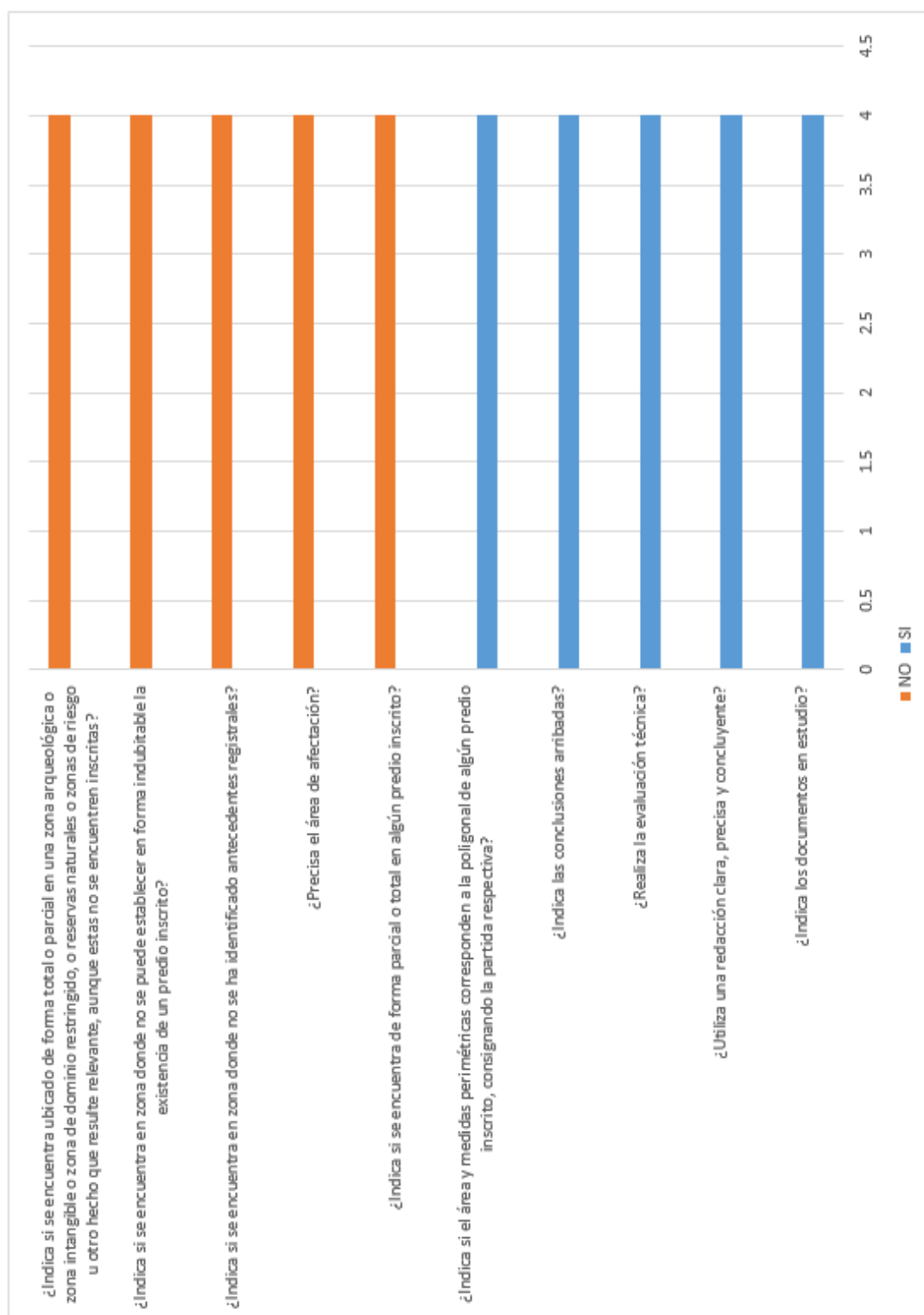


| ACTO: CORRELACION DE PARTIDAS |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución              | ¿El uso del artículo 11 del RIRP se adecúa a los lineamientos contenidos en la Directiva N° 004-2020, en cuanto a: |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                               | ¿Indica los documentos en estudio?                                                                                 | ¿Utiliza una redacción clara, precisa y concluyente? | ¿Realiza la evaluación técnica? | ¿Indica las conclusiones arribadas? | ¿Indica si el área y medidas perimétricas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, consignando la partida respectiva? | ¿Indica si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito? | ¿Precisa el área de afectación? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se ha identificado antecedentes registrales? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitable la existencia de un predio inscrito? | ¿Indica si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se encuentren inscritas? |
|                               |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                               |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                               |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 020-2021-TR                   | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                                 | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1750-2021-TR                  | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                                 | SI                                                                         | SI                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1056-2021-TR                  | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | NO                                                                                                                                 | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |





| ACTO: DETERMINACIÓN DE LINDEROS |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución                | ¿El uso del artículo 11 del RIRP se adecúa a los lineamientos contenidos en la Directiva N° 004-2020, en cuanto a: |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | ¿Indica los documentos en estudio?                                                                                 | ¿Utiliza una redacción clara, precisa y concluyente? | ¿Realiza la evaluación técnica? | ¿Indica las conclusiones arribadas? | ¿Indica si el área y medidas perimétricas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, consignando la partida respectiva? | ¿Indica si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito? | ¿Precisa el área de afectación? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se ha identificado antecedentes registrales? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitable la existencia de un predio inscrito? | ¿Indica si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se encuentren inscritas? |
|                                 | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                                 | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                 | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                                 | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                 | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                                 | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                 | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                                 | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |

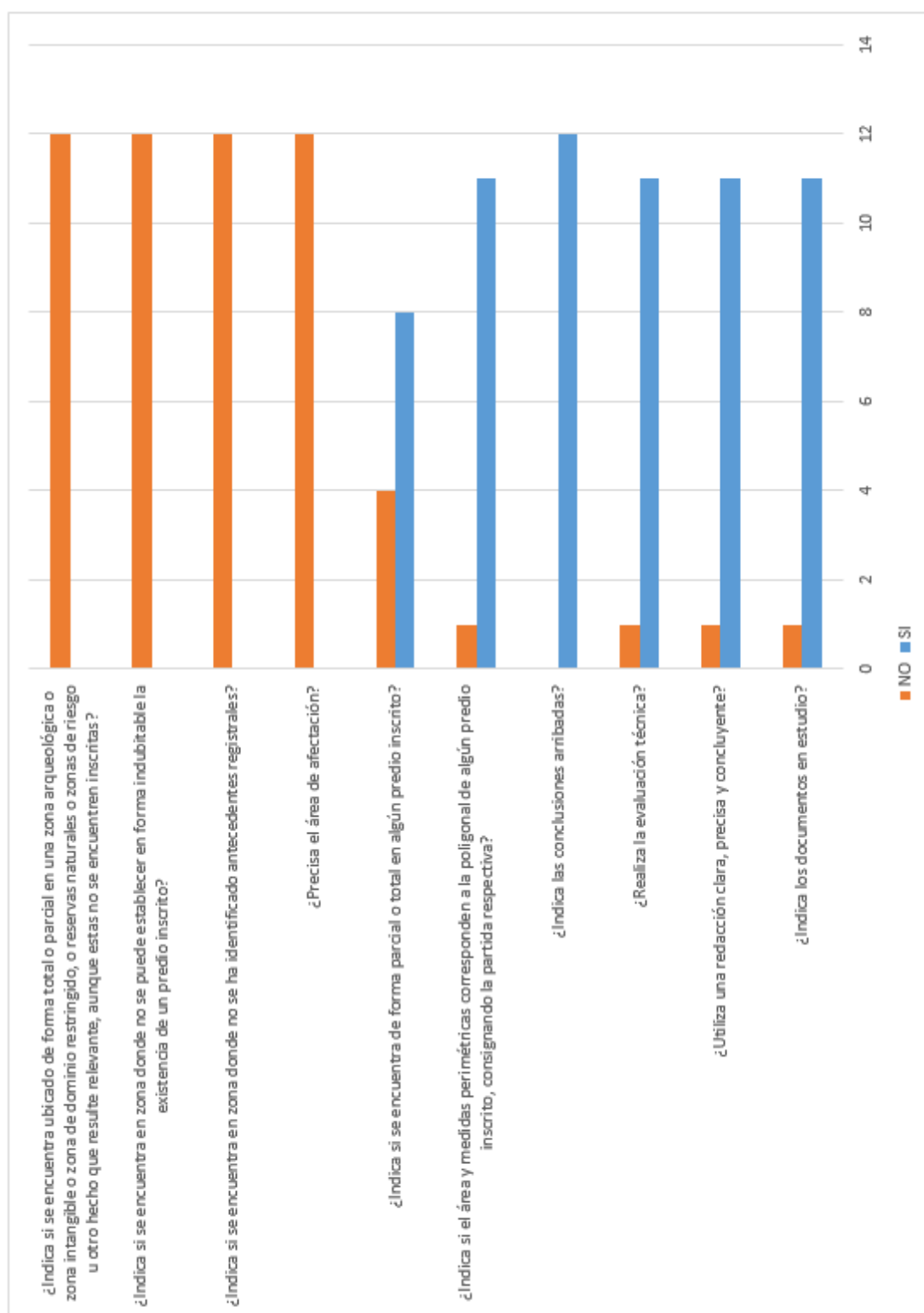


| ACTO: FABRICA    |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                                                            |                                 |                                                                                         |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución | ¿El uso del artículo 11 del RIRP se adecúa a los lineamientos contenidos en la Directiva N° 004-2020, en cuanto a: |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                                                            |                                 |                                                                                         |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                  | ¿Indica los documentos en estudio?                                                                                 | ¿Utiliza una redacción clara, precisa y concluyente? | ¿Realiza la evaluación técnica? | ¿Indica las conclusiones arribadas? | ¿Indica si el área y medidas perimétricas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, consignando la partida respectiva? | ¿Indica si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito? | ¿Precisa el área de afectación? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no ha sido identificado antecedentes registrales? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitable la existencia de un predio inscrito? | ¿Indica si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se encuentren inscritas? |
| 174-2021-TR      | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                                 | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 181-2021-TR-L    | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                                 | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 441-2021-TR-L    | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                                 | SI                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 519-2021-TR      | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                                 | SI                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |



|                   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|-------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 1139-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1770-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 2386-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 2527-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 151-2021-<br>TR-A | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1271-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1454-2021-<br>TR  | NO | NO | NO | NO | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1792-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |

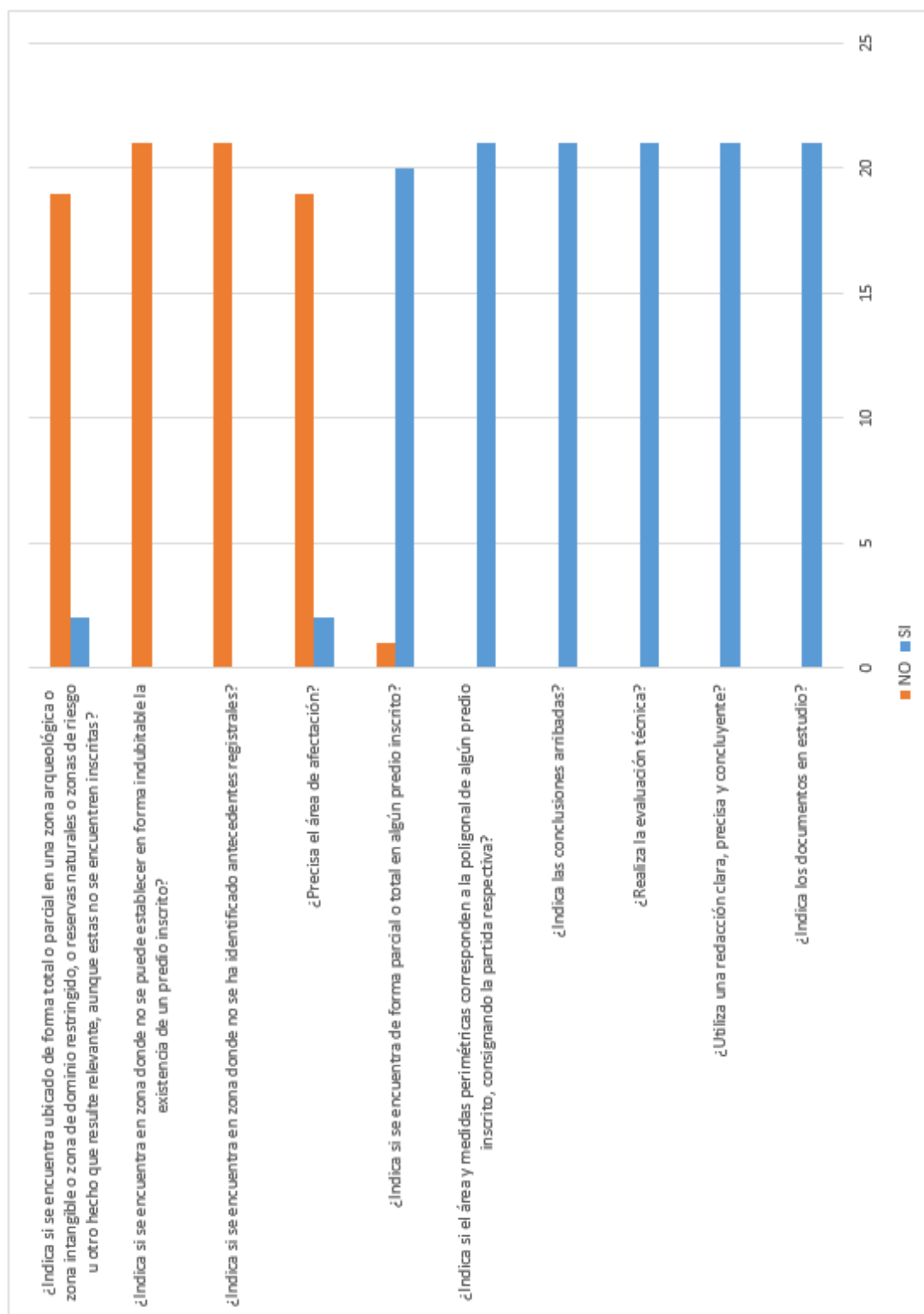




| ACTO: HABILITACIÓN URBANA |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                        |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución          | ¿El uso del artículo 11 del RIRP se adecúa a los lineamientos contenidos en la Directiva N° 004-2020, en cuanto a: |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                        |
|                           | ¿Indica los documentos en estudio?                                                                                 | ¿Utiliza una redacción clara, precisa y concluyente? | ¿Realiza la evaluación técnica? | ¿Indica las conclusiones arribadas? | ¿Indica si el área y medidas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, consignando la partida respectiva? | ¿Indica si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito? | ¿Precisa el área de afectación? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se ha identificado antecedentes registrales? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitante la existencia de un predio inscrito? |
| 411-2021-TR-L             | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | SI                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | SI                                                                                                                     |
| 491-2021-TR               | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | SI                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     |
| 543-2021-TR-L             | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | SI                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     |
| 843-2021-TR               | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | SI                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     |

|              | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
|--------------|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 2440-2021-TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |





| ACTO; INDEPENDIZACIÓN |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                         |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución      | ¿El uso del artículo 11 del RIRP se adecúa a los lineamientos contenidos en la Directiva N° 004-2020, en cuanto a: |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                         |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                       | ¿Indica los documentos en estudio?                                                                                 | ¿Utiliza una redacción clara, precisa y concluyente? | ¿Realiza la evaluación técnica? | ¿Indica las conclusiones arribadas? | ¿Indica si el área y medidas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, consignando la partida respectiva? | ¿Indica si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito? | ¿Precisa el área de afectación? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no ha sido identificado antecedentes registrales? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitante la existencia de un predio inscrito? | ¿Indica si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se encuentren inscritas? |
| 010-2021-TR-A         | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 045-2021-TR           | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 080-2021-TR-L         | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 098-2021-TR-L         | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | SI                                                                         | SI                              | NO                                                                                      | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|-------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 139-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 152-2021-<br>TR-A | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 167-2021-<br>TR-A | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 171-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 204-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 246-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 262-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 343-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 372-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 407-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 444-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 481-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 491-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 493-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 498-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 551-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | SI |

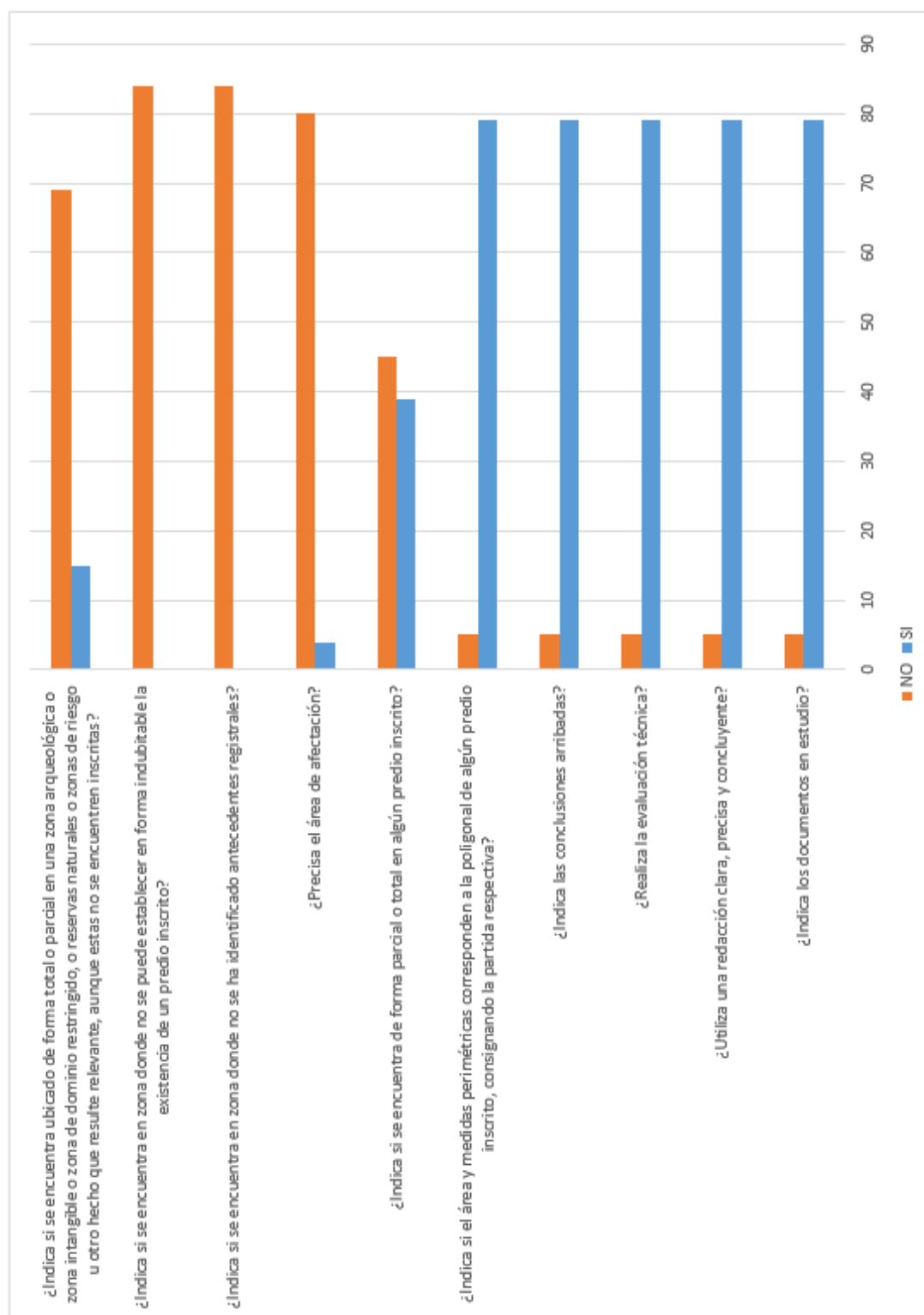
|              |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|--------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 557-2021-TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 640-2021-TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 843-2021-TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 911-2021-TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 1147-2021-TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1167-2021-TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1355-2021-TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1356-2021-TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1392-2021-TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 1561-2021-TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 1710-2021-TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1964-2021-TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 2007-2021-TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 2031-2021-TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 2112-2021-TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 2113-2021-TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |



|                   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|-------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 2121-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 2345-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 2442-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 2624-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 2626-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 2824-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 3061-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 3131-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 3172-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 3176-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 039-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 042-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 042-2021-<br>TR-A | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 044-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 076-2021-<br>TR-A | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 134-2021-<br>TR   | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |

[illegible]

|                  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 1292-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1324-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 1414-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1432-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1434-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 1529-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 1960-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 2223-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 2292-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 2311-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 2528-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 2716-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 2949-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 2958-2021-<br>TR | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 3066-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 3089-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |





| ACTO; INMATRICULACION |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                         |                                                                                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución      | ¿El uso del artículo 11 del RIRP se adecúa a los lineamientos contenidos en la Directiva N° 004-2020, en cuanto a: |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                         |                                                                                                                        |
|                       | ¿Indica los documentos en estudio?                                                                                 | ¿Utiliza una redacción clara, precisa y concluyente? | ¿Realiza la evaluación técnica? | ¿Indica las conclusiones arribadas? | ¿Indica si el área y medidas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, consignando la partida respectiva? | ¿Indica si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito? | ¿Precisa el área de afectación? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no ha sido identificado antecedentes registrales? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitante la existencia de un predio inscrito? |
| 039-2021-TR-T         | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | SI                                                                         | SI                              | SI                                                                                      | SI                                                                                                                     |
| 040-2021-TR-T         | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | NO                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | SI                                                                                                                     |
| 055-2021-TR-A         | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | NO                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | SI                                                                                                                     |
| 081-2021-TR           | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | NO                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | NO                                                                                                                     |

|                   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|-------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 095-2021-<br>TR-A | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | SI | SI | SI |
| 103-2021-<br>TR-T | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 107-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 131-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | SI | SI | SI |
| 166-2021-<br>TR-T | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI |
| 169-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | SI | SI |
| 175-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 186-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 196-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | SI |
| 197-2021-<br>TR-T | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 199-2021-<br>TR-T | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 207-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 309-2021-<br>TR-  | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 309-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 352-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 358-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |

|                   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|-------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 360-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | SI | NO | NO |
| 364-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 376-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 415-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 417-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 427-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | SI | NO | NO |
| 452-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | SI | NO | SI |
| 456-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 681-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 743-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 745-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 764-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 937-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1019-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1172-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 1192-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |

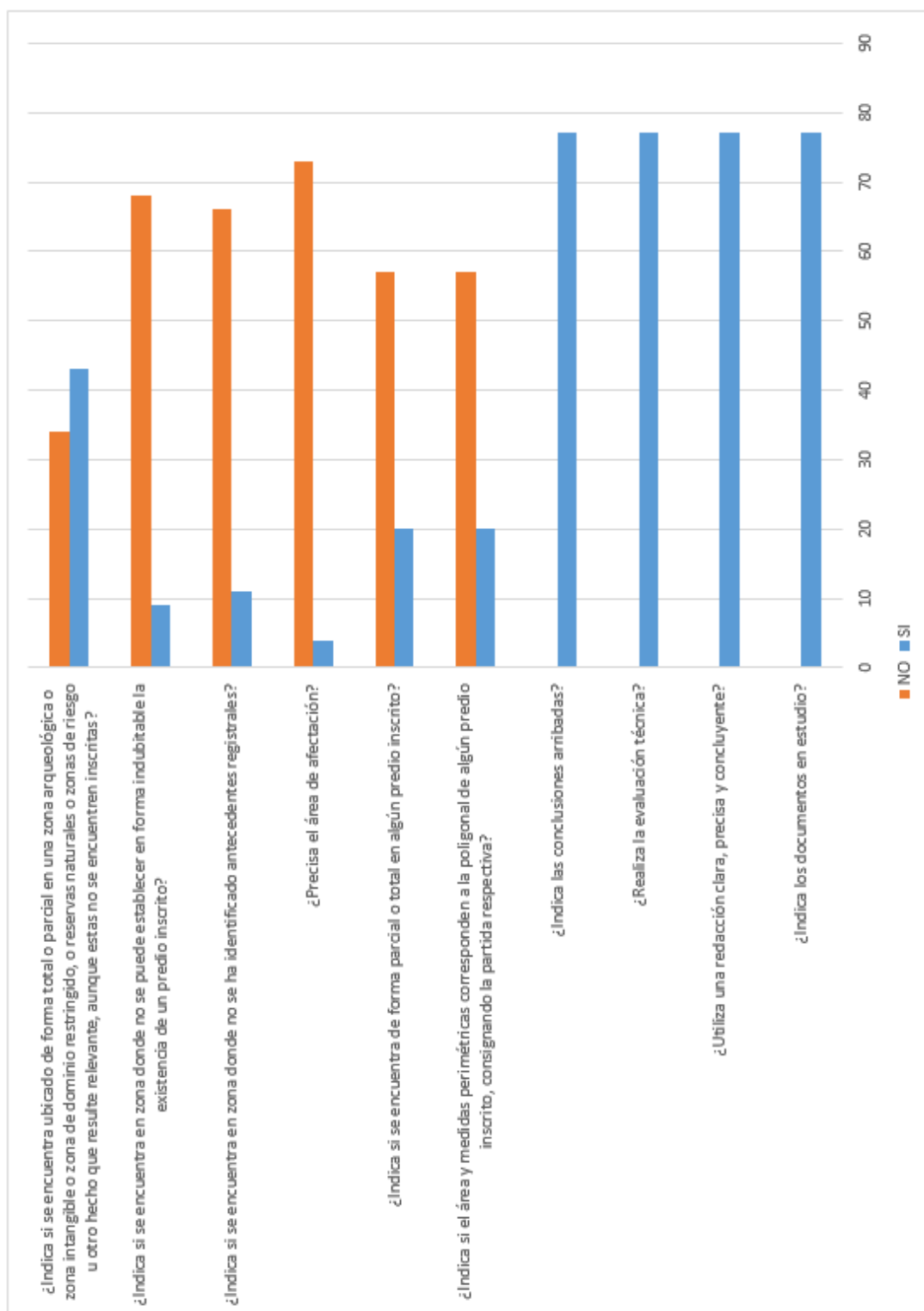
|                  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 1391-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 1419-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI | SI | SI | SI |
| 1594-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 1653-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 1666-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | SI | SI |
| 1705-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | SI | SI | NO | NO |
| 1806-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | SI | NO | NO | NO |
| 1877-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1961-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 2084-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 2133-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 2150-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | SI | NO | NO | SI |
| 2330-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | SI | NO | NO | NO |
| 2435-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 2436-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 2497-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | SI | SI | NO |



|                   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|-------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 2505-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | SI |
| 2717-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 2871-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 2911-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 2925-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 2946-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 2987-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 3188-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 074-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 043-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 370-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 379-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 391-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 412-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 668-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 805-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |

|                  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 1411-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1546-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1592-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 1808-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 2122-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 2137-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 2927-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 3233-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 3236-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |



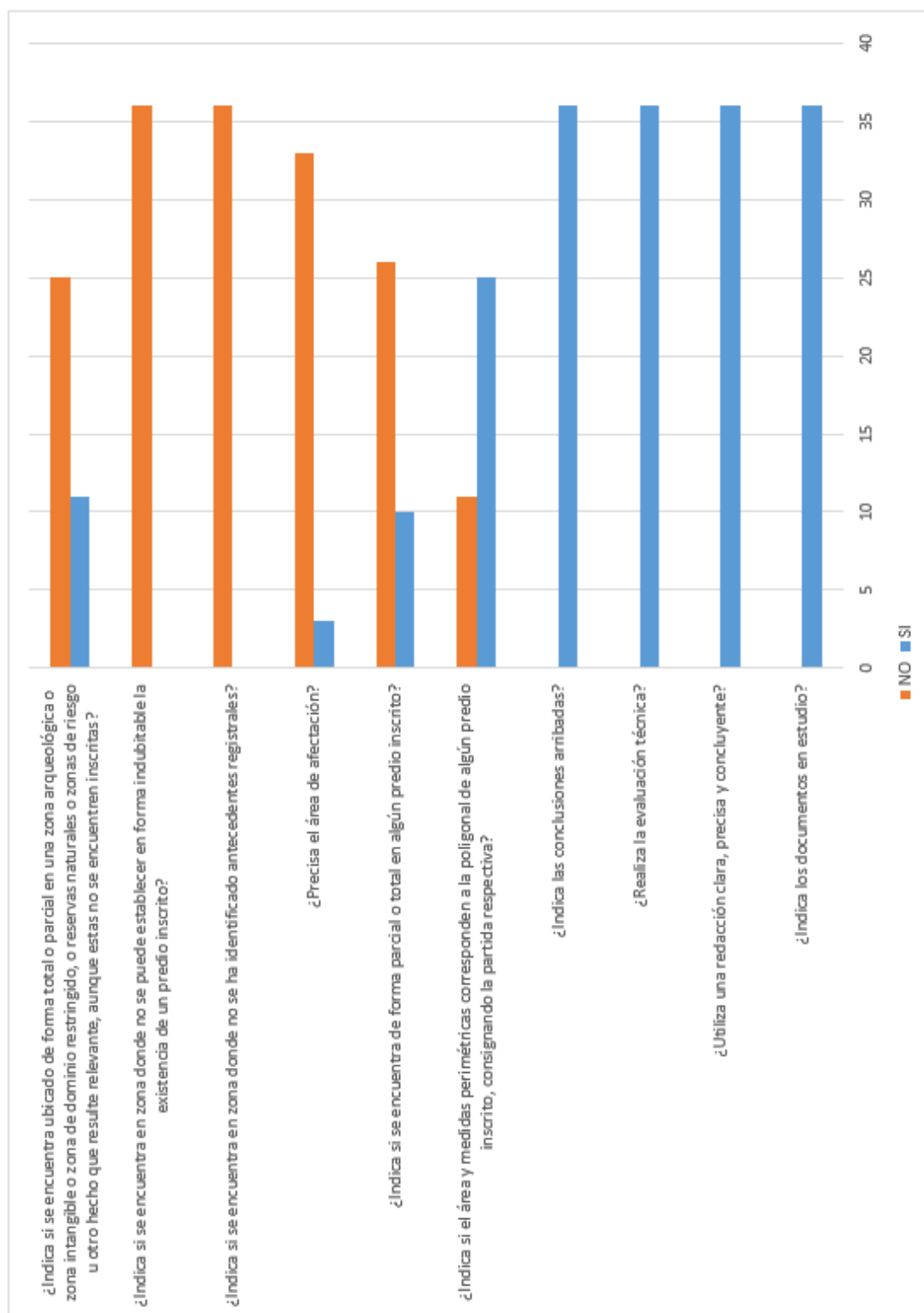


| ACTO: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución                          | ¿El uso del artículo 11 del RIRP se adecúa a los lineamientos contenidos en la Directiva N° 004-2020, en cuanto a: |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | ¿Indica los documentos en estudio?                                                                                 | ¿Utiliza una redacción clara, precisa y concluyente? | ¿Realiza la evaluación técnica? | ¿Indica las conclusiones arribadas? | ¿Indica si el área y medidas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, consignando la partida respectiva? | ¿Indica si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito? | ¿Precisa el área de afectación? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se ha identificado antecedentes registrales? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitante la existencia de un predio inscrito? | ¿Indica si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se encuentren inscritas? |
| 051-2021-TR-A                             | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | SI                                                                         | SI                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     | SI                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 055-2021-TR-L                             | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 152-2021-TR                               | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 241-2021-TR-L                             | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |



|                   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|-------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 323-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 329-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 341-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 342-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 361-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 391-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | SI |
| 397-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 489-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 832-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | SI |
| 842-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | SI |
| 879-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | SI |
| 1260-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 1323-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO |
| 1407-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 1677-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 2005-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |

|                   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|-------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 2363-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 2460-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 2803-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 2953-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | SI |
| 2990-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 3193-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 3270-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 037-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 133-2021-<br>TR-T | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 165-2021-<br>TR-A | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 416-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | SI |
| 1491-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 2178-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 2315-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 2827-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 3094-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |



| ACTO: RECTIFICACION DE AREA |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución            | ¿El uso del artículo 11 del RIRP se adecúa a los lineamientos contenidos en la Directiva N° 004-2020, en cuanto a: |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                             | ¿Indica los documentos en estudio?                                                                                 | ¿Utiliza una redacción clara, precisa y concluyente? | ¿Realiza la evaluación técnica? | ¿Indica las conclusiones arribadas? | ¿Indica si el área y medidas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, consignando la partida respectiva? | ¿Indica si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito? | ¿Precisa el área de afectación? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se ha identificado antecedentes registrales? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitante la existencia de un predio inscrito? | ¿Indica si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se encuentren inscritas? |
| 085-2021-TR-A               | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     | SI                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 096-2021-TR-A               | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | SI                                                                                                                     | SI                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 102-2021-TR                 | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                    | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 118-2021-TR-L               | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | NO                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | SI                                                                                    | NO                                                                                                                     | SI                                                                                                                                                                                                                                                     |

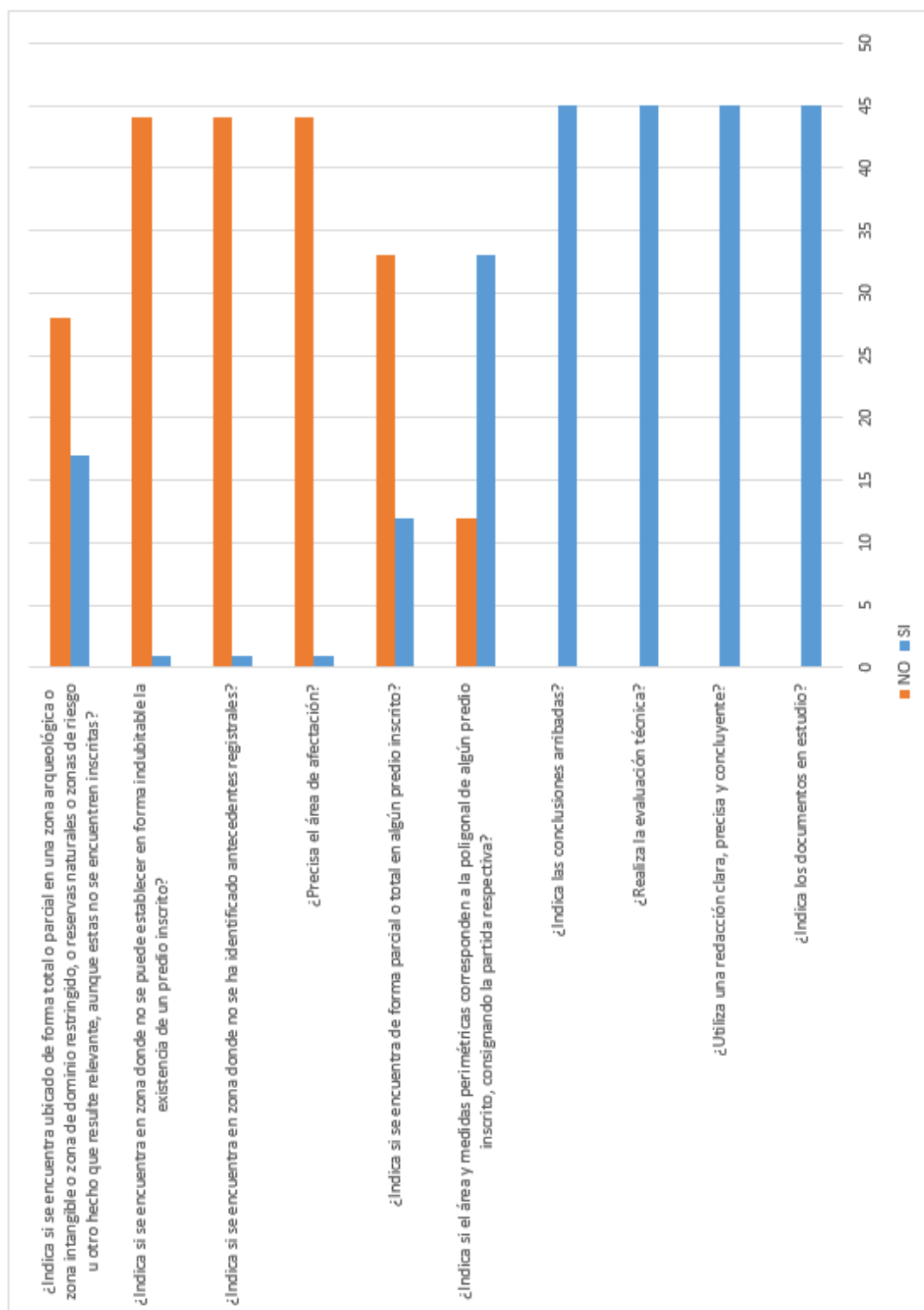


|                   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|-------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 123-2021-<br>TR-A | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 128-2021-<br>TR-T | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO |
| 130-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | SI |
| 158-2021-<br>TR-T | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 161-2021-<br>TR-A | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 211-2021-<br>TR-T | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 225-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 265-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 389-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 403-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 431-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | SI |
| 501-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 563-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 659-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 720-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 808-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |

|                  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 876-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 1088-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 1417-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1556-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1566-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1661-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1687-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1828-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1879-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 1883-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1996-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 2153-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 2319-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 2413-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 2560-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | SI |
| 2631-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |

|                   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|-------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 2820-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 2837-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 2863-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | SI |
| 2920-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 3065-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO |
| 326-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 398-2021-<br>TR-L | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1114-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1294-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |



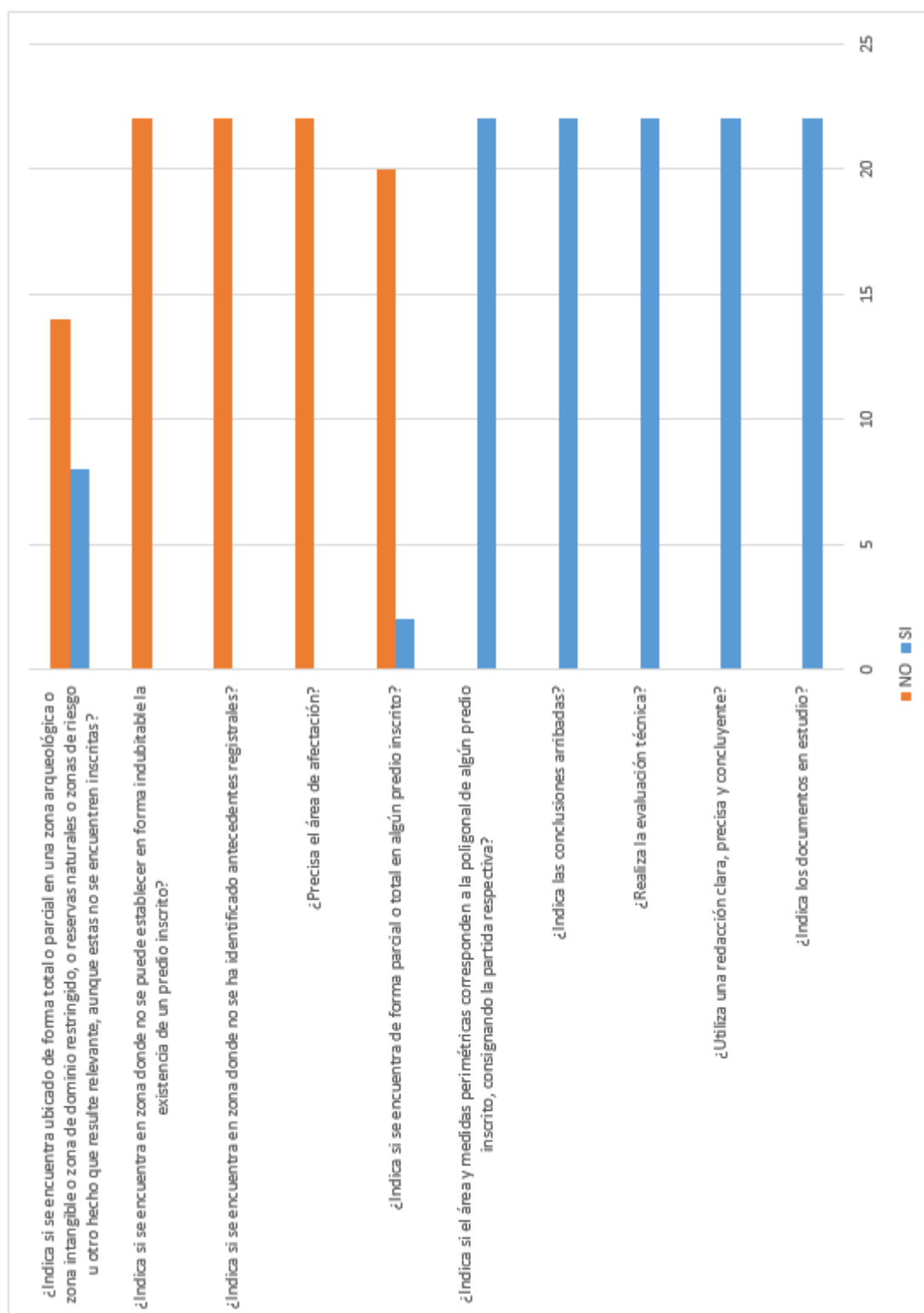




| ACTO: SUBDIVISION |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                         |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución  | ¿El uso del artículo 11 del RIRP se adecúa a los lineamientos contenidos en la Directiva N° 004-2020, en cuanto a: |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                         |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   | ¿Indica los documentos en estudio?                                                                                 | ¿Utiliza una redacción clara, precisa y concluyente? | ¿Realiza la evaluación técnica? | ¿Indica las conclusiones arribadas? | ¿Indica si el área y medidas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, consignando la partida respectiva? | ¿Indica si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito? | ¿Precisa el área de afectación? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no ha sido identificado antecedentes registrales? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitable la existencia de un predio inscrito? | ¿Indica si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se encuentren inscritas? |
|                   |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                         |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                         |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                         |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                         |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   |                                                                                                                    |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                       |                                                                            |                                 |                                                                                         |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 214-2021-TR-L     | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | NO                                                                                                                     | SI                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 375-2021-TR       | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | NO                                                                                                                     | SI                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 530-2021-TR       | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | SI                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 726-2021-TR       | SI                                                                                                                 | SI                                                   | SI                              | SI                                  | SI                                                                                                                    | NO                                                                         | NO                              | NO                                                                                      | NO                                                                                                                     | NO                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|-------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 1035-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1649-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 2575-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | SI |
| 3031-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 018-2021-<br>TR-A | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 087-2021-<br>TR-T | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 142-2021-<br>TR-A | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 723-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 849-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 852-2021-<br>TR   | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | SI |
| 1018-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 1651-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | SI |
| 1866-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | SI |
| 2135-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | SI |
| 2774-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 3139-2021-<br>TR  | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |

|                  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 3146-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO |
| 3160-2021-<br>TR | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO | NO | NO | NO | SI |



## - DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

A partir de los cuadros individualizados en razón al acto registral solicitado, hemos sistematizado los resultados, obteniendo la información que se presenta a continuación:

| ACTO                      | 1               | 2               | 3               | 4               | 5                | 6                | 7               | 8                | 9               | 10               | TOTAL |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-------|
| ACUMULACIÓN               | SI: 9           | SI: 9           | SI: 9           | SI: 9           | SI: 7<br>NO: 2   | SI: 6<br>NO: 3   | SI: 1<br>NO: 8  | SI: 1<br>NO: 8   | NO: 9           | NO: 9            | 9     |
| AMPLIACIÓN DE FÁBRICA     | SI: 1           | SI: 1           | SI: 1           | SI: 1           | SI: 1            | NO: 1            | NO: 1           | NO: 1            | NO: 1           | NO: 1            | 1     |
| ANOT. PREVENTIVA          | SI: 63          | SI: 57<br>NO: 6 | SI: 63          | SI: 63          | SI: 59<br>NO: 4  | SI: 17<br>NO: 46 | SI: 5<br>NO: 58 | SI: 1<br>NO: 62  | NO: 63          | SI: 3<br>NO: 60  | 63    |
| ÁREA NATURAL              | SI: 2           | SI: 2           | SI: 2           | SI: 2           | SI: 2            | SI: 1<br>NO: 1   | NO: 2           | NO: 2            | NO: 2           | SI: 2            | 2     |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS   | SI: 3           | SI: 3           | SI: 3           | SI: 3           | SI: 2<br>NO: 1   | SI: 1<br>NO: 2   | SI: 2<br>NO: 1  | NO: 3            | NO: 3           | NO: 3            | 3     |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS | SI: 4           | SI: 4           | SI: 4           | SI: 4           | SI: 4            | NO: 4            | NO: 4           | NO: 4            | NO: 4           | NO: 4            | 4     |
| FÁBRICA                   | SI: 11<br>NO: 1 | SI: 11<br>NO: 1 | SI: 11<br>NO: 1 | SI: 12          | SI: 11<br>NO: 1  | SI: 8<br>NO: 4   | NO: 12          | NO: 12           | NO: 12          | NO: 12           | 12    |
| HABILITACIONES URBANAS    | SI: 21          | SI: 21          | SI: 21          | SI: 21          | SI: 21           | SI: 20<br>NO: 1  | SI: 2<br>NO: 19 | NO: 21           | NO: 21          | SI: 2<br>NO: 19  | 21    |
| INDEPENDIZACIÓN           | SI: 79<br>NO: 5 | SI: 79<br>NO: 5 | SI: 79<br>NO: 5 | SI: 79<br>NO: 5 | SI: 79<br>NO: 5  | SI: 39<br>NO: 45 | SI: 4<br>NO: 80 | NO: 84           | NO: 84          | SI: 15<br>NO: 69 | 84    |
| INMATRICULACIÓN           | SI: 77          | SI: 77          | SI: 77          | SI: 77          | SI: 20<br>NO: 57 | SI: 20<br>NO: 57 | SI: 4<br>NO: 73 | SI: 11<br>NO: 66 | SI: 9<br>NO: 68 | SI: 43<br>NO: 34 | 77    |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  | SI: 36          | SI: 36          | SI: 36          | SI: 36          | SI: 25<br>NO: 11 | SI: 10<br>NO: 26 | SI: 3<br>NO: 33 | NO: 36           | NO: 36          | SI: 11<br>NO: 25 | 36    |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA     | SI: 45          | SI: 45          | SI: 45          | SI: 45          | SI: 33<br>NO: 12 | SI: 12<br>NO: 33 | SI: 1<br>NO: 44 | SI: 1<br>NO: 44  | SI: 1<br>NO: 44 | SI: 17<br>NO: 28 | 45    |
| SUBDIVISIÓN               | SI: 22          | SI: 22          | SI: 22          | SI: 22          | SI: 22           | SI: 2<br>NO: 20  | SI: 2<br>NO: 20 | SI: 2<br>NO: 20  | SI: 2<br>NO: 20 | SI: 8<br>NO: 14  | 22    |

Así, en la columna vertical apreciamos los actos que implican la incorporación de un predio al registro y la anotación preventiva e inscripción de actos modificatorios de la descripción del predio; mientras que los números consignados en la fila horizontal, corresponden a las 10 interrogantes planteadas a fin de establecer los alcances que deben contener los informes técnicos emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales y si se cumple o no con lo establecido en el numeral 6.1 de la Directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR.

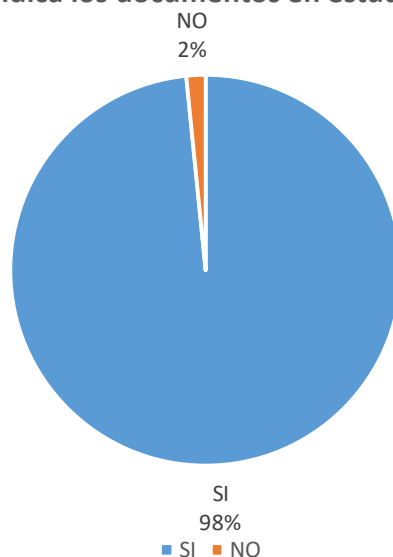
Con relación a los aspectos formales, las cuatro primeras preguntas formuladas se encuentran orientadas a establecer si se ha cumplido con indicar los documentos que forman parte del estudio para la emisión del informe técnico, si se ha empleado una redacción clara, precisa y concluyente, si la información vertida en el informe técnico corresponde a una evaluación técnica propiamente dicha y si se han establecido las conclusiones arribadas.

Por lo que, en el cuadro que presentamos a continuación hemos sistematizado los resultados y sus equivalencias en porcentajes, para una mejor aproximación:



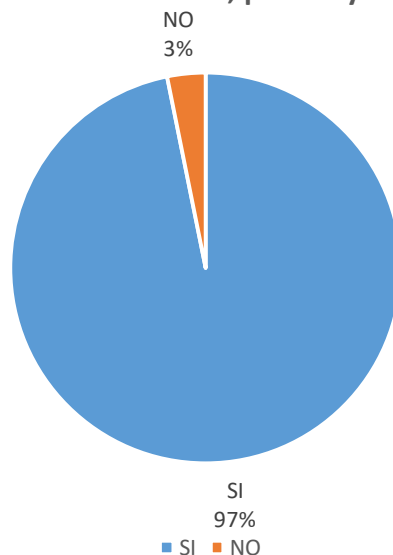
| ACTO                      | 1                | TOTAL | %               |
|---------------------------|------------------|-------|-----------------|
| ACUMULACIÓN               | SI: 9            | 9     | 100%            |
| AMPLIACION DE FÁBRICA     | SI: 1            | 1     | 100%            |
| ANOT. PREVENTIVA          | SI: 63           | 63    | 100%            |
| ÁREA NATURAL              | SI: 2            | 2     | 100%            |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS   | SI: 3            | 3     | 100%            |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS | SI: 4            | 4     | 100%            |
| FÁBRICA                   | SI: 11<br>NO: 1  | 12    | 91.6%<br>8.4%   |
| HABILITACIONES URBANAS    | SI: 21           | 21    | 100%            |
| INDEPENDIZACIÓN           | SI: 79<br>NO: 5  | 84    | 94.04%<br>5.96% |
| INMATRICULACIÓN           | SI: 77           | 77    | 100%            |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  | SI: 36           | 36    | 100%            |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA     | SI: 45           | 45    | 100%            |
| SUBDIVISIÓN               | SI: 22           | 22    | 100%            |
| TOTAL                     | SI: 373<br>NO: 6 | 379   | 98.41%<br>1.59% |

¿Indica los documentos en estudio?



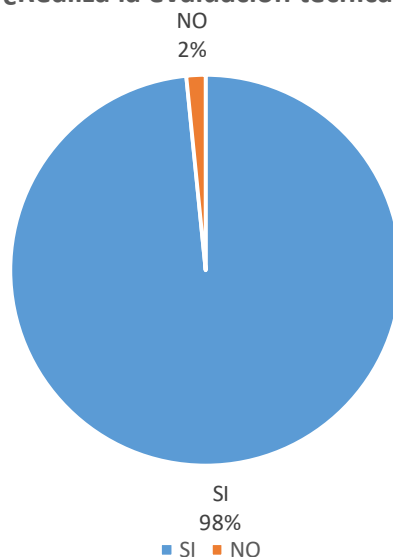
| ACTO                      | 2                 | TOTAL | %               |
|---------------------------|-------------------|-------|-----------------|
| ACUMULACIÓN               | SI: 9             | 9     | 100%            |
| AMPLIACION DE FÁBRICA     | SI: 1             | 1     | 100%            |
| ANOT. PREVENTIVA          | SI: 57<br>NO: 6   | 63    | 90.47%<br>9.53% |
| ÁREA NATURAL              | SI: 2             | 2     | 100%            |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS   | SI: 3             | 3     | 100%            |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS | SI: 4             | 4     | 100%            |
| FÁBRICA                   | SI: 11<br>NO: 1   | 12    | 91.66%<br>8.34% |
| HABILITACIONES URBANAS    | SI: 21            | 21    | 100%            |
| INDEPENDIZACIÓN           | SI: 79<br>NO: 5   | 84    | 94.04%<br>5.96% |
| INMATRICULACIÓN           | SI: 77            | 77    | 100%            |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  | SI: 36            | 36    | 100%            |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA     | SI: 45            | 45    | 100%            |
| SUBDIVISIÓN               | SI: 22            | 22    | 100%            |
| TOTAL                     | SI: 367<br>NO: 12 | 379   | 96.83%<br>3.17% |

¿Utiliza una redacción clara, precisa y concluyente?



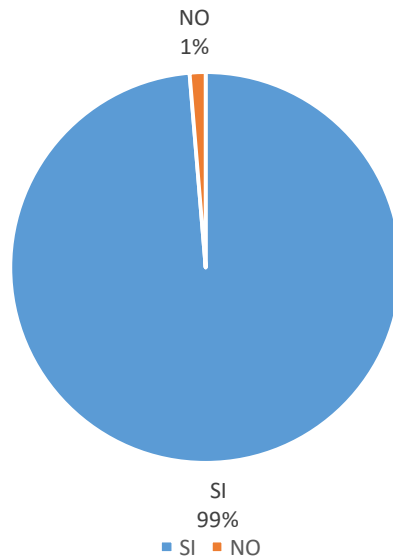
| ACTO                      | 3                | TOTAL | %               |
|---------------------------|------------------|-------|-----------------|
| ACUMULACIÓN               | SI: 9            | 9     | 100%            |
| AMPLIACION DE FÁBRICA     | SI: 1            | 1     | 100%            |
| ANOT. PREVENTIVA          | SI: 63           | 63    | 100%            |
| ÁREA NATURAL              | SI: 2            | 2     | 100%            |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS   | SI: 3            | 3     | 100%            |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS | SI: 4            | 4     | 100%            |
| FÁBRICA                   | SI: 11<br>NO: 1  | 12    | 91.6%<br>8.4%   |
| HABILITACIONES URBANAS    | SI: 21           | 21    | 100%            |
| INDEPENDIZACIÓN           | SI: 79<br>NO: 5  | 84    | 94.04%<br>5.96% |
| INMATRICULACIÓN           | SI: 77           | 77    | 100%            |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  | SI: 36           | 36    | 100%            |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA     | SI: 45           | 45    | 100%            |
| SUBDIVISIÓN               | SI: 22           | 22    | 100%            |
| TOTAL                     | SI: 373<br>NO: 6 | 379   | 98.41%<br>1.59% |

¿Realiza la evaluación técnica?



| ACTO                      | 4                | TOTAL | %               |
|---------------------------|------------------|-------|-----------------|
| ACUMULACIÓN               | SI: 9            | 9     | 100%            |
| AMPLIACION DE FÁBRICA     | SI: 1            | 1     | 100%            |
| ANOT. PREVENTIVA          | SI: 63           | 63    | 100%            |
| ÁREA NATURAL              | SI: 2            | 2     | 100%            |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS   | SI: 3            | 3     | 100%            |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS | SI: 4            | 4     | 100%            |
| FÁBRICA                   | SI: 12           | 12    | 100%            |
| HABILITACIONES URBANAS    | SI: 21           | 21    | 100%            |
| INDEPENDIZACIÓN           | SI: 79<br>NO: 5  | 84    | 94.04%<br>5.96% |
| INMATRICULACIÓN           | SI: 77           | 77    | 100%            |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  | SI: 36           | 36    | 100%            |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA     | SI: 45           | 45    | 100%            |
| SUBDIVISIÓN               | SI: 22           | 22    | 100%            |
| TOTAL                     | SI: 374<br>NO: 5 | 379   | 98.68%<br>1.32% |

¿Indica las conclusiones arribadas?





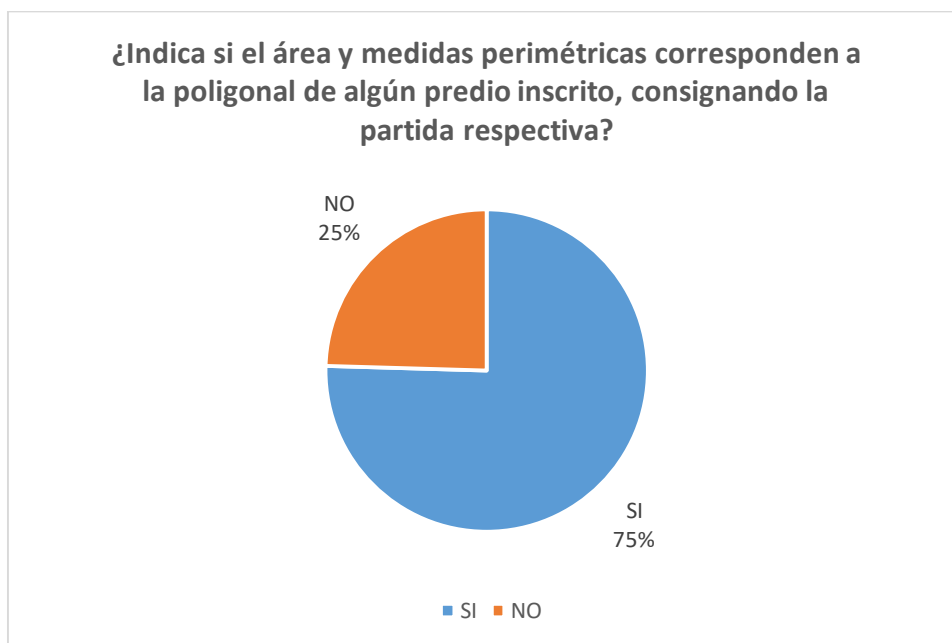
De lo anterior podemos evidenciar que en un porcentaje oscilante entre el 97 y 99% de los casos analizados, sí se ha cumplido con las exigencias formales que establece el numeral 6.1 de la directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR, lo que se traduce en uniformidad para la elaboración del informe técnico, facilitando su lectura y análisis por parte de las instancias registrales, que a través de una estructura base, homogeniza el pronunciamiento emitido por el área técnica. Asimismo, el uso del lenguaje claro, preciso y concluyente permite una mejor comprensión de la situación del inmueble y a su vez una adecuada toma de decisión por parte de las instancias registrales, en concordancia con la base legal aplicable para cada acto pasible de inscripción.

Ahora bien, continuando con el análisis, en las siguientes interrogantes podremos verificar si los aspectos de fondo descritos en el informe técnico, reúnen los lineamientos generales mínimos que delimitan los alcances y aspectos que deben verificarse por parte del área de Bases Gráficas Registrales.

Así, en la interrogante planteada, se busca identificar si del análisis efectuado se ha indicado si el área y medidas perimétricas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, consignando la partida respectiva, obteniendo el siguiente resultado:

| ACTO                             | 5                | TOTAL | %                |
|----------------------------------|------------------|-------|------------------|
| <b>ACUMULACIÓN</b>               | SI: 7<br>NO: 2   | 9     | 77.7%<br>22.3%   |
| <b>AMPLIACION DE FÁBRICA</b>     | SI: 1            | 1     | 100%             |
| <b>ANOT. PREVENTIVA</b>          | SI: 59<br>NO: 4  | 63    | 93.65%<br>6.35%  |
| <b>ÁREA NATURAL</b>              | SI: 2            | 2     | 100%             |
| <b>CORRELACIÓN DE PARTIDAS</b>   | SI: 2<br>NO: 1   | 3     | 66.66%<br>33.34  |
| <b>DETERMINACIÓN DE LINDEROS</b> | SI: 4            | 4     | 100%             |
| <b>FÁBRICA</b>                   | SI: 11<br>NO: 1  | 12    | 91.6%<br>8.4%    |
| <b>HABILITACIONES URBANAS</b>    | SI: 21           | 21    | 100%             |
| <b>INDEPENDIZACIÓN</b>           | SI: 79<br>NO: 5  | 84    | 94.04%<br>5.96%  |
| <b>INMATRICULACIÓN</b>           | SI: 20<br>NO: 57 | 77    | 25.97%<br>74.03% |
| <b>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA</b>  | SI: 25<br>NO: 11 | 36    | 69.44%<br>30.56% |

|                              |                           |            |                          |
|------------------------------|---------------------------|------------|--------------------------|
| <b>RECTIFICACIÓN DE ÁREA</b> | SI: 33<br>NO: 12          | 45         | 73.3%<br>26.7%           |
| <b>SUBDIVISIÓN</b>           | SI: 22                    | 22         | 100%                     |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>SI: 286<br/>NO: 93</b> | <b>379</b> | <b>75.46%<br/>24.54%</b> |



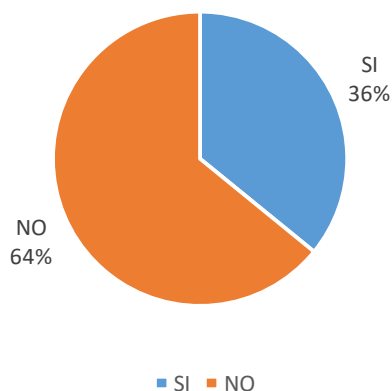
De lo anterior, podemos apreciar que en el 75% de los casos analizados sí se ha cumplido con indicar que el área y medidas perimétricas del predio en consulta corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, indicando la partida registral correspondiente; mientras que en el 25% restante no se ha precisado tal circunstancia.

Estos importantes datos, nos permiten evidenciar una primera limitación al momento de establecer la partida registral correspondiente al predio objeto de consulta. En primera instancia podemos inferir que en ciertos casos ello obedece a que el predio en consulta no se encuentra inscrito, así por ejemplo en el caso de inmatriculaciones vemos no corresponde a un predio inscrito en el 74.03% de los casos, debido a que precisamente lo que se persigue es su incorporación al registro. Sin embargo, en los demás casos ello ocurre debido a la falta de información técnica y/o gráfica existente, lo cual no permite precisar la información requerida y genera una ausencia, traducida posteriormente en un aspecto observable.

Seguidamente, en las preguntas 6 y 7 se ha indagado respecto a si el área técnica ha evidenciado afectación sobre algún predio inscrito y el área que comprende tal afectación, a fin de establecer si se da en forma total o parcial; encontrando los siguientes resultados:

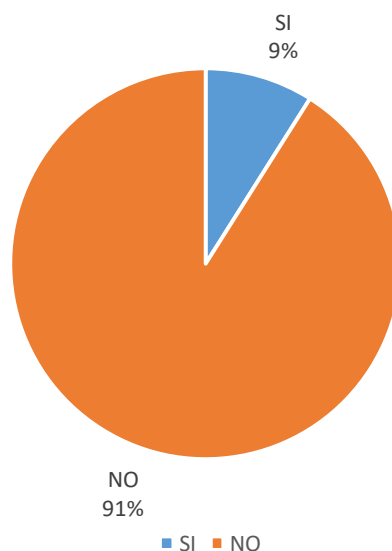
| ACTO                      | 6                  | TOTAL | %                |
|---------------------------|--------------------|-------|------------------|
| ACUMULACIÓN               | SI: 6<br>NO: 3     | 9     | 66.6%<br>33.4%   |
| AMPLIACION DE FÁBRICA     | NO: 1              | 1     | 100%             |
| ANOT. PREVENTIVA          | SI: 17<br>NO: 46   | 63    | 26.98%<br>73.02% |
| ÁREA NATURAL              | SI: 1<br>NO: 1     | 2     | 50%<br>50%       |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS   | SI: 1<br>NO: 2     | 3     | 33.4%<br>66.3%   |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS | NO: 4              | 4     | 100%             |
| FÁBRICA                   | SI: 8<br>NO: 4     | 12    | 66.6%<br>33.4%   |
| HABILITACIONES URBANAS    | SI: 20<br>NO: 1    | 21    | 95.23%<br>4.77%  |
| INDEPENDIZACIÓN           | SI: 39<br>NO: 45   | 84    | 46.42%<br>53.58% |
| INMATRICULACIÓN           | SI: 20<br>NO: 57   | 77    | 25.97%<br>74.03% |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  | SI: 10<br>NO: 26   | 36    | 27.77%<br>72.23% |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA     | SI: 12<br>NO: 33   | 45    | 26.6%<br>73.4    |
| SUBDIVISIÓN               | SI: 2<br>NO: 20    | 22    | 9.09%<br>90.91%  |
| TOTAL                     | SI: 136<br>NO: 243 | 379   | 35.88%<br>64.12% |

¿Indica si se encuentra de forma parcial o total en algún predio inscrito?



| ACTO                      | 7                 | TOTAL | %                |
|---------------------------|-------------------|-------|------------------|
| ACUMULACIÓN               | SI: 1<br>NO: 8    | 9     | 11.11%<br>88.89% |
| AMPLIACION DE FÁBRICA     | NO: 1             | 1     | 100%             |
| ANOT. PREVENTIVA          | SI: 5<br>NO: 58   | 63    | 7.93%<br>92.07%  |
| ÁREA NATURAL              | NO: 2             | 2     | 100%             |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS   | SI: 2<br>NO: 1    | 3     | 66.6%<br>33.4%   |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS | NO: 4             | 4     | 100%             |
| FÁBRICA                   | NO: 12            | 12    | 100%             |
| HABILITACIONES URBANAS    | SI: 2<br>NO: 19   | 21    | 9.52%<br>90.48%  |
| INDEPENDIZACIÓN           | SI: 4<br>NO: 80   | 84    | 5.96%<br>94.04%  |
| INMATRICULACIÓN           | SI: 4<br>NO: 73   | 77    | 5.19%<br>94.81%  |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  | SI: 3<br>NO: 33   | 36    | 8.33%<br>91.67%  |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA     | SI: 1<br>NO: 44   | 45    | 2.2%<br>97.8     |
| SUBDIVISIÓN               | SI: 2<br>NO: 20   | 22    | 9.09%<br>90.91%  |
| TOTAL                     | SI: 24<br>NO: 355 | 379   | 8.97%<br>91.03%  |

¿Precisa el área de afectación?





Como vemos, en el 36% de casos analizados se ha indicado que sí existe afectación del predio consultado, con otro distinto; lo que debe analizarse de forma muy cercana con los resultados de la pregunta 7, donde se evidencia que únicamente en el 8.97% de los casos se ha indicado el área de afectación, lo cual demuestra que en el 27% restante de casos donde se ha identificado afectación a otro predio, se ha omitido precisar el área de afectación, lo que nos lleva a concluir que el informe técnico se ha emitido de forma incompleta, ya que si el área técnica detecta que hay afectación a otro predio, inscrito o no, debe precisar el área de afectación, a fin de determinar si resultan de aplicación los rangos de tolerancia catastral – registral y a partir de ello, determinar si constituye un obstáculo para la inscripción solicitada.

Por lo que, nuevamente queda evidenciado que la calidad del informe técnico va a repercutir directamente sobre la decisión que adopten las instancias registrales, pues el carácter vinculante del mismo obliga al Registrador a incorporar en su pronunciamiento aquellos aspectos de orden técnico, dentro de los cuales forma parte la identificación de afectación a otro predio.

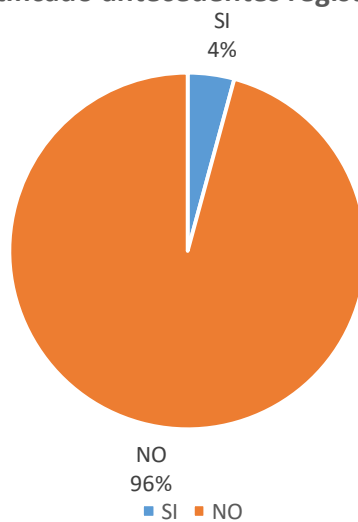
En el caso de las inmatriculaciones, reviste una situación particular, pues de acuerdo a lo informado podríamos verificar si el predio ya se encuentra inscrito total o parcialmente, de manera que el pronunciamiento sea lo más cercano a la realidad, teniendo en consideración que las instancias registrales no realizan levantamiento en campo, por lo que el análisis se realiza únicamente sobre los documentos y declaraciones presentadas, contrastados con la Base Gráfica.

Continuando con el análisis, en las preguntas 8 y 9 se busca identificar si el predio en consulta se encuentra en área donde no se ha identificado antecedentes registrales y donde no ha sido posible determinar dicha circunstancia de forma indubitable, para lo cual presentamos los siguientes cuadros y gráficos, que muestran los resultados obtenidos:

| ACTO                         | 8               | TOTAL | %                |
|------------------------------|-----------------|-------|------------------|
| <b>ACUMULACIÓN</b>           | SI: 1<br>NO: 8  | 9     | 11.11%<br>88.89% |
| <b>AMPLIACION DE FÁBRICA</b> | NO: 1           | 1     | 100%             |
| <b>ANOT. PREVENTIVA</b>      | SI: 1<br>NO: 62 | 63    | 1.58%<br>98.42%  |
| <b>ÁREA NATURAL</b>          | NO: 2           | 2     | 100%             |

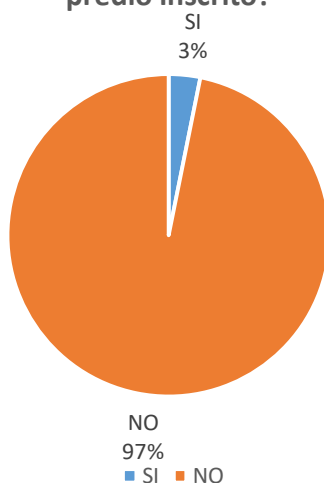
|                                  |                           |            |                         |
|----------------------------------|---------------------------|------------|-------------------------|
| <b>CORRELACIÓN DE PARTIDAS</b>   | NO: 3                     | 3          | 100%                    |
| <b>DETERMINACIÓN DE LINDEROS</b> | NO: 4                     | 4          | 100%                    |
| <b>FÁBRICA</b>                   | NO: 12                    | 12         | 100%                    |
| <b>HABILITACIONES URBANAS</b>    | NO: 21                    | 21         | 100%                    |
| <b>INDEPENDIZACIÓN</b>           | NO: 84                    | 84         | 100%                    |
| <b>INMATRICULACIÓN</b>           | SI: 11<br>NO: 66          | 77         | 14.28%<br>85.72%        |
| <b>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA</b>  | NO: 36                    | 36         | 100%                    |
| <b>RECTIFICACIÓN DE ÁREA</b>     | SI: 1<br>NO: 44           | 45         | 2.2%<br>97.8%           |
| <b>SUBDIVISIÓN</b>               | SI: 2<br>NO: 20           | 22         | 9.09%<br>90.91%         |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>SI: 16<br/>NO: 363</b> | <b>379</b> | <b>4.22%<br/>95.78%</b> |

¿Indica si se encuentra en zona donde no se ha identificado antecedentes registrales?



| ACTO                      | 9                 | TOTAL | %               |
|---------------------------|-------------------|-------|-----------------|
| ACUMULACIÓN               | NO: 9             | 9     | 100%            |
| AMPLIACION DE FÁBRICA     | NO: 1             | 1     | 100%            |
| ANOT. PREVENTIVA          | NO: 63            | 63    | 100%            |
| ÁREA NATURAL              | NO: 2             | 2     | 100%            |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS   | NO: 3             | 3     | 100%            |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS | NO: 4             | 4     | 100%            |
| FÁBRICA                   | NO: 12            | 12    | 100%            |
| HABILITACIONES URBANAS    | NO: 21            | 21    | 100%            |
| INDEPENDIZACIÓN           | NO: 84            | 84    | 100%            |
| INMATRICULACIÓN           | SI: 9             | 77    | 11.68%          |
|                           | NO: 68            |       | 88.32%          |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  | NO: 36            | 36    | 100%            |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA     | SI: 1             | 45    | 2.2%            |
|                           | NO: 44            |       | 97.8%           |
| SUBDIVISIÓN               | SI: 2             | 22    | 9.09%           |
|                           | NO: 20            |       | 90.91%          |
| TOTAL                     | SI: 12<br>NO: 367 | 379   | 3.16%<br>96.84% |

¿Indica si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitable la existencia de un predio inscrito?



De lo anterior, vemos que en el 4% de casos se ha indicado que no es posible precisar el área de afectación, debido a la falta de antecedentes registrales, lo cual no ha permitido contrastar la información presentada.



Recordemos que la Base Gráfica sobre la cual se emiten los informes técnicos se va autogestionando a través de las inscripciones que acceden al registro, por lo que al no existir información sobre inmuebles que no han accedido a este, no es posible emitir mayor pronunciamiento, con lo cual podemos apreciar de forma palpable la importancia de tener un sistema catastral sólido, unificado y actualizado, pues ello incide directamente sobre la calidad del pronunciamiento que emitirá el área técnica y posteriormente en el pronunciamiento que emitan las instancias registrales.

Finalmente, en la interrogante 10 se busca identificar si en el informe técnico se ha cumplido con indicar si el predio se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se encuentren inscritas, verificando que ello únicamente se ha cumplido en un 26.64% del total de resoluciones empleadas para la presente investigación.

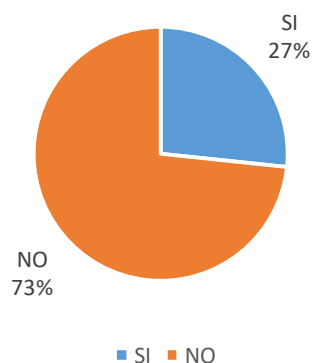
Al respecto, como hemos desarrollado en el capítulo 1, son entidades generadoras de catastro, integrantes del Sistema Nacional Integrado de Catastro: el INGEMET, Ministerio de Cultura, MINAM, entre otros, los cuales cuentan con plataformas en las cuales se pone a disposición la información catastral de los predios cautelados por sus sectores, herramientas que sirven a otras entidades, para el cumplimiento de sus fines, dentro de las cuales se encuentra la Sunarp, por lo que es preciso indicar que en los informes técnicos no se indicó que no era posible determinar si se ubicaban o no sobre alguna de las áreas que establece la norma, simplemente se omitió emitir pronunciamiento sobre dicho aspecto, por lo que constituye una falta de diligencia al momento de emitir el informe técnico, lo que debe tomarse en cuenta a efecto de mejorar la calidad del pronunciamiento que emita el área técnica.

| ACTO                         | 10              | TOTAL | %               |
|------------------------------|-----------------|-------|-----------------|
| <b>ACUMULACIÓN</b>           | NO: 9           | 9     | 100%            |
| <b>AMPLIACION DE FÁBRICA</b> | NO: 1           | 1     | 100%            |
| <b>ANOT. PREVENTIVA</b>      | SI: 3<br>NO: 60 | 63    | 4.76%<br>95.24% |
| <b>ÁREA NATURAL</b>          | SI: 2           | 2     | 100%            |



|                                  |                            |            |                          |
|----------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------|
| <b>CORRELACIÓN DE PARTIDAS</b>   | NO: 3                      | 3          | 100%                     |
| <b>DETERMINACIÓN DE LINDEROS</b> | NO: 4                      | 4          | 100%                     |
| <b>FÁBRICA</b>                   | NO: 12                     | 12         | 100%                     |
| <b>HABILITACIONES URBANAS</b>    | SI: 2<br>NO: 19            | 21         | 9.52%<br>90.48           |
| <b>INDEPENDIZACIÓN</b>           | SI: 15<br>NO: 69           | 84         | 17.85%<br>82.15%         |
| <b>INMATRICULACIÓN</b>           | SI: 43<br>NO: 34           | 77         | 55.84%<br>44.16%         |
| <b>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA</b>  | SI: 11<br>NO: 25           | 36         | 30.55%<br>69.45%         |
| <b>RECTIFICACIÓN DE ÁREA</b>     | SI: 17<br>NO: 28           | 45         | 37.77%<br>62.23%         |
| <b>SUBDIVISIÓN</b>               | SI: 8<br>NO: 14            | 22         | 36.36%<br>63.64%         |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>SI: 101<br/>NO: 278</b> | <b>379</b> | <b>26.64%<br/>73.36%</b> |

¿Indica si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se encuentren inscritas?



Como se ha podido apreciar, en cuanto a los aspectos formales, existe uniformidad en el pronunciamiento, siguiendo una estructura base y utilizando lenguaje claro, preciso y concluyente, hecho que es de suma importancia, ya que se trata de una oficina especializada que brinda una opinión técnica sobre un aspecto que no necesariamente obedece a la profesión del registrador, por lo que su lectura debe ser sencilla y clara.

Sin embargo, se evidencia que existen obstáculos derivados de la falta de información existente en la Base Gráfica, lo cual imposibilita el cumplimiento de la estructura delimitada de los informes técnicos, lo cual genera que se emita un pronunciamiento incompleto que debilita la fuerza del carácter vinculante que revisten tales informes.



## 5.2 LOS OBSTÁCULOS EXISTENTES EN LA BASE GRÁFICA REGISTRAL Y SU IMPLICANCIA EN LA EMISIÓN DE INFORMES TÉCNICOS

Seguidamente se muestran los cuadros y gráficos obtenidos luego de identificar la existencia de obstáculos en la Base Gráfica Registral, los cuales no permiten tener información certera y acorde a la realidad física, necesariamente; hecho que repercute en la calidad de los informes técnicos emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales, y consecuentemente en el pronunciamiento que emitirán las instancias registrales, ya que es en base a la información proporcionada por el área técnica, que en algunos casos, también coadyuva a la calificación de las solicitudes presentadas, donde se deben identificar los obstáculos que imposibiliten la inscripción solicitada.

En este punto es necesario aclarar que como hemos desarrollado ampliamente en el Capítulo III, no todos los aspectos advertidos por el área de Bases Gráficas Registrales constituyen aspectos observables; por tal motivo, las instancias registrales deben analizar el contenido del informe técnico para emitir el pronunciamiento que corresponda, en el marco de sus atribuciones y a partir de allí identificar solo aquellos aspectos que representen un obstáculo para la inscripción solicitada.

Por lo que, al igual que en el caso anterior, presentamos los resultados obtenidos luego del análisis efectuado en las resoluciones seleccionadas; asimismo, en este caso también se ha hecho uso de la plataforma Síguelo, a fin de acceder al contenido de los informes técnicos y verificar su contenido para efectos de identificar si se adecúan a los requisitos establecidos en la Directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR.

Ahora bien, con relación a las interrogantes planteadas, en este caso resulta pertinente identificar si la Base Gráfica Registral es útil para la emisión del informe técnico. En el numeral 5.1, vimos que el informe técnico se realiza en mérito a la documentación presentada por el solicitante, la cual es contrastada con los antecedentes registrales, vale decir: la partida registral, los títulos archivados y la información existente en la Base Gráfica Registral, existente al momento de la consulta realizada. Dicha aclaración es pertinente, ya que la base gráfica se encuentra en constante actualización, en la medida que se registran nuevas inscripciones. Por lo que en este caso analizaremos cuál es el rol que cumple la Base Gráfica, así como su importancia y utilidad en la calificación o si por el contrario entorpece la misma.

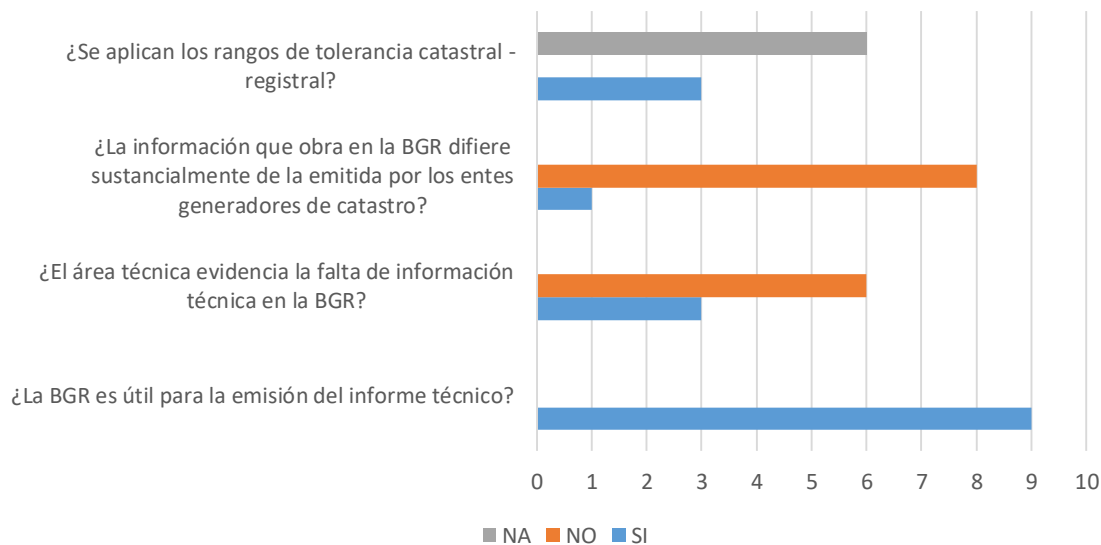
Asimismo, analizaremos la importancia de la aplicación de los rangos de tolerancia catastral – registral y la frecuencia en que es aplicada por las instancias registrales, como una medida frente a los márgenes de error que podrían evidenciarse, debido al desplazamiento de los predios u otras inexactitudes.

Así, tenemos los siguientes resultados obtenidos:

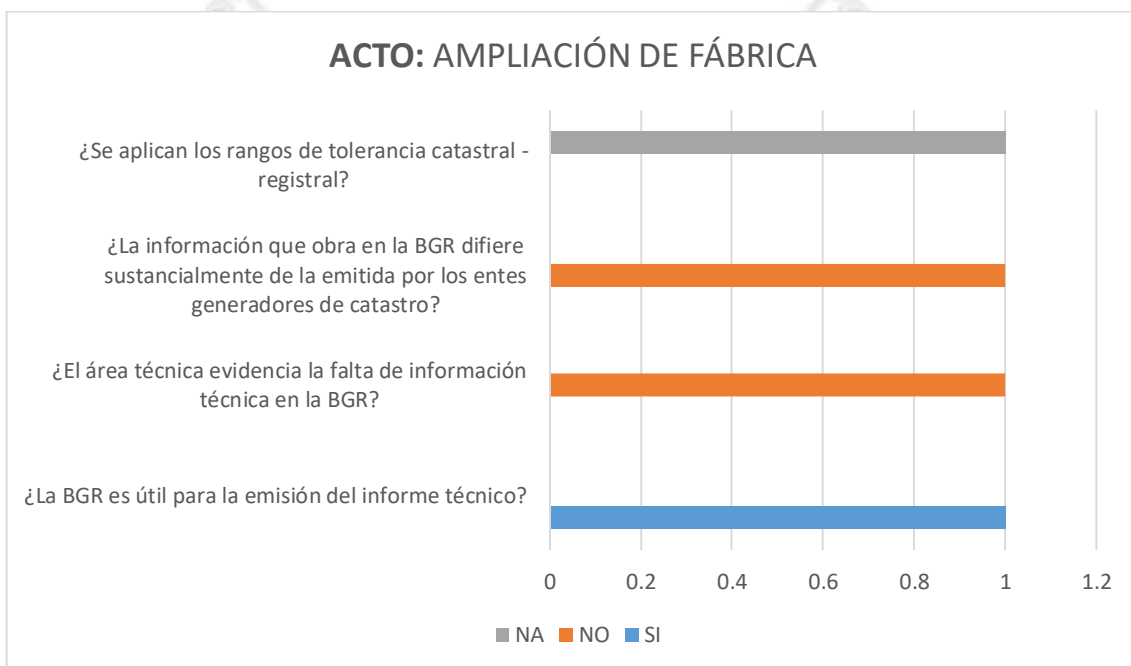
| ACTO: ACUMULACIÓN |                                                      |                                                                    |                                                                                                                 |                                                             |
|-------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución  | ¿La BGR es útil para la emisión del informe técnico? | ¿El área técnica evidencia falta de información técnica en la BGR? | ¿La información que obra en la BGR difiere sustancialmente de la emitida por los entes generadores de catastro? | ¿Se aplican los rangos de tolerancia catastral - registral? |
| 094-2021-TR-L     | SI                                                   | NO                                                                 | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 757-2021-TR-      | SI                                                   | NO                                                                 | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 1472-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                 | NO                                                                                                              | SI                                                          |
| 1862-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                 | NO                                                                                                              | SI                                                          |
| 2024-2021-TR      | SI                                                   | SI                                                                 | SI                                                                                                              | SI                                                          |
| 2188-2021-TR      | SI                                                   | SI                                                                 | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 3170-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                 | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 1321-2021-TR      | SI                                                   | SI                                                                 | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 1591-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                 | NO                                                                                                              | NA                                                          |



### ACTO: ACUMULACIÓN



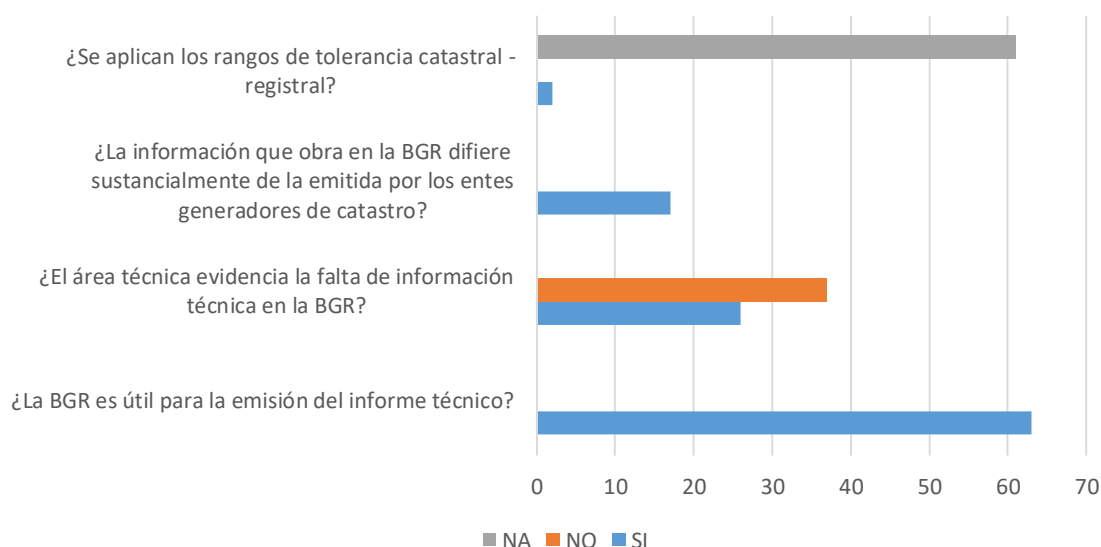
| ACTO: AMPLIACIÓN DE FÁBRICA |                                                      |                                                                       |                                                                                                                 |                                                             |
|-----------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución            | ¿La BGR es útil para la emisión del informe técnico? | ¿El área técnica evidencia la falta de información técnica en la BGR? | ¿La información que obra en la BGR difiere sustancialmente de la emitida por los entes generadores de catastro? | ¿Se aplican los rangos de tolerancia catastral - registral? |
| 394-2021-TR                 | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |



| ACTO: ANOTACIÓN PREVENTIVA |                                                      |                                                                       |                                                                                                                 |                                                             |
|----------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución           | ¿La BGR es útil para la emisión del informe técnico? | ¿El área técnica evidencia la falta de información técnica en la BGR? | ¿La información que obra en la BGR difiere sustancialmente de la emitida por los entes generadores de catastro? | ¿Se aplican los rangos de tolerancia catastral - registral? |
| 005-2021-TR-A              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 012-2021-TR-T              | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 018-2021-TR-T              | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NA                                                          |
| 025-2021-TR-L              | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NA                                                          |
| 030-2021-TR-T              | SI                                                   | NO                                                                    | SI                                                                                                              | NA                                                          |
| 044-2021-TR-T              | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NA                                                          |
| 061-2021-TR-A              | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 077-2021-TR-T              | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | SI                                                          |
| 088-2021-TR-L              | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 089-2021-TR                | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NA                                                          |
| 097-2021-TR-A              | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 105-2021-TR-A              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 118-2021-TR                | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 145-2021-TR-A              | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 157-2021-TR-L              | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NA                                                          |
| 182-2021-TR-A              | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NA                                                          |
| 197-2021-TR                | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 253-2021-TR-L              | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NA                                                          |
| 315-2021-TR-L              | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NA                                                          |
| 354-2021-TR-L              | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 377-2021-TR-L              | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NA                                                          |
| 392-2021-TR                | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NA                                                          |
| 451-2021-TR-L              | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NA                                                          |
| 557-2021-TR-L              | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 581-2021-TR                | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 710-2021-TR                | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | SI                                                          |
| 940-2021-TR                | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 1043-2021-TR               | SI                                                   | NO                                                                    | SI                                                                                                              | NA                                                          |
| 1286-2021-TR               | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NA                                                          |
| 1298-2021-TR               | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 1431-2021-TR               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 1499-2021-TR               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 1624-2021-TR               | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 1709-2021-TR               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 1735-2021-TR               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 1749-2021-TR               | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NA                                                          |

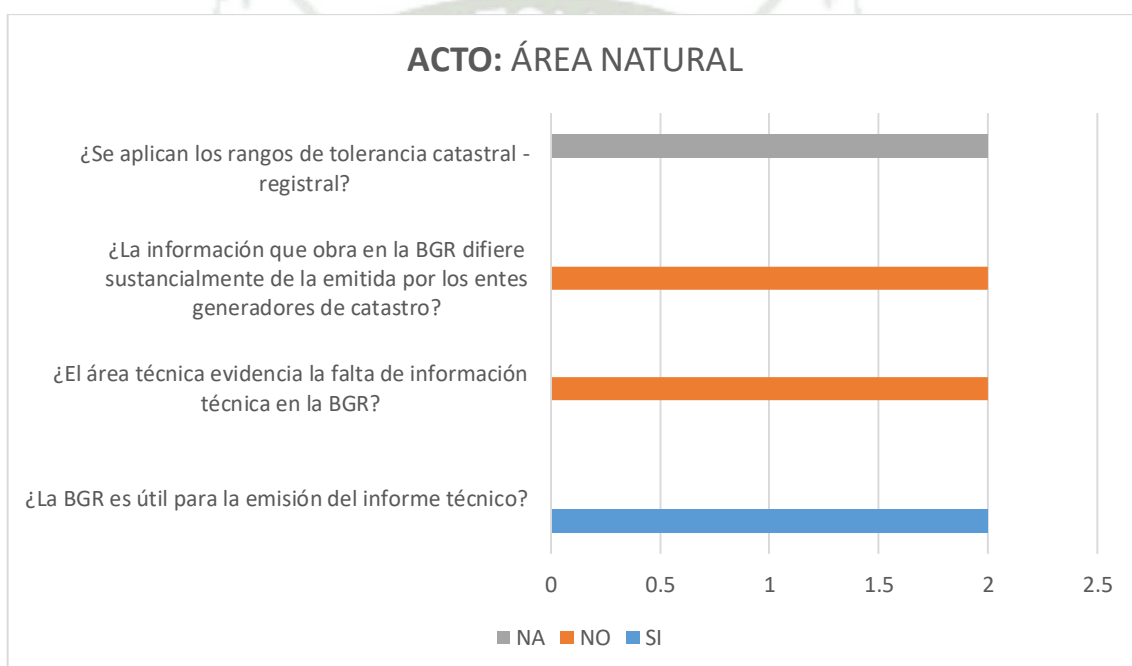
|               |    |    |    |    |
|---------------|----|----|----|----|
| 1859-2021-TR  | SI | NO | NO | NA |
| 1913-2021-TR  | SI | NO | NO | NA |
| 2587-2021-TR  | SI | SI | NO | NA |
| 2879-2021-TR  | SI | NO | NO | NA |
| 014-2021-TR   | SI | NO | NO | NA |
| 050-2021-TR   | SI | NO | NO | NA |
| 051-2021-TR-T | SI | NO | NO | NA |
| 059-2021-TR   | SI | NO | SI | NA |
| 132-2021-TR-L | SI | NO | NO | NA |
| 209-2021-TR-T | SI | NO | NO | NA |
| 368-2021-TR-L | SI | NO | NO | NA |
| 478-2021-TR-L | SI | NO | NO | NA |
| 544-2021-TR   | SI | NO | NO | NA |
| 599-2021-TR   | SI | NO | NO | NA |
| 617-2021-TR   | SI | NO | NO | NA |
| 766-2021-TR   | SI | NO | NO | NA |
| 917-2021-TR   | SI | NO | NO | NA |
| 1207-2021-TR  | SI | NO | NO | NA |
| 1484-2021-TR  | SI | NO | NO | NA |
| 1500-2021-TR  | SI | NO | NO | NA |
| 1539-2021-TR  | SI | NO | NO | NA |
| 1603-2021-TR  | SI | NO | NO | NA |
| 1627-2021-TR  | SI | NO | NO | NA |
| 1722-2021-TR  | SI | NO | NO | NA |
| 1830-2021-TR  | SI | NO | NO | NA |
| 2093-2021-TR  | SI | NO | NO | NA |
| 2485-2021-TR  | SI | NO | NO | NA |

### ACTO: ANOTACIÓN PREVENTIVA

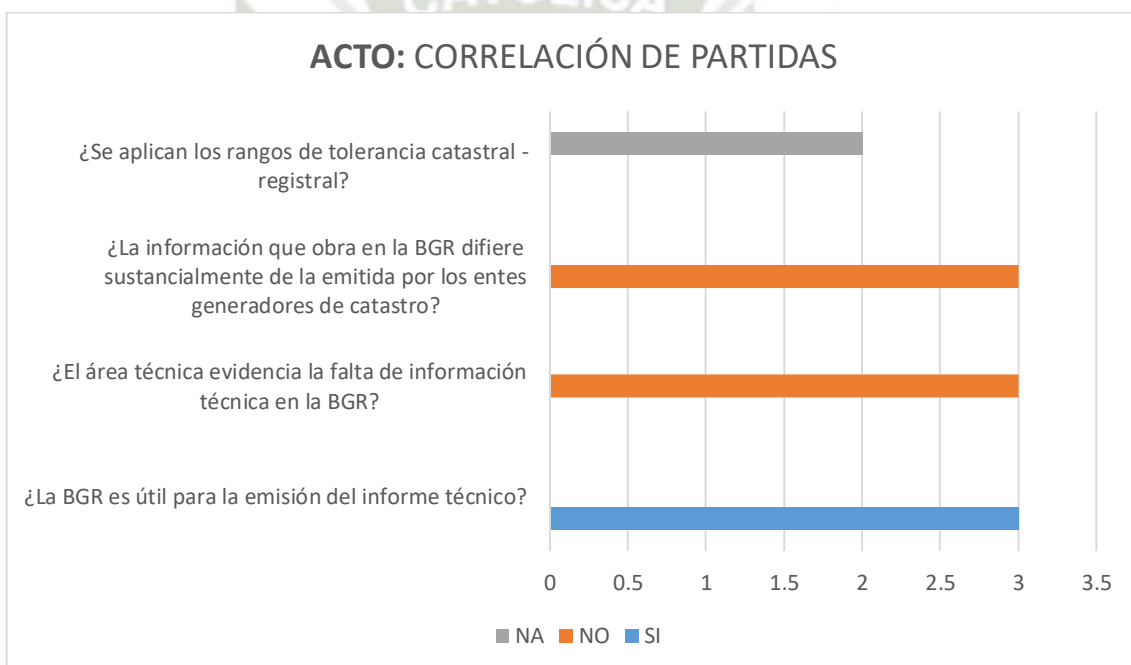




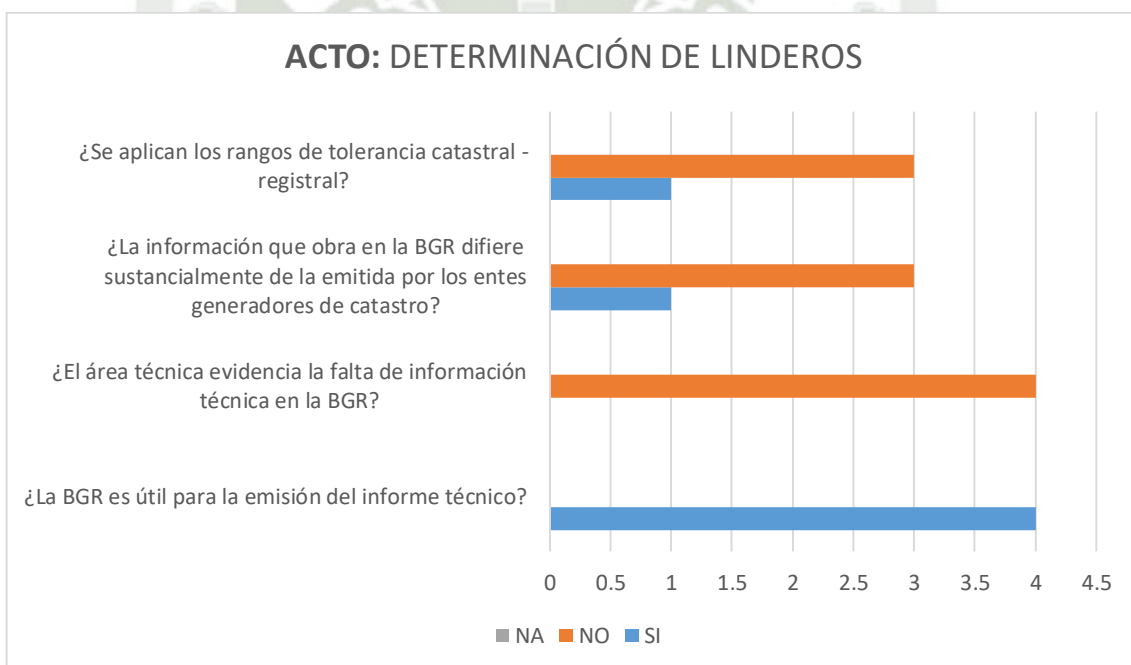
| ACTO: ÁREA NATURAL |                                                      |                                                                       |                                                                                                                 |                                                             |
|--------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución   | ¿La BGR es útil para la emisión del informe técnico? | ¿El área técnica evidencia la falta de información técnica en la BGR? | ¿La información que obra en la BGR difiere sustancialmente de la emitida por los entes generadores de catastro? | ¿Se aplican los rangos de tolerancia catastral - registral? |
| 2918-2021-TR       | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 904-2021-TR        | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |



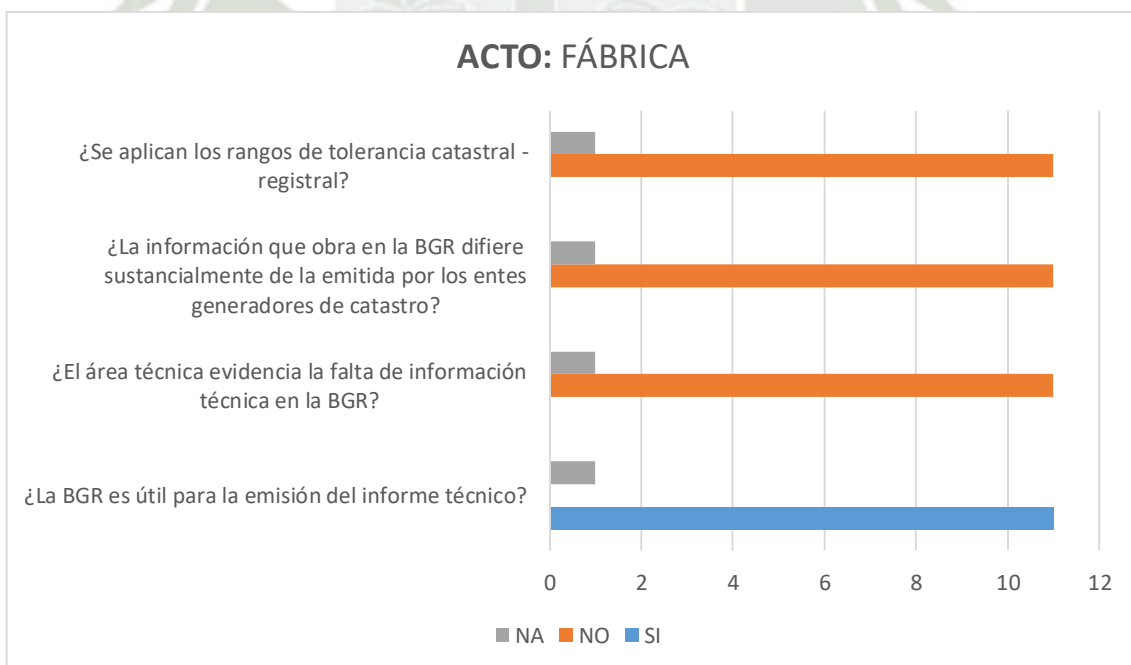
| ACTO: CORRELACIÓN DE PARTIDAS |                                                      |                                                                       |                                                                                                                 |                                                             |
|-------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución              | ¿La BGR es útil para la emisión del informe técnico? | ¿El área técnica evidencia la falta de información técnica en la BGR? | ¿La información que obra en la BGR difiere sustancialmente de la emitida por los entes generadores de catastro? | ¿Se aplican los rangos de tolerancia catastral - registral? |
| 020-2021-TR                   | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 1750-2021-TR                  | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |
| 1056-2021-TR                  | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NA                                                          |



| ACTO: DETERMINACIÓN DE LINDEROS |                                                      |                                                                       |                                                                                                                 |                                                             |
|---------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución                | ¿La BGR es útil para la emisión del informe técnico? | ¿El área técnica evidencia la falta de información técnica en la BGR? | ¿La información que obra en la BGR difiere sustancialmente de la emitida por los entes generadores de catastro? | ¿Se aplican los rangos de tolerancia catastral - registral? |
| 1215-2021-TR                    | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | SI                                                          |
| 147-2021-TR                     | SI                                                   | NO                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 271-2021-TR                     | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 367-2021-TR                     | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |



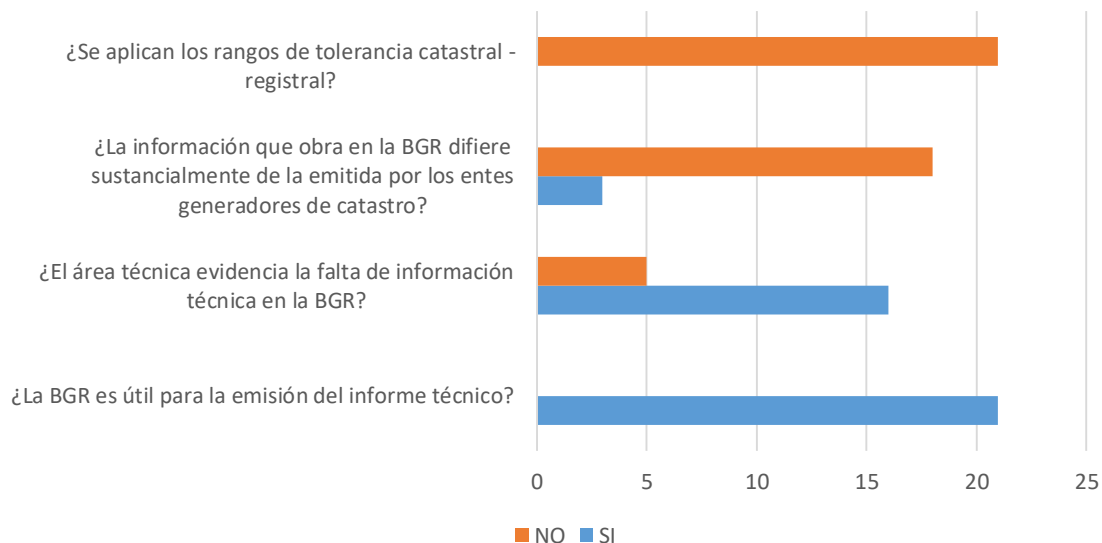
| ACTO: FÁBRICA    |                                                      |                                                                       |                                                                                                                 |                                                             |
|------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución | ¿La BGR es útil para la emisión del informe técnico? | ¿El área técnica evidencia la falta de información técnica en la BGR? | ¿La información que obra en la BGR difiere sustancialmente de la emitida por los entes generadores de catastro? | ¿Se aplican los rangos de tolerancia catastral - registral? |
| 174-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 181-2021-TR-L    | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 441-2021-TR-L    | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 519-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1139-2021-TR     | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1770-2021-TR     | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2386-2021-TR     | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2527-2021-TR     | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 151-2021-TR-A    | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1271-2021-TR     | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1454-2021-TR     | NA                                                   | NA                                                                    | NA                                                                                                              | NA                                                          |
| 1792-2021-TR     | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |





| ACTO: HABILITACIÓN URBANA |                                                      |                                                                       |                                                                                                                 |                                                             |
|---------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución          | ¿La BGR es útil para la emisión del informe técnico? | ¿El área técnica evidencia la falta de información técnica en la BGR? | ¿La información que obra en la BGR difiere sustancialmente de la emitida por los entes generadores de catastro? | ¿Se aplican los rangos de tolerancia catastral - registral? |
| 411-2021-TR-L             | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 491-2021-TR               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 543-2021-TR-L             | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 843-2021-TR               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1469-2021-TR              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1657-2021-TR              | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1690-2021-TR              | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1925-2021-TR              | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 2065-2021-TR              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2358-2021-TR              | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 3204-2021-TR              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 004-2021-TR-A             | SI                                                   | NO                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 022-2021-TR-L             | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 121-2021-TR               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 221-2021-TR               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 251-2021-TR               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 330-2021-TR               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1553-2021-TR              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2107-2021-TR              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2323-2021-TR              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2440-2021-TR              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |

### ACTO: HABILITACIÓN URBANA

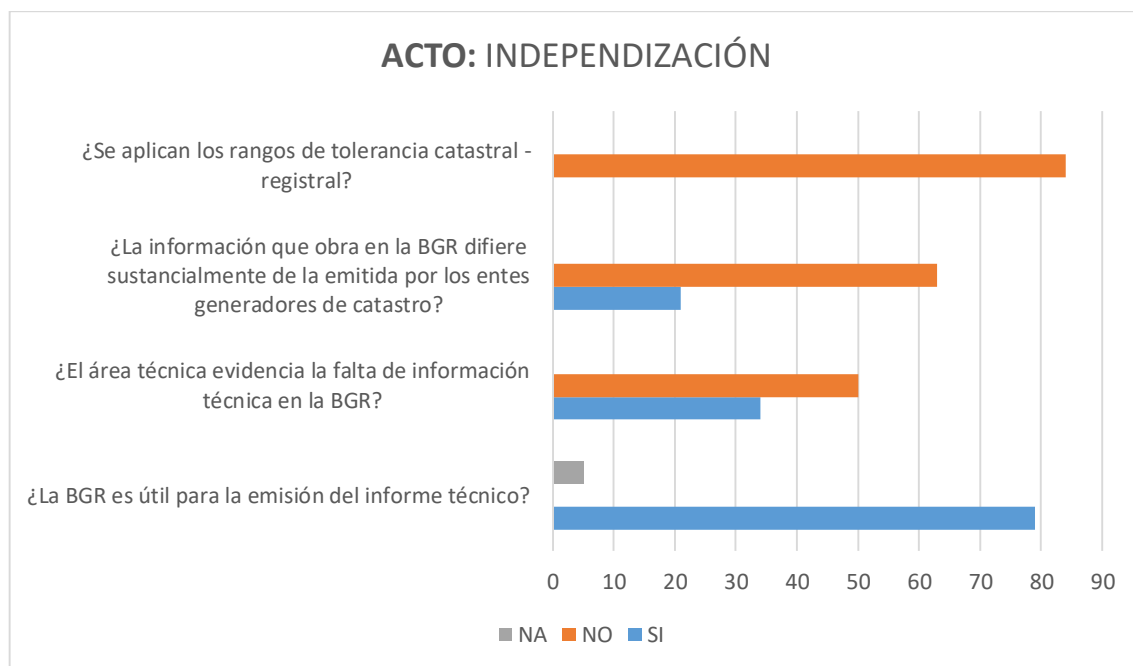


| ACTO: INDEPENDIZACIÓN |                                                      |                                                                       |                                                                                                                 |                                                             |
|-----------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución      | ¿La BGR es útil para la emisión del informe técnico? | ¿El área técnica evidencia la falta de información técnica en la BGR? | ¿La información que obra en la BGR difiere sustancialmente de la emitida por los entes generadores de catastro? | ¿Se aplican los rangos de tolerancia catastral - registral? |
| 010-2021-TR-A         | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 045-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 080-2021-TR-L         | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 098-2021-TR-L         | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 139-2021-TR-L         | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 152-2021-TR-A         | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 167-2021-TR-A         | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 171-2021-TR-L         | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 204-2021-TR-L         | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 246-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 262-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 343-2021-TR           | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 372-2021-TR           | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 407-2021-TR           | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 444-2021-TR           | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 481-2021-TR-L         | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 491-2021-TR-L         | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 493-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 498-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 551-2021-TR-L         | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 557-2021-TR           | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 640-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 843-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 911-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1147-2021-TR          | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1167-2021-TR          | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 1355-2021-TR          | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1356-2021-TR          | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1392-2021-TR          | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1561-2021-TR          | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1710-2021-TR          | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1964-2021-TR          | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 2007-2021-TR          | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2031-2021-TR          | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 2112-2021-TR          | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 2113-2021-TR          | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |

|               |    |    |    |    |
|---------------|----|----|----|----|
| 2121-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 2345-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 2442-2021-TR  | SI | SI | SI | NO |
| 2624-2021-TR  | SI | SI | NO | NO |
| 2626-2021-TR  | SI | SI | NO | NO |
| 2824-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 3061-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 3131-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 3172-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 3176-2021-TR  | SI | SI | SI | NO |
| 039-2021-TR-L | SI | SI | NO | NO |
| 042-2021-TR   | SI | NO | NO | NO |
| 042-2021-TR-A | SI | SI | NO | NO |
| 044-2021-TR-L | SI | SI | NO | NO |
| 076-2021-TR-A | NA | NO | NO | NO |
| 134-2021-TR   | NA | NO | NO | NO |
| 137-2021-TR   | SI | NO | NO | NO |
| 137-2021-TR-L | SI | NO | NO | NO |
| 143-2021-TR-A | SI | NO | NO | NO |
| 144-2021-TR-T | SI | SI | SI | NO |
| 147-2021-TR-L | SI | SI | SI | NO |
| 160-2021-TR   | SI | NO | NO | NO |
| 176-2021-TR-A | SI | SI | SI | NO |
| 180-2021-TR-A | SI | SI | SI | NO |
| 184-2021-TR-T | NA | NO | NO | NO |
| 201-2021-TR-T | NA | NO | NO | NO |
| 270-2021-TR-L | SI | NO | NO | NO |
| 376-2021-TR   | SI | SI | NO | NO |
| 378-2021-TR-L | SI | NO | NO | NO |
| 905-2021-TR   | SI | NO | NO | NO |
| 1045-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 1124-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 1292-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 1324-2021-TR  | SI | SI | SI | NO |
| 1414-2021-TR  | SI | SI | NO | NO |
| 1432-2021-TR  | SI | SI | SI | NO |
| 1434-2021-TR  | SI | SI | SI | NO |
| 1529-2021-TR  | SI | SI | SI | NO |
| 1960-2021-TR  | SI | SI | SI | NO |
| 2223-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 2292-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 2311-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 2528-2021-TR  | SI | SI | SI | NO |
| 2716-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |



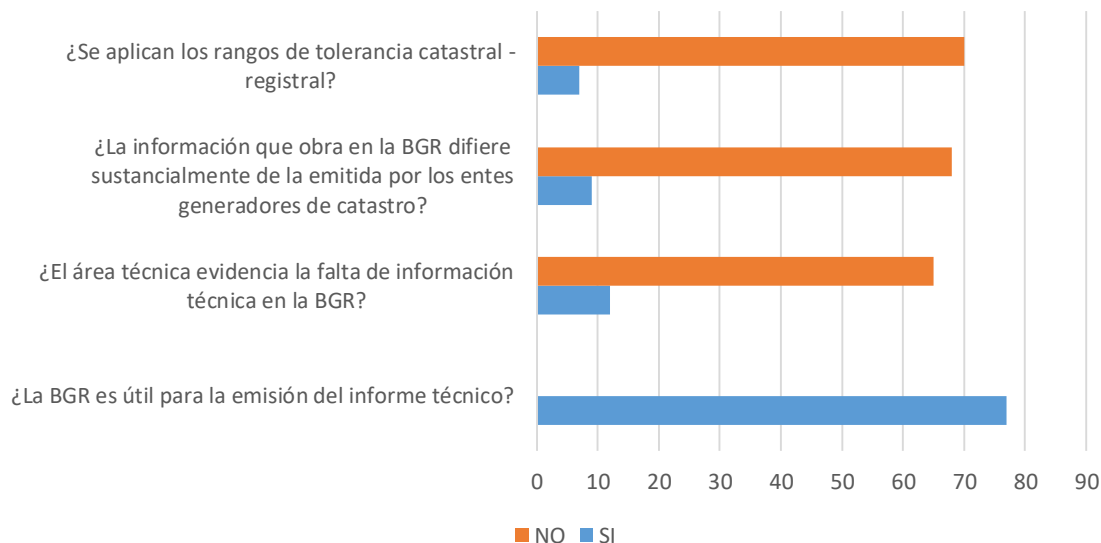
|              |    |    |    |    |
|--------------|----|----|----|----|
| 2949-2021-TR | SI | NO | NO | NO |
| 2958-2021-TR | NA | NO | NO | NO |
| 3066-2021-TR | SI | NO | NO | NO |
| 3089-2021-TR | SI | NO | NO | NO |



| ACTO: INMATRICULACIÓN |                                                      |                                                                       |                                                                                                                 |                                                             |
|-----------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución      | ¿La BGR es útil para la emisión del informe técnico? | ¿El área técnica evidencia la falta de información técnica en la BGR? | ¿La información que obra en la BGR difiere sustancialmente de la emitida por los entes generadores de catastro? | ¿Se aplican los rangos de tolerancia catastral - registral? |
| 039-2021-TR-T         | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 040-2021-TR-T         | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 055-2021-TR-A         | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 081-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | SI                                                          |
| 095-2021-TR-A         | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 103-2021-TR-T         | SI                                                   | NO                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 107-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | SI                                                          |
| 131-2021-TR           | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 166-2021-TR-T         | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 169-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 175-2021-TR-L         | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 186-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 196-2021-TR           | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 197-2021-TR-T         | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 199-2021-TR-T         | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 207-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 309-2021-TR-          | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 309-2021-TR-L         | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 352-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 358-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 360-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 364-2021-TR-L         | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 376-2021-TR-L         | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 415-2021-TR-L         | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 417-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 427-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 452-2021-TR-L         | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 456-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 681-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 743-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 745-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 764-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 937-2021-TR           | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1019-2021-TR          | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | SI                                                          |
| 1172-2021-TR          | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1192-2021-TR          | SI                                                   | NO                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |

|               |    |    |    |    |
|---------------|----|----|----|----|
| 1391-2021-TR  | SI | NO | NO | SI |
| 1419-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 1594-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 1653-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 1666-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 1705-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 1806-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 1877-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 1961-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 2084-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 2133-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 2150-2021-TR  | SI | SI | NO | NO |
| 2330-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 2435-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 2436-2021-TR  | SI | NO | SI | NO |
| 2497-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 2505-2021-TR  | SI | SI | NO | NO |
| 2717-2021-TR  | SI | NO | SI | NO |
| 2871-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 2911-2021-TR  | SI | NO | NO | SI |
| 2925-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 2946-2021-TR  | SI | SI | NO | SI |
| 2987-2021-TR  | SI | SI | NO | SI |
| 3188-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 074-2021-TR-L | SI | NO | NO | NO |
| 043-2021-TR-L | SI | NO | NO | NO |
| 370-2021-TR   | SI | NO | NO | NO |
| 379-2021-TR-L | SI | NO | NO | NO |
| 391-2021-TR-L | SI | NO | NO | NO |
| 412-2021-TR   | SI | NO | NO | NO |
| 668-2021-TR   | SI | NO | NO | NO |
| 805-2021-TR   | SI | NO | NO | NO |
| 1411-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 1546-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 1592-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 1808-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 2122-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 2137-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 2927-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 3233-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 3236-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |

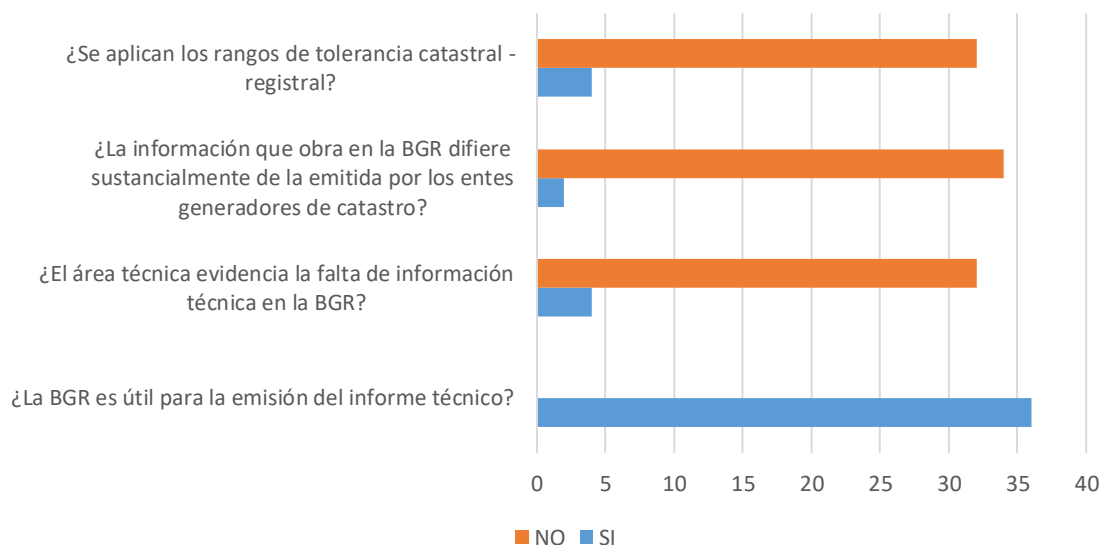
### ACTO: INMATRICULACIÓN





| ACTO: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO |                                                      |                                                                       |                                                                                                                 |                                                             |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución                          | ¿La BGR es útil para la emisión del informe técnico? | ¿El área técnica evidencia la falta de información técnica en la BGR? | ¿La información que obra en la BGR difiere sustancialmente de la emitida por los entes generadores de catastro? | ¿Se aplican los rangos de tolerancia catastral - registral? |
| 051-2021-TR-A                             | SI                                                   | NO                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 055-2021-TR-L                             | SI                                                   | NO                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 152-2021-TR                               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 241-2021-TR-L                             | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 323-2021-TR-L                             | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 329-2021-TR-L                             | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 341-2021-TR                               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | SI                                                          |
| 342-2021-TR                               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 361-2021-TR-L                             | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 391-2021-TR                               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 397-2021-TR                               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 489-2021-TR-L                             | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 832-2021-TR                               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 842-2021-TR                               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 879-2021-TR                               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1260-2021-TR                              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1323-2021-TR                              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | SI                                                          |
| 1407-2021-TR                              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1677-2021-TR                              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2005-2021-TR                              | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2363-2021-TR                              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2460-2021-TR                              | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2803-2021-TR                              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2953-2021-TR                              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | SI                                                          |
| 2990-2021-TR                              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 3193-2021-TR                              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 3270-2021-TR                              | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 037-2021-TR-L                             | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 133-2021-TR-T                             | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 165-2021-TR-A                             | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 416-2021-TR                               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1491-2021-TR                              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | SI                                                          |
| 2178-2021-TR                              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2315-2021-TR                              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2827-2021-TR                              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 3094-2021-TR                              | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |

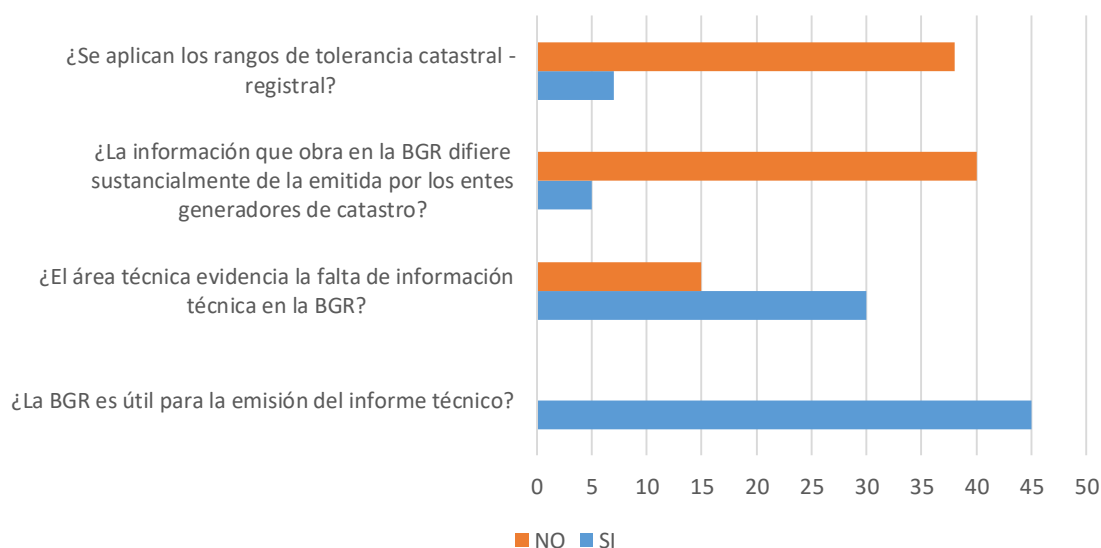
### ACTO: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO



| ACTO: RECTIFICACIÓN DE ÁREA |                                                      |                                                                       |                                                                                                                 |                                                             |
|-----------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución            | ¿La BGR es útil para la emisión del informe técnico? | ¿El área técnica evidencia la falta de información técnica en la BGR? | ¿La información que obra en la BGR difiere sustancialmente de la emitida por los entes generadores de catastro? | ¿Se aplican los rangos de tolerancia catastral - registral? |
| 085-2021-TR-A               | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 096-2021-TR-A               | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 102-2021-TR                 | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 118-2021-TR-L               | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 123-2021-TR-A               | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 128-2021-TR-T               | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 130-2021-TR-L               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 158-2021-TR-T               | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 161-2021-TR-A               | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | SI                                                          |
| 211-2021-TR-T               | SI                                                   | NO                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 225-2021-TR                 | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 265-2021-TR-L               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 389-2021-TR-L               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 403-2021-TR-L               | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 431-2021-TR-L               | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 501-2021-TR                 | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | SI                                                          |
| 563-2021-TR-L               | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 659-2021-TR                 | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | SI                                                          |
| 720-2021-TR                 | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 808-2021-TR                 | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 876-2021-TR                 | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 1088-2021-TR                | SI                                                   | SI                                                                    | SI                                                                                                              | NO                                                          |
| 1417-2021-TR                | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1556-2021-TR                | SI                                                   | NO                                                                    | SI                                                                                                              | SI                                                          |
| 1566-2021-TR                | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1661-2021-TR                | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1687-2021-TR                | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1828-2021-TR                | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1879-2021-TR                | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1883-2021-TR                | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | SI                                                          |
| 1996-2021-TR                | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | SI                                                          |
| 2153-2021-TR                | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2319-2021-TR                | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2413-2021-TR                | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2560-2021-TR                | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2631-2021-TR                | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |

|               |    |    |    |    |
|---------------|----|----|----|----|
| 2820-2021-TR  | SI | SI | NO | NO |
| 2837-2021-TR  | SI | SI | NO | NO |
| 2863-2021-TR  | SI | SI | NO | SI |
| 2920-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 3065-2021-TR  | SI | SI | NO | NO |
| 326-2021-TR   | SI | NO | NO | NO |
| 398-2021-TR-L | SI | NO | NO | NO |
| 1114-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |
| 1294-2021-TR  | SI | NO | NO | NO |

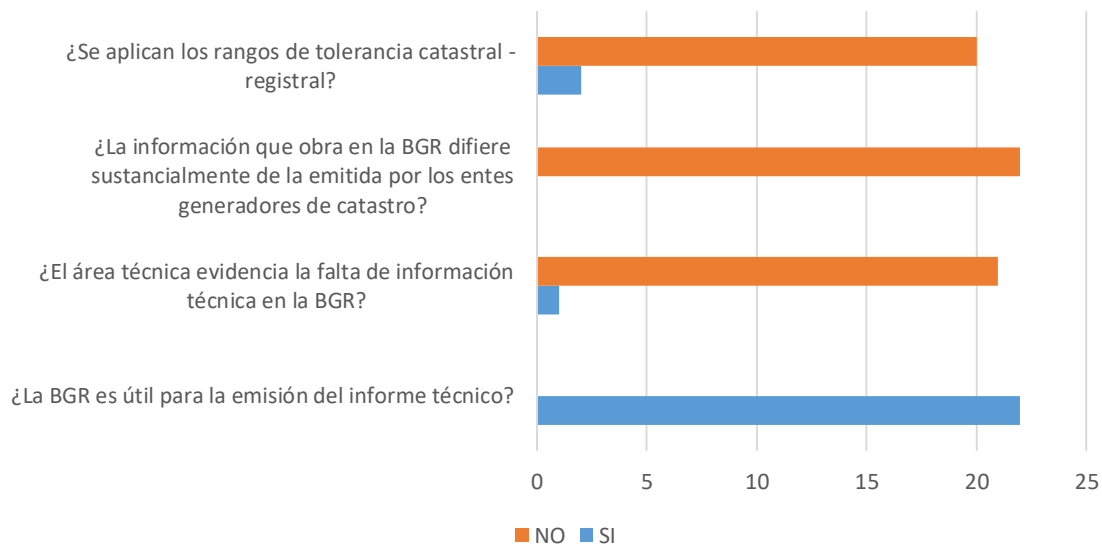
### ACTO: RECTIFICACIÓN DE ÁREA





| ACTO: SUBDIVISIÓN |                                                      |                                                                       |                                                                                                                 |                                                             |
|-------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución  | ¿La BGR es útil para la emisión del informe técnico? | ¿El área técnica evidencia la falta de información técnica en la BGR? | ¿La información que obra en la BGR difiere sustancialmente de la emitida por los entes generadores de catastro? | ¿Se aplican los rangos de tolerancia catastral - registral? |
| 214-2021-TR-L     | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 375-2021-TR       | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 530-2021-TR       | SI                                                   | SI                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 726-2021-TR       | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1035-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | SI                                                          |
| 1649-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2575-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 3031-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 018-2021-TR-A     | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 087-2021-TR-T     | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 142-2021-TR-A     | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 723-2021-TR       | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 849-2021-TR       | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | SI                                                          |
| 852-2021-TR       | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1018-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1651-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 1866-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2135-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 2774-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 3139-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 3146-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |
| 3160-2021-TR      | SI                                                   | NO                                                                    | NO                                                                                                              | NO                                                          |

### ACTO: SUBDIVISIÓN



## - DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

Ahora bien, a partir de los cuadros individuales por actos presentados anteriormente, hemos sistematizado los resultados obteniendo la información que se presenta a continuación:

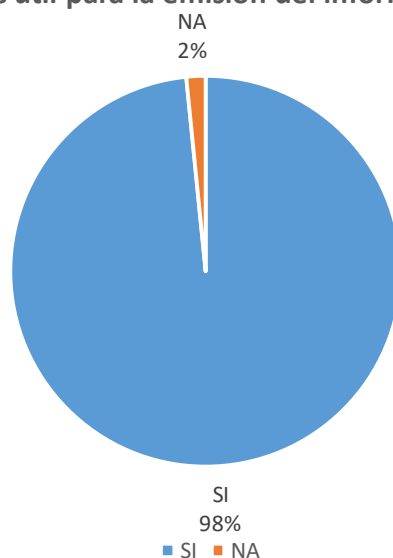
| ACTO                      | 1               | 2                | 3                | 4               | TOTAL |
|---------------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-------|
| ACUMULACIÓN               | SI: 9           | SI: 3<br>NO: 6   | SI: 1<br>NO: 8   | SI: 3<br>NA: 6  | 9     |
| AMPLIACION DE FÁBRICA     | SI: 1           | NO: 1            | NO: 1            | NA: 1           | 1     |
| ANOT. PREVENTIVA          | SI: 63          | SI: 26<br>NO: 37 | SI: 17<br>NO: 46 | SI: 2<br>NA: 61 | 63    |
| ÁREA NATURAL              | SI: 2           | NO: 2            | NO: 2            | NA: 2           | 2     |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS   | SI: 3           | NO: 3            | NO: 3            | NA: 3           | 3     |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS | SI: 4           | NO: 4            | SI: 1<br>NO: 3   | SI: 1<br>NO: 3  | 4     |
| FÁBRICA                   | SI: 11<br>NA: 1 | NO: 11<br>NA: 1  | NO: 11<br>NA: 1  | NO: 11<br>NA: 1 | 12    |
| HABILITACIONES URBANAS    | SI: 21          | SI: 16<br>NO: 5  | SI: 3<br>NO: 18  | NO: 21          | 21    |
| INDEPENDIZACIÓN           | SI: 79<br>NA: 5 | SI: 34<br>NO: 50 | SI: 21<br>NO: 63 | NO: 84          | 84    |
| INMATRICULACIÓN           | SI: 77          | SI: 12<br>NO: 65 | SI: 9<br>NO: 68  | SI: 7<br>NO: 70 | 77    |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  | SI: 36          | SI: 4<br>NO: 32  | SI: 2<br>NO: 34  | SI: 4<br>NO: 32 | 36    |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA     | SI: 45          | SI: 30<br>NO: 15 | SI: 5<br>NO: 40  | SI: 7<br>NO: 38 | 45    |
| SUBDIVISIÓN               | SI: 22          | SI: 1<br>NO: 21  | NO: 22           | SI: 2<br>NO: 20 | 22    |

Así, en la columna vertical apreciamos los actos que implican la incorporación de un predio al registro y la anotación preventiva e inscripción de actos modificatorios de la descripción del predio; mientras que los números consignados en la fila horizontal, corresponden a las 4 interrogantes planteadas a efectos de determinar cuáles son los efectos del informe técnico emitido por el área de Bases Gráficas Registrales para el registrador, en el marco de la calificación registral.

En el cuadro que presentamos a continuación hemos sistematizado los resultados y sus equivalencias en porcentajes, para una mejor aproximación:

| ACTO                      | 1                | TOTAL | %               |
|---------------------------|------------------|-------|-----------------|
| ACUMULACIÓN               | SI: 9            | 9     | 100%            |
| AMPLIACION DE FÁBRICA     | SI: 1            | 1     | 100%            |
| ANOT. PREVENTIVA          | SI: 63           | 63    | 100%            |
| ÁREA NATURAL              | SI: 2            | 2     | 100%            |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS   | SI: 3            | 3     | 100%            |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS | SI: 4            | 4     | 100%            |
| FÁBRICA                   | SI: 11<br>NA: 1  | 12    | 91.66%<br>8.34% |
| HABILITACIONES URBANAS    | SI: 21           | 21    | 100%            |
| INDEPENDIZACIÓN           | SI: 79<br>NA: 5  | 84    | 94.04%<br>5.96% |
| INMATRICULACIÓN           | SI: 77           | 77    | 100%            |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  | SI: 36           | 36    | 100%            |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA     | SI: 45           | 45    | 100%            |
| SUBDIVISIÓN               | SI: 22           | 22    | 100%            |
| TOTAL                     | SI: 373<br>NA: 6 | 379   | 98.41%<br>1.59% |

¿La BGR es útil para la emisión del informe técnico?



Respecto a la primera interrogante orientada a verificar si la Base Gráfica Registral es útil para la emisión del informe técnico, vemos que en un 98.41% sí resulta útil, en vista que constituye



una herramienta para el área técnica y las instancias registrales, pues en dicha base obra la información de los predios inscritos, lo que permite identificar plenamente a un predio.

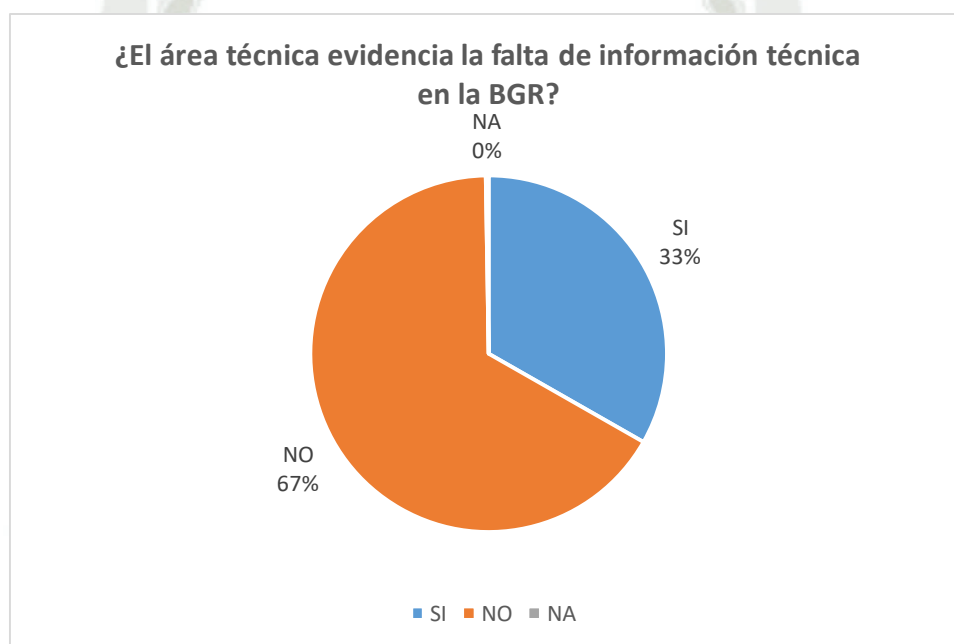
Sin embargo, no debemos perder de vista que en un 1.59% la información existente en la Base Gráfica no es útil, ello por cuanto la información existente no contiene datos técnicos (planos, memoria descriptiva) o se encuentran en mal estado o en medidas no oficiales, lo cual, en lugar de brindar información certera y válida, evidencia un conflicto con la información presentada, dando lugar a observaciones que se traducen en dilación en el procedimiento registral. Que si bien es cierto es un porcentaje menor, en la práctica resulta siendo un obstáculo para la inscripción de solicitudes de muchos ciudadanos, que por el principio de igualdad ante la Ley, no debería representarlo en comparación con otros casos.

Ahora bien, continuando con el análisis, en las siguientes interrogantes podremos verificar si los aspectos de fondo descritos en el informe técnico, se evidencia falta de información en la Base Gráfica o si difiere de la información proporcionada por los entes generadores de catastro.

Así, en la interrogante planteada en el numeral 2, se busca identificar si el área técnica evidencia la falta de información técnica en la Base Gráfica Registral, obteniendo el siguiente resultado:

| ACTO                             | 2                | TOTAL | %                |
|----------------------------------|------------------|-------|------------------|
| <b>ACUMULACIÓN</b>               | SI: 3<br>NO: 6   | 9     | 33.3%<br>66.4%   |
| <b>AMPLIACION DE FÁBRICA</b>     | NO: 1            | 1     | 100%             |
| <b>ANOT. PREVENTIVA</b>          | SI: 26<br>NO: 37 | 63    | 41.26%<br>58.74% |
| <b>ÁREA NATURAL</b>              | NO: 2            | 2     | 100%             |
| <b>CORRELACIÓN DE PARTIDAS</b>   | NO: 3            | 3     | 100%             |
| <b>DETERMINACIÓN DE LINDEROS</b> | NO: 4            | 4     | 100%             |
| <b>FÁBRICA</b>                   | NO: 11<br>NA: 1  | 12    | 91.6%<br>8.4%    |
| <b>HABILITACIONES URBANAS</b>    | SI: 16<br>NO: 5  | 21    | 76.19%<br>23.81% |
| <b>INDEPENDIZACIÓN</b>           | SI: 34<br>NO: 50 | 84    | 40.47%<br>59.53% |
| <b>INMATRICULACIÓN</b>           | SI: 12<br>NO: 65 | 77    | 15.58%<br>84.42% |

|                                     |                                      |            |                                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| <b>PRESCRIPCIÓN<br/>ADQUISITIVA</b> | SI: 4<br>NO: 32                      | 36         | 11.11%<br>88.89%                    |
| <b>RECTIFICACIÓN DE<br/>ÁREA</b>    | SI: 30<br>NO: 15                     | 45         | 66.6%<br>33.4%                      |
| <b>SUBDIVISIÓN</b>                  | SI: 1<br>NO: 21                      | 22         | 4.54%<br>95.46%                     |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>SI: 126<br/>NO: 252<br/>NA: 1</b> | <b>379</b> | <b>33.25 %<br/>66.49%<br/>0.26%</b> |



Con relación a la segunda interrogante, se busca medir la incidencia de casos en los cuales los profesionales del área técnica han evidenciado en sus informes que la información existente en la Base Gráfica Registral es insuficiente, desfasada o simplemente que no existen planos en los títulos archivados que permitan contrastar la información presentada y la existe en el Registro. Así, se ha podido evidenciar que en un 33% de casos se ha dejado constancia de tal hecho, es decir estamos hablando de 1/3 de títulos apelados en el año 2021, que muestran esta insuficiencia advertida por los profesionales a cargo de su administración.

Estos resultados nos brindan una fotografía del camino que aún nos queda por recorrer hacia un sistema catastral unificado y a su vez representa un llamado de alerta para nuestras autoridades, con la finalidad que asuman diligentemente y con liderazgo las riendas que permitan sentar las bases hacia un sistema catastral.

Es realmente preocupante el número de casos en los que las instancias registrales carecen de las herramientas para brindar un pronunciamiento eficiente y no trasladar al usuario los costos de la inoperancia del Estado, en materia catastral, lo cual además de generar demora en el procedimiento, no dota de las herramientas técnico – jurídicas a los operadores registrales para que la calidad de su pronunciamiento se ajuste a las disposiciones vigentes y a la realidad.

No olvidemos que la Sunarp no realiza trabajo de campo, es decir, valida la información presentada por el solicitante, de acuerdo a la información existente en la Base Gráfica, y en la medida que la información que alberga dicha Base, sea lo más concordante con la realidad, posible, la calidad del pronunciamiento, será óptimo; de lo contrario, nos encontraremos inmersos en una cadena de observaciones y requerimientos que entorpecerán el procedimiento registral.

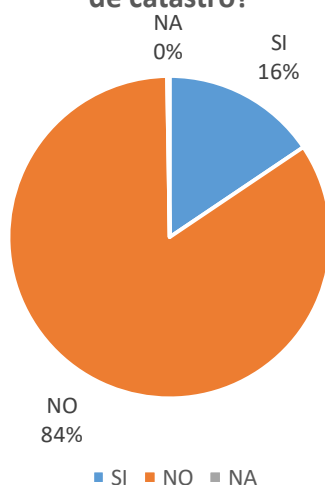
Por lo que, si el Estado pretende acercar el Registro al ciudadano, no basta con realizar campañas de concientización, sino que debe dotar de herramientas a sus operadores, para que estos no dilaten el procedimiento ante la existencia de obstáculos que no le permitan tener certeza de aspectos que forman parte de las labores de calificación y que forman parte de los requisitos mínimos que deben ser objeto de verificación como parte de sus atribuciones.

Seguidamente, presentamos los resultados obtenidos luego de la pregunta contenida en el numeral 3, que busca identificar si la información que obra en la Base Gráfica Registral difiere sustancialmente de la emitida por los entes generadores de catastro, evidenciando los siguientes resultados obtenidos:

| <b>ACTO</b>                        | <b>3</b>         | <b>TOTAL</b> | <b>%</b>         |
|------------------------------------|------------------|--------------|------------------|
| <b>ACUMULACIÓN</b>                 | SI: 1<br>NO: 8   | 9            | 11.11%<br>88.89% |
| <b>AMPLIACION DE<br/>FÁBRICA</b>   | NO: 1            | 1            | 100%             |
| <b>ANOT. PREVENTIVA</b>            | SI: 17<br>NO: 46 | 63           | 26.98%<br>73.02% |
| <b>ÁREA NATURAL</b>                | NO: 2            | 2            | 100%             |
| <b>CORRELACIÓN DE<br/>PARTIDAS</b> | NO: 3            | 3            | 100%             |

|                                  |                                                 |            |                                                |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------|
| <b>DETERMINACIÓN DE LINDEROS</b> | SI: 1<br>NO: 3                                  | 4          | 25%<br>75%                                     |
| <b>FÁBRICA</b>                   | NO: 11<br>NA: 1                                 | 12         | 91.6%<br>8.4%                                  |
| <b>HABILITACIONES URBANAS</b>    | SI: 3<br>NO: 18                                 | 21         | 14.28%<br>85.72%                               |
| <b>INDEPENDIZACIÓN</b>           | SI: 21<br>NO: 63                                | 84         | 25%<br>75%                                     |
| <b>INMATRICULACIÓN</b>           | SI: 9<br>NO: 68                                 | 77         | 11.68%<br>88.32%                               |
| <b>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA</b>  | SI: 2<br>NO: 34                                 | 36         | 5.55%<br>94.45%                                |
| <b>RECTIFICACIÓN DE ÁREA</b>     | SI: 5<br>NO: 40                                 | 45         | 11.11%<br>88.89%                               |
| <b>SUBDIVISIÓN</b>               | NO: 22                                          | 22         | 100%                                           |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>SI: 59</b><br><b>NO: 319</b><br><b>NA: 1</b> | <b>379</b> | <b>15.57%</b><br><b>84.17%</b><br><b>0.26%</b> |

¿La información que obra en la BGR difiere sustancialmente de la emitida por los entes generadores de catastro?





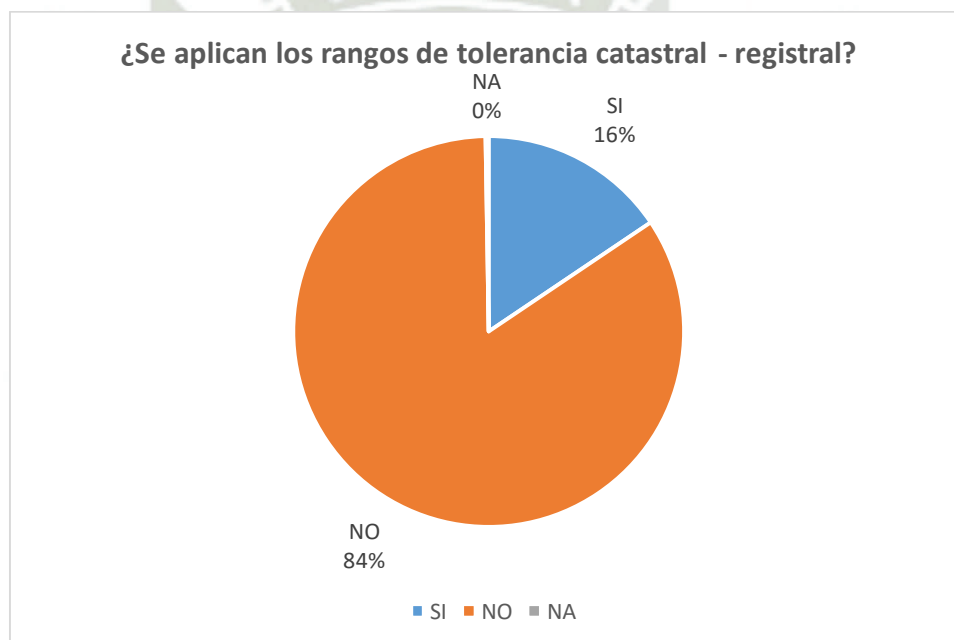
Con relación a la tercera interrogante planteada, se ha podido verificar que en un 16% de los casos sí existe una discrepancia, y ello puede deberse a diversos factores. En primer lugar, consideramos que no en todos los casos la información técnica proviene de entes generadores de catastro, sino que puede ser producto de la declaración de un profesional acreditado o no; por lo que podría darse el caso que se trate de error humano. Luego, vemos que también podría darse el caso de desplazamiento de los predios o por haberse proporcionado información errada.

En cualquiera de los casos, el hecho que la información no coincida, da lugar a la observación del título, a efecto que pueda ser objeto de verificación, de tratarse de un error se subsana con la presentación de nueva información; sin embargo, de tratarse de un error en la información existente en la Base Gráfica, ello representa un obstáculo que debe superarse haciendo uso de otros mecanismos.

Como hemos desarrollado en el análisis, mediante Resolución N° 03-2008-SNCP/CNC del 28.08.2008, se aprobó la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC denominada “Tolerancias Catastrales – Registrales”, para efectos que pueda superarse la discrepancia advertida por el área técnica, siempre y cuando no supere los rangos establecidos, hecho que analizaremos en la siguiente interrogante, donde verificaremos la incidencia de casos en los que se ha hecho uso de esta herramienta legal ante situaciones que evidencian una discrepancia en cuanto a la información presentada y la que obra en la Base Gráfica Registral, donde se han obtenido los siguientes resultados:

| ACTO                             | 4               | TOTAL | %               |
|----------------------------------|-----------------|-------|-----------------|
| <b>ACUMULACIÓN</b>               | SI: 3<br>NA: 6  | 9     | 33.3%<br>66.4%  |
| <b>AMPLIACION DE FÁBRICA</b>     | NA: 1           | 1     | 100%            |
| <b>ANOT. PREVENTIVA</b>          | SI: 2<br>NA: 61 | 63    | 3.17%<br>96.83% |
| <b>ÁREA NATURAL</b>              | NA: 2           | 2     | 100%            |
| <b>CORRELACIÓN DE PARTIDAS</b>   | NA: 3           | 3     | 100%            |
| <b>DETERMINACIÓN DE LINDEROS</b> | SI: 1<br>NO: 3  | 4     | 25%<br>75%      |
| <b>FÁBRICA</b>                   | NO: 11<br>NA: 1 | 12    | 91.6%<br>8.4%   |

|                                 |                          |            |                      |
|---------------------------------|--------------------------|------------|----------------------|
| <b>HABILITACIONES URBANAS</b>   | NO: 21                   | 21         | 100%                 |
| <b>INDEPENDIZACIÓN</b>          | NO: 84                   | 84         | 100%                 |
| <b>INMATRICULACIÓN</b>          | SI: 7<br>NO: 70          | 77         | 9.09%<br>90.91%      |
| <b>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA</b> | SI: 4<br>NO: 32          | 36         | 11.11%<br>88.89%     |
| <b>RECTIFICACIÓN DE ÁREA</b>    | SI: 7<br>NO: 38          | 45         | 15.5%<br>84.5%       |
| <b>SUBDIVISIÓN</b>              | SI: 2<br>NO: 20          | 22         | 9.09%<br>90.91%      |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>SI:</b><br><b>NO:</b> | <b>379</b> | <b>%</b><br><b>%</b> |



Al respecto, vemos que en el 16% de casos se han aplicado los rangos de tolerancia. Así, como hemos mencionado anteriormente, estos resultados deben leerse de forma conjunta con los obtenidos en la pregunta anterior, pues el 16% obtenido, representa el porcentaje de casos en los que existiendo discrepancia de la documentación presentada, con la existente en la Base Gráfica Registral, sólo en ese porcentaje se han aplicado los rangos de tolerancia. Porcentaje que pese a ser bajo, obedece a que sólo en esos casos resulta de aplicación tal herramienta, mientras que en el excedente, se aprecia que por sus características, no se ajustan a los parámetros establecidos en la directiva N° 01-2008-SNCP/CNC.

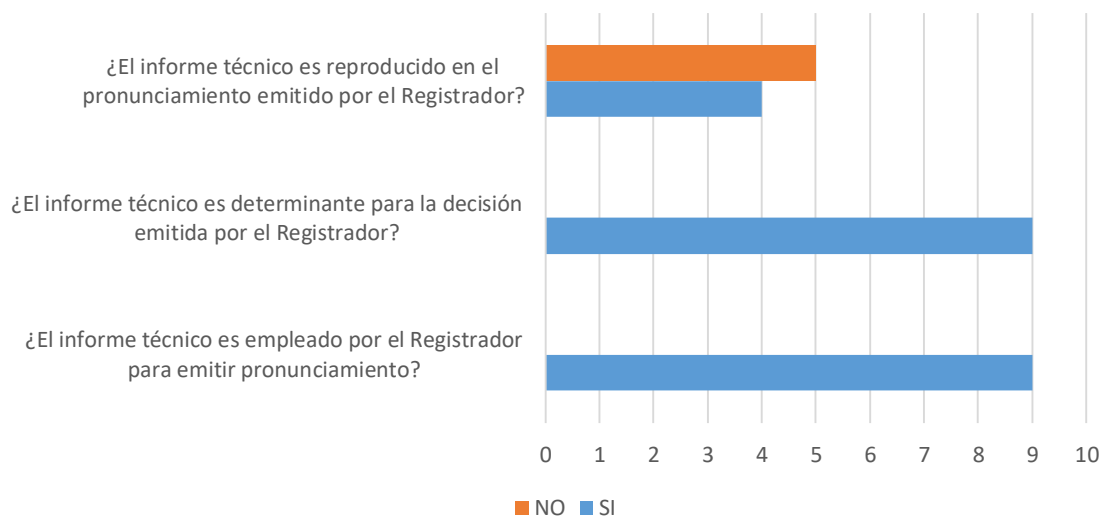
### 5.3 LA UTILIDAD DEL INFORME TÉCNICO EMITIDO POR EL ÁREA DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES PARA EL REGISTRADOR, EN EL MARCO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

En los cuadros y gráficos que se presentan a continuación se evidencian los resultados obtenidos luego de evidenciar si el informe técnico emitido por el área de Bases Gráficas Registrales ha sido empleado por el Registrador para emitir el pronunciamiento materia de impugnación. Esto se puede interpretar se forma positiva y negativa. Será positiva cuando el informe técnico concluya que no existen obstáculos, desde el punto de vista técnico, para la inscripción solicitada, en cuyo caso de existir observaciones de orden legal, las instancias registrales procederán conforme a sus atribuciones. Mientras que, de advertir la existencia de discrepancias o inconsistencias en la información técnica presentada, el informe técnico describirá sus alcances, debiendo las instancias registrales incorporar tales observaciones a efecto que el usuario realice las acciones que correspondan conforme a su naturaleza.

Asimismo, se identificará si del pronunciamiento contenido en el informe técnico, las instancias registrales han cumplido con diferenciar las cuestiones que imposibilitan la inscripción solicitada y que constituyen observaciones u obstáculos para la inscripción solicitada, de aquellas que son de carácter informativo y que no representan impedimento para la inscripción del título.

| ACTO: ACUMULACIÓN |                                                                                 |                                                                                  |                                                                                      |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución  | ¿El informe técnico es empleado por el Registrador para emitir pronunciamiento? | ¿El informe técnico es determinante para la decisión emitida por el Registrador? | ¿El informe técnico es reproducido en el pronunciamiento emitido por el Registrador? |
| 094-2021-TR-L     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 757-2021-TR-      | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 1472-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 1862-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 2024-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 2188-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 3170-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1321-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1591-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |

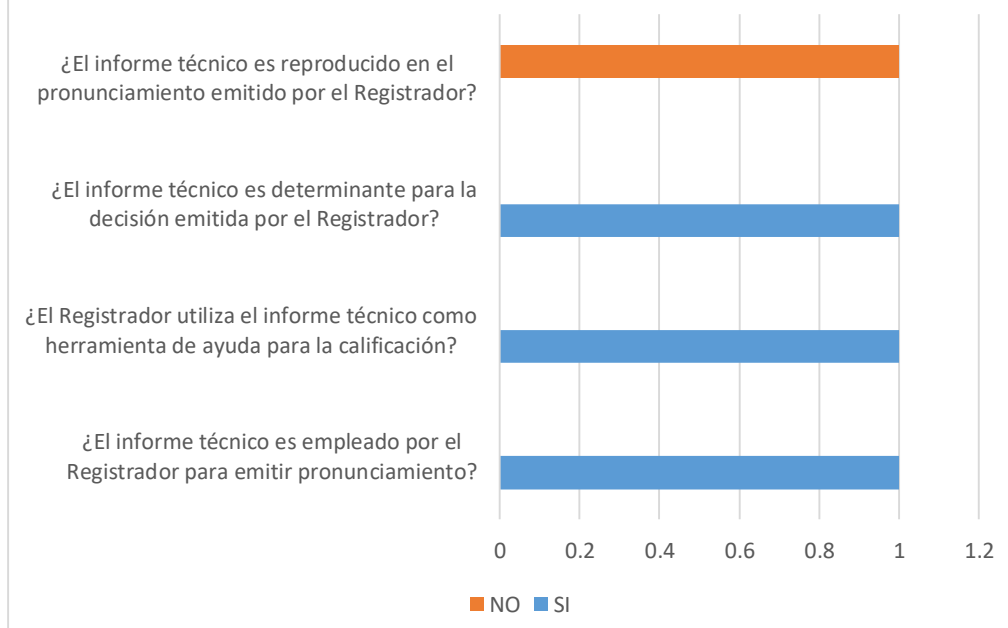
### ACTO: ACUMULACIÓN



### ACTO: AMPLIACIÓN DE FÁBRICA

| Nº de Resolución | ¿El informe técnico es empleado por el Registrador para emitir pronunciamiento? | ¿El informe técnico es determinante para la decisión emitida por el Registrador? | ¿El informe técnico es reproducido en el pronunciamiento emitido por el Registrador? |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 394-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |

### ACTO: AMPLIACIÓN DE FÁBRICA

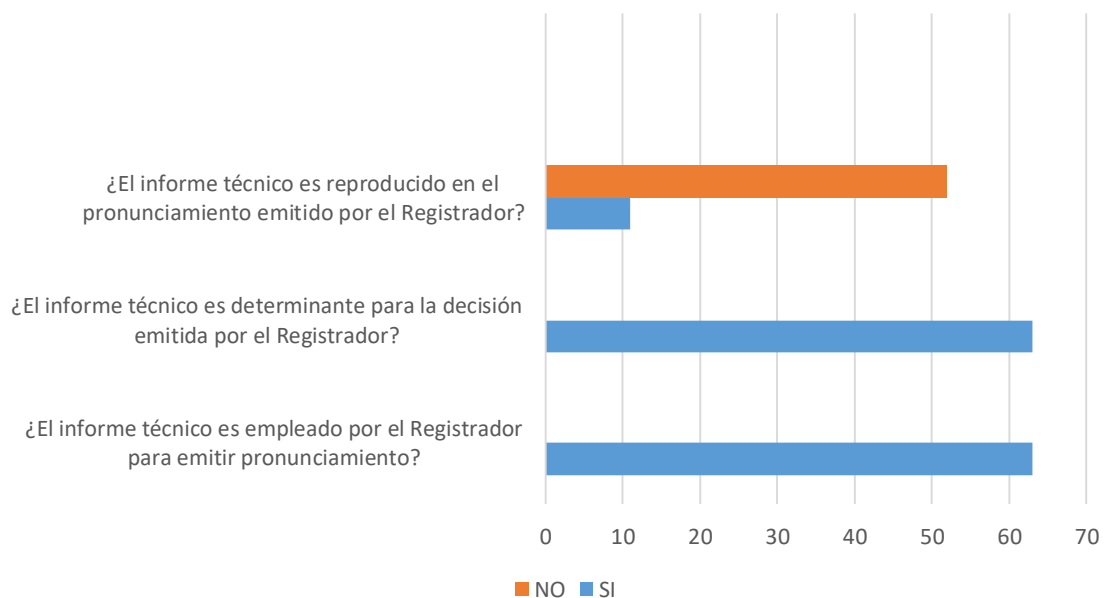




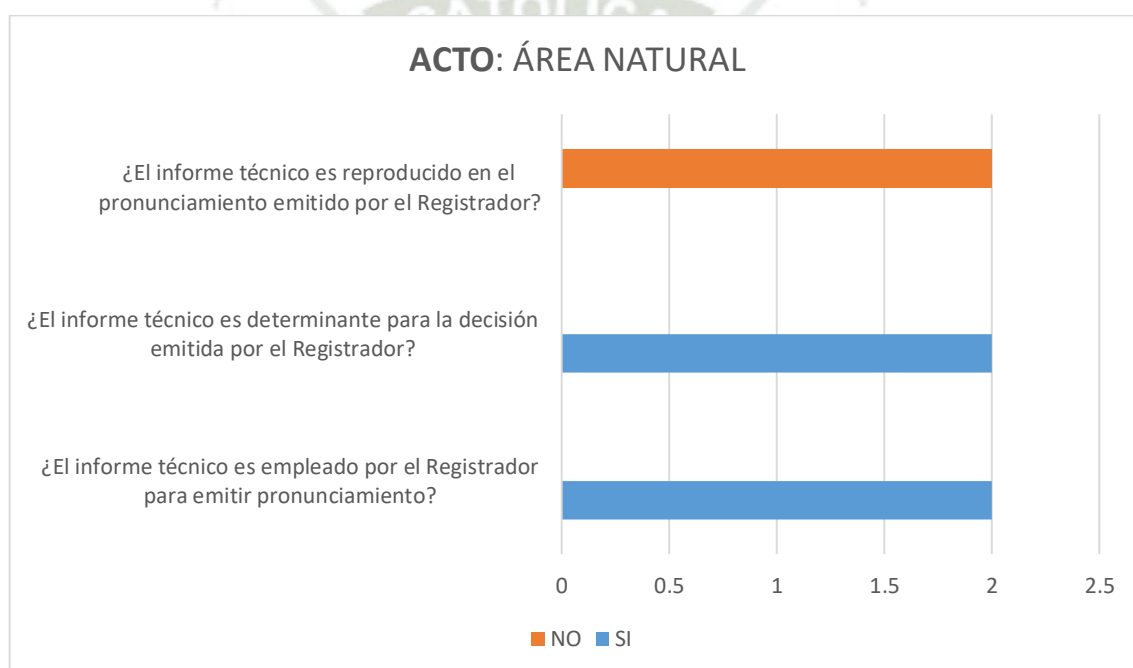
| ACTO: ANOTACIÓN PREVENTIVA |                                                                                 |                                                                                  |                                                                                      |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución           | ¿El informe técnico es empleado por el Registrador para emitir pronunciamiento? | ¿El informe técnico es determinante para la decisión emitida por el Registrador? | ¿El informe técnico es reproducido en el pronunciamiento emitido por el Registrador? |
| 005-2021-TR-A              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 012-2021-TR-T              | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 018-2021-TR-T              | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 025-2021-TR-L              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 030-2021-TR-T              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 044-2021-TR-T              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 061-2021-TR-A              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 077-2021-TR-T              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 088-2021-TR-L              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 089-2021-TR                | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 097-2021-TR-A              | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 105-2021-TR-A              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 118-2021-TR                | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 145-2021-TR-A              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 157-2021-TR-L              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 182-2021-TR-A              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 197-2021-TR                | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 253-2021-TR-L              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 315-2021-TR-L              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 354-2021-TR-L              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 377-2021-TR-L              | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 392-2021-TR                | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 451-2021-TR-L              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 557-2021-TR-L              | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 581-2021-TR                | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 710-2021-TR                | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 940-2021-TR                | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1043-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1286-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 1298-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1431-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1499-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1624-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1709-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 1735-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1749-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 1859-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1913-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 2587-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 2879-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 014-2021-TR                | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 050-2021-TR                | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |

|               |    |    |    |
|---------------|----|----|----|
| 051-2021-TR-T | SI | SI | NO |
| 059-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 132-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 209-2021-TR-T | SI | SI | NO |
| 368-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 478-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 544-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 599-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 617-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 766-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 917-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 1207-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1484-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1500-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1539-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1603-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1627-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1722-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1830-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2093-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2485-2021-TR  | SI | SI | NO |

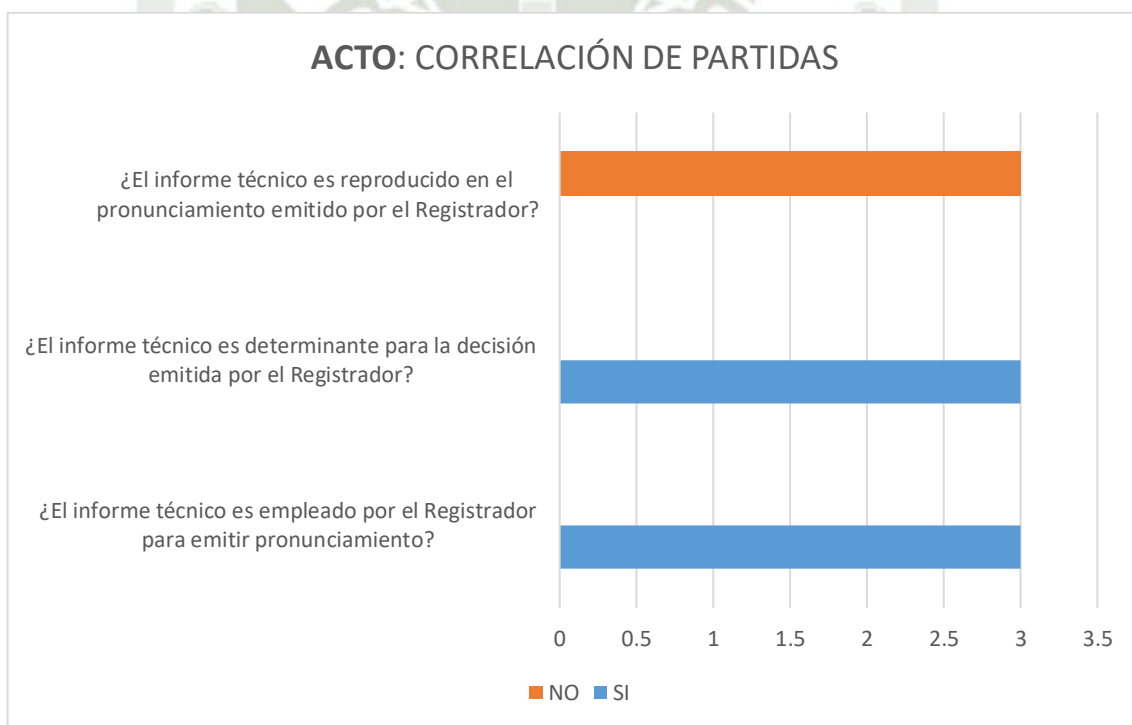
### ACTO: ANOTACIÓN PREVENTIVA



| ACTO: ÁREA NATURAL |                                                                                 |                                                                                  |                                                                                      |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución   | ¿El informe técnico es empleado por el Registrador para emitir pronunciamiento? | ¿El informe técnico es determinante para la decisión emitida por el Registrador? | ¿El informe técnico es reproducido en el pronunciamiento emitido por el Registrador? |
| 2918-2021-TR       | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 904-2021-TR        | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |

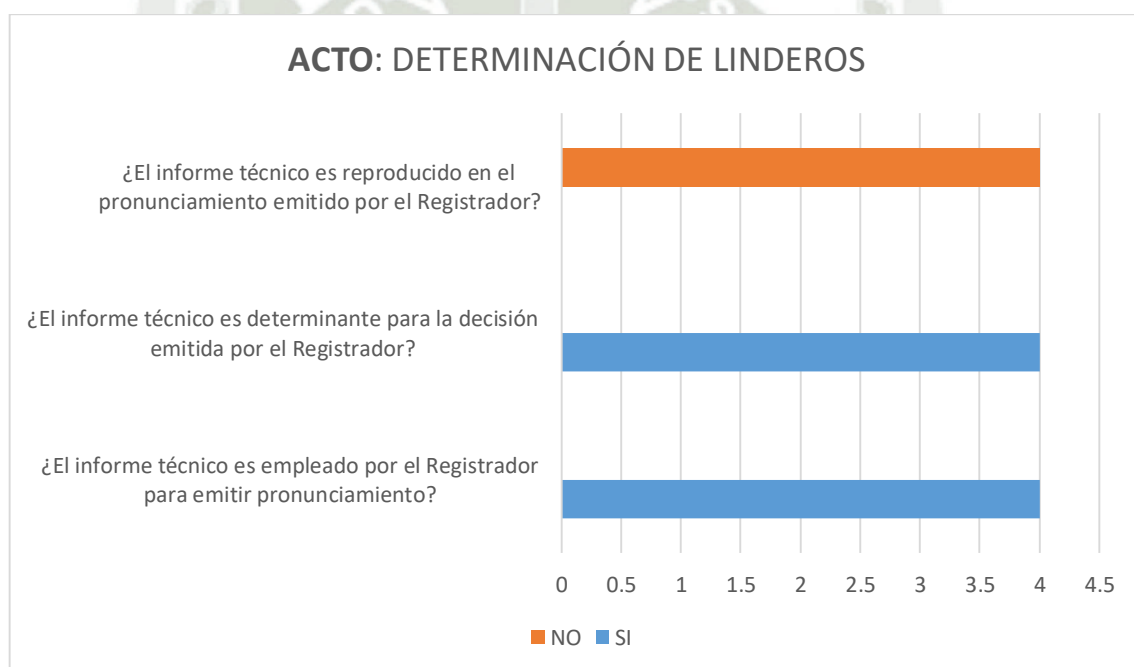


| ACTO: CORRELACIÓN DE PARTIDAS |                                                                                 |                                                                                  |                                                                                      |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución              | ¿El informe técnico es empleado por el Registrador para emitir pronunciamiento? | ¿El informe técnico es determinante para la decisión emitida por el Registrador? | ¿El informe técnico es reproducido en el pronunciamiento emitido por el Registrador? |
| 020-2021-TR                   | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1750-2021-TR                  | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1056-2021-TR                  | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |

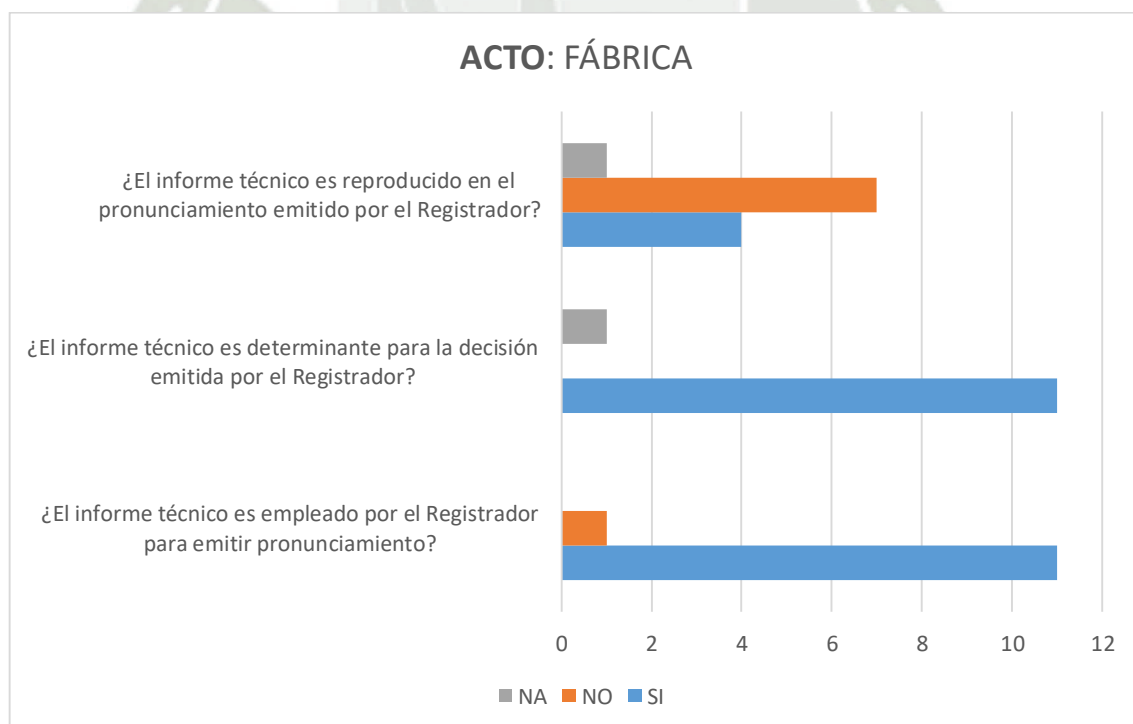




| ACTO: DETERMINACIÓN DE LINDEROS |                                                                                 |                                                                                  |                                                                                      |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución                | ¿El informe técnico es empleado por el Registrador para emitir pronunciamiento? | ¿El informe técnico es determinante para la decisión emitida por el Registrador? | ¿El informe técnico es reproducido en el pronunciamiento emitido por el Registrador? |
| 1215-2021-TR                    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 147-2021-TR                     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 271-2021-TR                     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 367-2021-TR                     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |

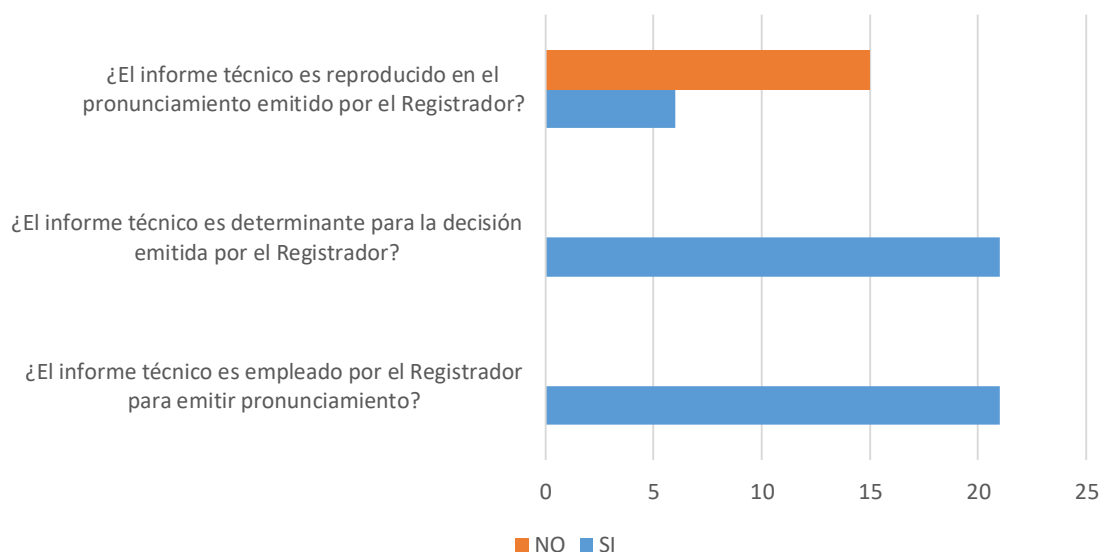


| ACTO: FÁBRICA    |                                                                                 |                                                                                  |                                                                                      |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución | ¿El informe técnico es empleado por el Registrador para emitir pronunciamiento? | ¿El informe técnico es determinante para la decisión emitida por el Registrador? | ¿El informe técnico es reproducido en el pronunciamiento emitido por el Registrador? |
| 174-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 181-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 441-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 519-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 1139-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1770-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 2386-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 2527-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 151-2021-TR-A    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1271-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1454-2021-TR     | NO                                                                              | NA                                                                               | NA                                                                                   |
| 1792-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |



| ACTO: HABILITACIÓN URBANA |                                                                                 |                                                                                  |                                                                                      |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución          | ¿El informe técnico es empleado por el Registrador para emitir pronunciamiento? | ¿El informe técnico es determinante para la decisión emitida por el Registrador? | ¿El informe técnico es reproducido en el pronunciamiento emitido por el Registrador? |
| 411-2021-TR-L             | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 491-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 543-2021-TR-L             | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 843-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 1469-2021-TR              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1657-2021-TR              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1690-2021-TR              | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 1925-2021-TR              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 2065-2021-TR              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 2358-2021-TR              | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 3204-2021-TR              | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 004-2021-TR-A             | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 022-2021-TR-L             | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 121-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 221-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 251-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 330-2021-TR               | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1553-2021-TR              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 2107-2021-TR              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 2323-2021-TR              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 2440-2021-TR              | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |

### ACTO: HABILITACIÓN URBANA



### ACTO: INDEPENDIZACIÓN

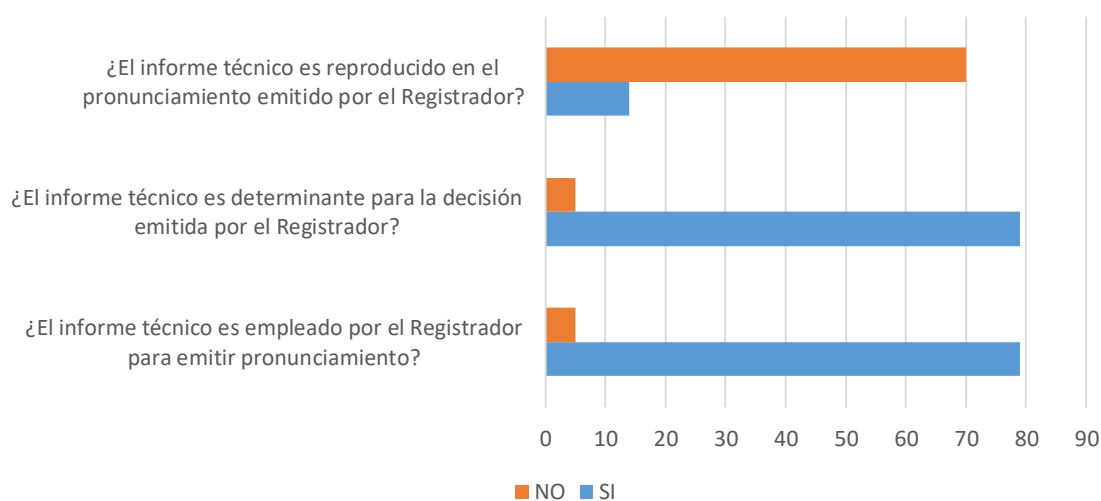
| Nº de Resolución | ¿El informe técnico es empleado por el Registrador para emitir pronunciamiento? | ¿El informe técnico es determinante para la decisión emitida por el Registrador? | ¿El informe técnico es reproducido en el pronunciamiento emitido por el Registrador? |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 010-2021-TR-A    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 045-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 080-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 098-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 139-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 152-2021-TR-A    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 167-2021-TR-A    | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 171-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 204-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 246-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 262-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 343-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 372-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 407-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 444-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 481-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 491-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 493-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 498-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |



|               |    |    |    |
|---------------|----|----|----|
| 551-2021-TR-L | SI | SI | SI |
| 557-2021-TR   | SI | SI | SI |
| 640-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 843-2021-TR   | SI | SI | SI |
| 911-2021-TR   | SI | SI | SI |
| 1147-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1167-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 1355-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 1356-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1392-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1561-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1710-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1964-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2007-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2031-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2112-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2113-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2121-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2345-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2442-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2624-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2626-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2824-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 3061-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 3131-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 3172-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 3176-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 039-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 042-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 042-2021-TR-A | SI | SI | NO |
| 044-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 076-2021-TR-A | SI | SI | NO |
| 134-2021-TR   | NO | NO | NO |
| 137-2021-TR   | NO | NO | NO |
| 137-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 143-2021-TR-A | SI | SI | NO |
| 144-2021-TR-T | SI | SI | NO |
| 147-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 160-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 176-2021-TR-A | SI | SI | NO |
| 180-2021-TR-A | SI | SI | NO |
| 184-2021-TR-T | NO | NO | NO |
| 201-2021-TR-T | NO | NO | NO |
| 270-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 376-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 378-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 905-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 1045-2021-TR  | SI | SI | NO |

|              |    |    |    |
|--------------|----|----|----|
| 1124-2021-TR | SI | SI | NO |
| 1292-2021-TR | SI | SI | NO |
| 1324-2021-TR | SI | SI | NO |
| 1414-2021-TR | SI | SI | NO |
| 1432-2021-TR | SI | SI | NO |
| 1434-2021-TR | SI | SI | NO |
| 1529-2021-TR | SI | SI | NO |
| 1960-2021-TR | SI | SI | NO |
| 2223-2021-TR | SI | SI | NO |
| 2292-2021-TR | SI | SI | NO |
| 2311-2021-TR | SI | SI | NO |
| 2528-2021-TR | SI | SI | NO |
| 2716-2021-TR | SI | SI | NO |
| 2949-2021-TR | SI | SI | NO |
| 2958-2021-TR | NO | NO | NO |
| 3066-2021-TR | SI | SI | NO |
| 3089-2021-TR | SI | SI | NO |

### ACTO: INDEPENDIZACIÓN

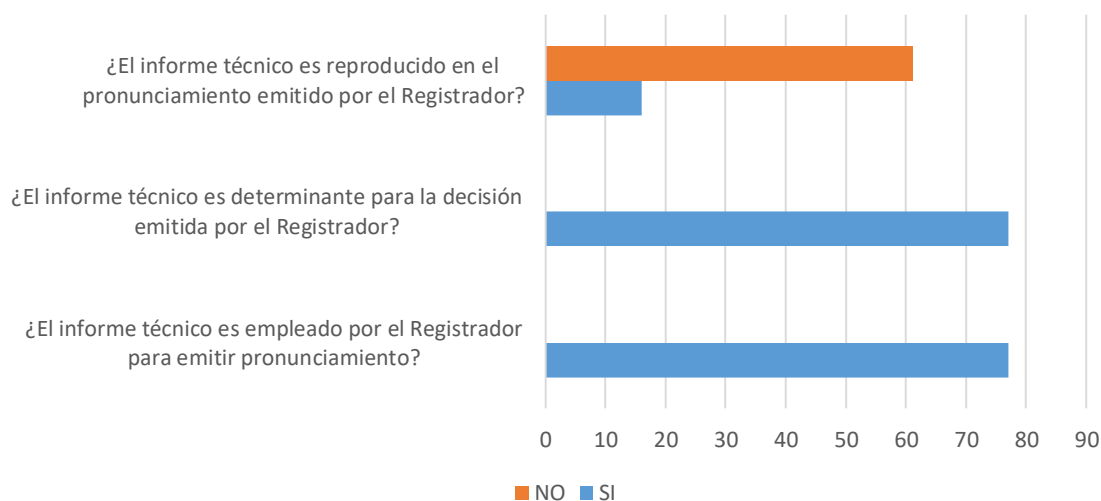


| ACTO: INMATRICULACIÓN |                                                                                 |                                                                                  |                                                                                      |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución      | ¿El informe técnico es empleado por el Registrador para emitir pronunciamiento? | ¿El informe técnico es determinante para la decisión emitida por el Registrador? | ¿El informe técnico es reproducido en el pronunciamiento emitido por el Registrador? |
| 039-2021-TR-T         | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 040-2021-TR-T         | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 055-2021-TR-A         | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 081-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 095-2021-TR-A         | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 103-2021-TR-T         | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 107-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 131-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 166-2021-TR-T         | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 169-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 175-2021-TR-L         | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 186-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 196-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 197-2021-TR-T         | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 199-2021-TR-T         | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 207-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 309-2021-TR-          | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 309-2021-TR-L         | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 352-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 358-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 360-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 364-2021-TR-L         | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 376-2021-TR-L         | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 415-2021-TR-L         | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 417-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 427-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 452-2021-TR-L         | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 456-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 681-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 743-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 745-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 764-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 937-2021-TR           | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1019-2021-TR          | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1172-2021-TR          | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1192-2021-TR          | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1391-2021-TR          | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1419-2021-TR          | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1594-2021-TR          | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 1653-2021-TR          | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 1666-2021-TR          | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |

|               |    |    |    |
|---------------|----|----|----|
| 1705-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1806-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 1877-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1961-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 2084-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2133-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2150-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2330-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 2435-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 2436-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2497-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 2505-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2717-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 2871-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2911-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2925-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2946-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2987-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 3188-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 074-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 043-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 370-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 379-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 391-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 412-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 668-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 805-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 1411-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1546-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1592-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1808-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2122-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2137-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2927-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 3233-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 3236-2021-TR  | SI | SI | NO |



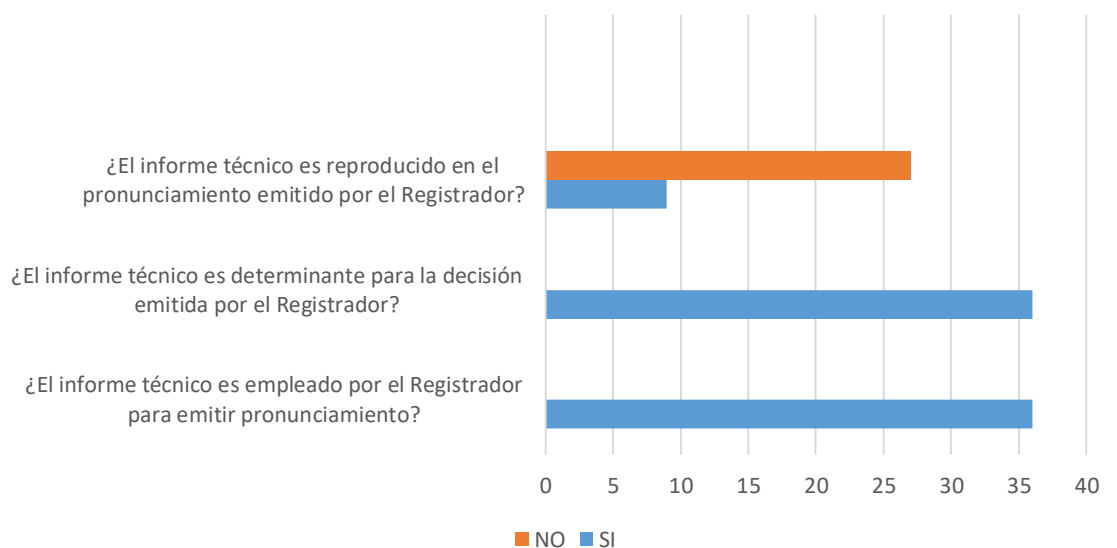
### ACTO: INMATRICULACIÓN



**ACTO: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

| Nº de Resolución | ¿El informe técnico es empleado por el Registrador para emitir pronunciamiento? | ¿El informe técnico es determinante para la decisión emitida por el Registrador? | ¿El informe técnico es reproducido en el pronunciamiento emitido por el Registrador? |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 051-2021-TR-A    | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 055-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 152-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 241-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 323-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 329-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 341-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 342-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 361-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 391-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 397-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 489-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 832-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 842-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 879-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1260-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1323-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1407-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1677-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 2005-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 2363-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 2460-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 2803-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 2953-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 2990-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 3193-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 3270-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 037-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 133-2021-TR-T    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 165-2021-TR-A    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 416-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1491-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 2178-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 2315-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 2827-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 3094-2021-TR     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |

### ACTO: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

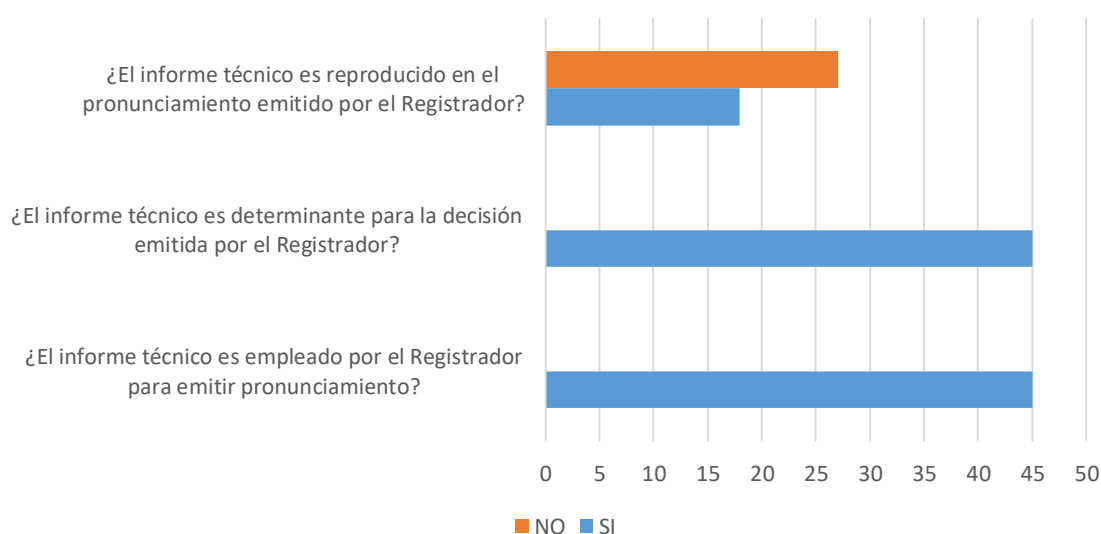


### ACTO: RECTIFICACIÓN DE ÁREA

| Nº de Resolución | ¿El informe técnico es empleado por el Registrador para emitir pronunciamiento? | ¿El informe técnico es determinante para la decisión emitida por el Registrador? | ¿El informe técnico es reproducido en el pronunciamiento emitido por el Registrador? |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 085-2021-TR-A    | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 096-2021-TR-A    | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 102-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 118-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 123-2021-TR-A    | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 128-2021-TR-T    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 130-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 158-2021-TR-T    | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 161-2021-TR-A    | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 211-2021-TR-T    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 225-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 265-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 389-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 403-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 431-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 501-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 563-2021-TR-L    | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 659-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 720-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 808-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |

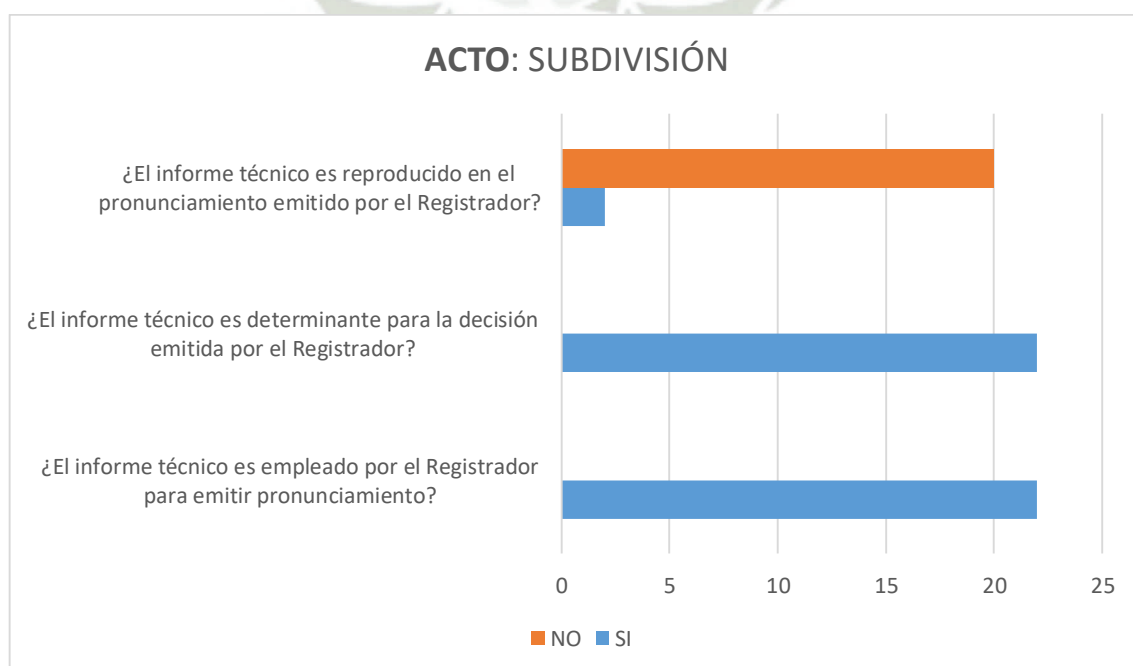
|               |    |    |    |
|---------------|----|----|----|
| 876-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 1088-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 1417-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 1556-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 1566-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1661-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 1687-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1828-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 1879-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1883-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 1996-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2153-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 2319-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2413-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2560-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2631-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2820-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2837-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2863-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2920-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 3065-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 326-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 398-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 1114-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1294-2021-TR  | SI | SI | NO |

### ACTO: RECTIFICACIÓN DE ÁREA





| ACTO: SUBDIVISIÓN |                                                                                 |                                                                                  |                                                                                      |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Resolución  | ¿El informe técnico es empleado por el Registrador para emitir pronunciamiento? | ¿El informe técnico es determinante para la decisión emitida por el Registrador? | ¿El informe técnico es reproducido en el pronunciamiento emitido por el Registrador? |
| 214-2021-TR-L     | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 375-2021-TR       | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 530-2021-TR       | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 726-2021-TR       | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1035-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | SI                                                                                   |
| 1649-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 2575-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 3031-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 018-2021-TR-A     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 087-2021-TR-T     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 142-2021-TR-A     | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 723-2021-TR       | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 849-2021-TR       | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 852-2021-TR       | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1018-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1651-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 1866-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 2135-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 2774-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 3139-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 3146-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |
| 3160-2021-TR      | SI                                                                              | SI                                                                               | NO                                                                                   |



### - DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

Ahora bien, a partir de los cuadros individuales presentados anteriormente, hemos sistematizado los resultados obteniendo la información que se presenta a continuación:

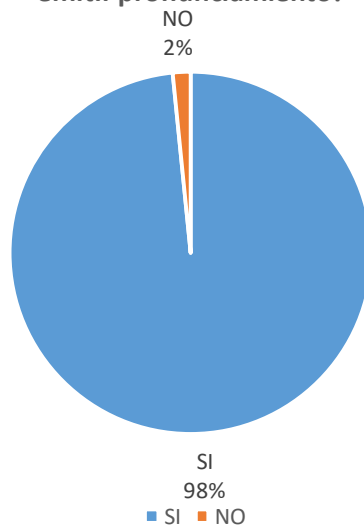
| <b>ACTO</b>                          | <b>1</b>                | <b>2</b>                 | <b>3</b>                | <b>TOTAL</b> |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------|
| <b>ACUMULACIÓN</b>                   | <b>SI: 9</b>            | <b>SI: 1<br/>NO: 8</b>   | <b>SI: 3<br/>NA: 6</b>  | <b>9</b>     |
| <b>AMPLIACION DE<br/>FÁBRICA</b>     | <b>SI: 1</b>            | <b>NO: 1</b>             | <b>NA: 1</b>            | <b>1</b>     |
| <b>ANOT. PREVENTIVA</b>              | <b>SI: 63</b>           | <b>SI: 17<br/>NO: 46</b> | <b>SI: 2<br/>NA: 61</b> | <b>63</b>    |
| <b>ÁREA NATURAL</b>                  | <b>SI: 2</b>            | <b>NO: 2</b>             | <b>NA: 2</b>            | <b>2</b>     |
| <b>CORRELACIÓN DE<br/>PARTIDAS</b>   | <b>SI: 3</b>            | <b>NO: 3</b>             | <b>NA: 3</b>            | <b>3</b>     |
| <b>DETERMINACIÓN<br/>DE LINDEROS</b> | <b>SI: 4</b>            | <b>SI: 1<br/>NO: 3</b>   | <b>SI: 1<br/>NO: 3</b>  | <b>4</b>     |
| <b>FÁBRICA</b>                       | <b>SI: 11<br/>NA: 1</b> | <b>NO: 11<br/>NA: 1</b>  | <b>NO: 11<br/>NA: 1</b> | <b>12</b>    |
| <b>HABILITACIONES<br/>URBANAS</b>    | <b>SI: 21</b>           | <b>SI: 3<br/>NO: 18</b>  | <b>NO: 21</b>           | <b>21</b>    |
| <b>INDEPENDIZACIÓN</b>               | <b>SI: 79<br/>NA: 5</b> | <b>SI: 21<br/>NO: 63</b> | <b>NO: 84</b>           | <b>84</b>    |
| <b>INMATRICULACIÓN</b>               | <b>SI: 77</b>           | <b>SI: 9<br/>NO: 68</b>  | <b>SI: 7<br/>NO: 70</b> | <b>77</b>    |
| <b>PRESCRIPCIÓN<br/>ADQUISITIVA</b>  | <b>SI: 36</b>           | <b>SI: 2<br/>NO: 34</b>  | <b>SI: 4<br/>NO: 32</b> | <b>36</b>    |
| <b>RECTIFICACIÓN DE<br/>ÁREA</b>     | <b>SI: 45</b>           | <b>SI: 5<br/>NO: 40</b>  | <b>SI: 7<br/>NO: 38</b> | <b>45</b>    |
| <b>SUBDIVISIÓN</b>                   | <b>SI: 22</b>           | <b>NO: 22</b>            | <b>SI: 2<br/>NO: 20</b> | <b>22</b>    |

Así, en la columna vertical apreciamos los actos que implican la incorporación de un predio al registro y la anotación preventiva e inscripción de actos modificatorios de la descripción del predio; mientras que los números consignados en la fila horizontal, corresponden a las 4 interrogantes planteadas a efectos de medir el impacto del informe técnico emitido por el área de Bases Gráficas Registrales para las instancias registrales, evidenciando su utilidad en el marco de las acciones de calificación registral.

En la primera pregunta, se busca conocer la incidencia del uso del informe técnico en la calificación registral, toda vez que se cuestiona si el informe técnico es empleado por el Registrador para emitir su pronunciamiento, obteniendo los siguientes resultados:

| ACTO                      | 1                | TOTAL | %               |
|---------------------------|------------------|-------|-----------------|
| ACUMULACIÓN               | SI: 9            | 9     | 100%            |
| AMPLIACION DE FÁBRICA     | SI: 1            | 1     | 100%            |
| ANOT. PREVENTIVA          | SI: 63           | 63    | 100%            |
| ÁREA NATURAL              | SI: 2            | 2     | 100%            |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS   | SI: 3            | 3     | 100%            |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS | SI: 4            | 4     | 100%            |
| FÁBRICA                   | SI: 11<br>NO: 1  | 12    | 91.6%<br>8.4%   |
| HABILITACIONES URBANAS    | SI: 21           | 21    | 100%            |
| INDEPENDIZACIÓN           | SI: 79<br>NO: 5  | 84    | 94.04%<br>5.96% |
| INMATRICULACIÓN           | SI: 77           | 77    | 100%            |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  | SI: 36           | 36    | 100%            |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA     | SI: 45           | 45    | 100%            |
| SUBDIVISIÓN               | SI: 22           | 22    | 100%            |
| TOTAL                     | SI: 373<br>NO: 6 | 379   | 98.41%<br>1.59% |

¿El informe técnico es empleado por el Registrador para emitir pronunciamiento?



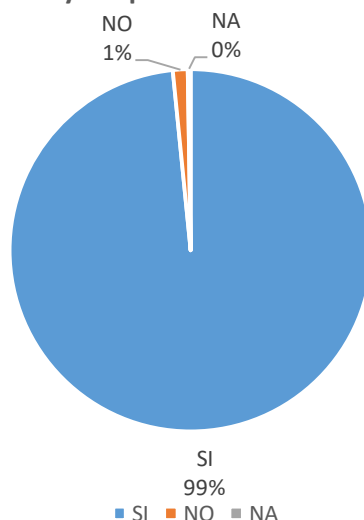


Como podemos apreciar en el 98.41% de los casos, el informe técnico ha sido empleado por el registrador para emitir el pronunciamiento correspondiente. Ahora bien, en el 1.59% de los casos no significa que el Registrador se ha apartado del pronunciamiento, sino que el Registrador interpretó lo informado por la oficina de catastro y aplicó ya sean los rangos de tolerancias catastrales - registrales o criterios jurisprudenciales en favor del usuario, a fin de propiciar la inscripción solicitada, conforme lo establece la normatividad vigente que regula el procedimiento registral.

| ACTO                      | 2                         | TOTAL | %                        |
|---------------------------|---------------------------|-------|--------------------------|
| ACUMULACIÓN               | SI: 9                     | 9     | 100%                     |
| AMPLIACION DE FÁBRICA     | SI: 1                     | 1     | 100%                     |
| ANOT. PREVENTIVA          | SI: 63                    | 63    | 100%                     |
| ÁREA NATURAL              | SI: 2                     | 2     | 100%                     |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS   | SI: 3                     | 3     | 100%                     |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS | SI: 4                     | 4     | 100%                     |
| FÁBRICA                   | SI: 11<br>NA: 1           | 12    | 91.6%<br>8.4%            |
| HABILITACIONES URBANAS    | SI: 21                    | 21    | 100%                     |
| INDEPENDIZACIÓN           | SI: 79<br>NO: 5           | 84    | 94.04%<br>5.96%          |
| INMATRICULACIÓN           | SI: 77                    | 77    | 100%                     |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  | SI: 36                    | 36    | 100%                     |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA     | SI: 45                    | 45    | 100%                     |
| SUBDIVISIÓN               | SI: 22                    | 22    | 100%                     |
| TOTAL                     | SI: 373<br>NO: 5<br>NA: 1 | 379   | 98.42%<br>1.32%<br>0.26% |



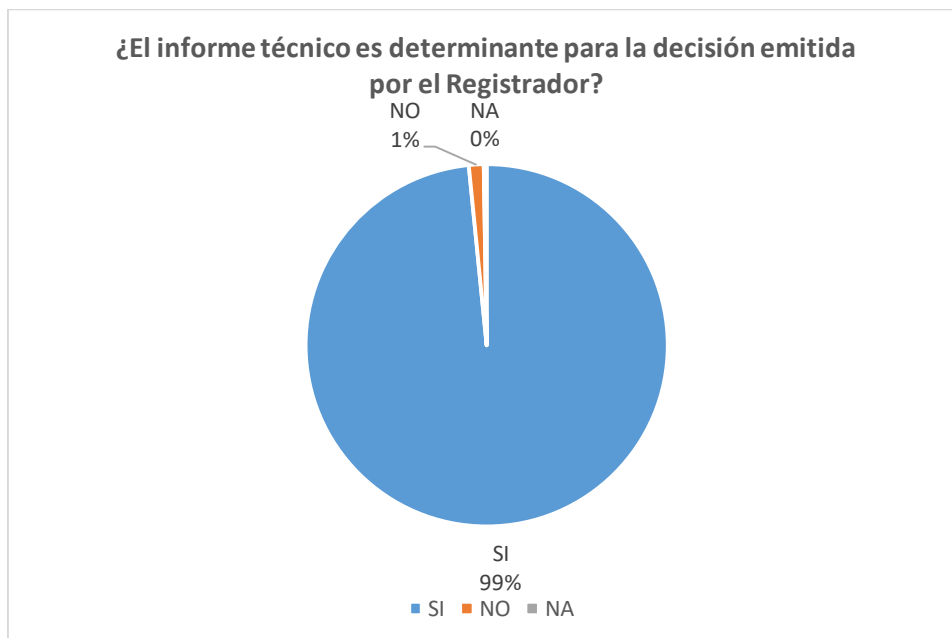
¿El Registrador utiliza el informe técnico como herramienta de ayuda para la calificación?



Ahora bien, en la segunda interrogante se busca conocer si el informe técnico es determinante para la decisión adoptada por el registrador en el ámbito de la calificación registral, evidenciando el siguiente resultado:

| ACTO                      | 2               | TOTAL | %               |
|---------------------------|-----------------|-------|-----------------|
| ACUMULACIÓN               | SI: 9           | 9     | 100%            |
| AMPLIACION DE FÁBRICA     | SI: 1           | 1     | 100%            |
| ANOT. PREVENTIVA          | SI: 63          | 63    | 100%            |
| ÁREA NATURAL              | SI: 2           | 2     | 100%            |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS   | SI: 3           | 3     | 100%            |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS | SI: 4           | 4     | 100%            |
| FÁBRICA                   | SI: 11<br>NA: 1 | 12    | 91.6%<br>8.4%   |
| HABILITACIONES URBANAS    | SI: 21          | 21    | 100%            |
| INDEPENDIZACIÓN           | SI: 79<br>NO: 5 | 84    | 94.04%<br>5.96% |
| INMATRICULACIÓN           | SI: 77          | 77    | 100%            |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  | SI: 36          | 36    | 100%            |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA     | SI: 45          | 45    | 100%            |

| SUBDIVISIÓN | SI: 22                    | 22  | 100%                     |
|-------------|---------------------------|-----|--------------------------|
| TOTAL       | SI: 373<br>NO: 5<br>NA: 1 | 379 | 98.42%<br>1.32%<br>0.26% |



Al respecto, podemos apreciar que en el 98.42% de los casos sí es determinante, pues el ámbito de la vinculatoriedad del informe técnico así lo establece; por lo que en cumplimiento de las disposiciones que establecen que el informe técnico es vinculante para el Registrador, éste debe ceñirse a los alcances del informe técnico.

Sin embargo, existen diversas normas que pueden resultar de aplicación a situaciones que evidencien ciertas discrepancias que no alteren sustancialmente la información presentada, hablamos de los rangos de tolerancia catastrales – registrales. Asimismo, el Tribunal Registral ha establecido criterios interpretativos ante diversas situaciones que se han evidenciado producto del quehacer diario y que permiten que puedan salvarse ciertos casos, conforme al desarrollo jurisprudencial.

Por citar algunos criterios jurisprudenciales establecidos por el Tribunal Registral, podemos referirnos por ejemplo de los casos en que se evidencie discrepancia entre la información contenida en el plano y la memoria descriptiva. Así, en reiterada jurisprudencia y en el

Precedente de observancia obligatoria aprobado en el CXLI Pleno del Tribunal Registral<sup>12</sup>, se ha establecido que prima la información contenida en el plano, debiendo extender el asiento conforme a la información que obre en éste. Otro caso por nombrar, resulta cuando el área técnica advierte la existencia de afectación a un ámbito de otro predio inscrito, en cuyo caso se ha establecido que debe analizarse si la superposición advertida es generada con la inscripción solicitada o ésta es preexistente a la solicitud, debiendo realizar el análisis correspondiente y sujetarse a dicho criterio, sin que dicha advertencia constituya impedimento para la inscripción solicitada.

Lo anterior nos conduce a lo indicado en la interrogante 3, en el sentido de si el informe técnico ha sido reproducido por el registrador en su pronunciamiento o si se ha efectuado el análisis del mismo y únicamente se han incorporado aquellos aspectos que representen un obstáculo para la inscripción solicitada, obteniendo los siguientes resultados:

| ACTO                      | 3                       | TOTAL | %                      |
|---------------------------|-------------------------|-------|------------------------|
| ACUMULACIÓN               | SI:4<br>NO:5            | 9     | 44.4%<br>55.6%         |
| AMPLIACION DE FÁBRICA     | NO: 1                   | 1     | 100%                   |
| ANOT. PREVENTIVA          | SI: 11<br>NO: 52        | 63    | 17.46%<br>82.54%       |
| ÁREA NATURAL              | NO: 2                   | 2     | 100%                   |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS   | NO: 3                   | 3     | 100%                   |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS | NO: 4                   | 4     | 100%                   |
| FÁBRICA                   | SI: 4<br>NO: 7<br>NA: 1 | 12    | 33.3%<br>58.4%<br>8.3% |
| HABILITACIONES URBANAS    | SI: 6<br>NO: 15         | 21    | 28.57%<br>71.43%       |
| INDEPENDIZACIÓN           | SI: 14<br>NO: 70        | 84    | 16.7%<br>83.3%         |
| INMATRICULACIÓN           | SI: 16                  | 77    | 20.78%                 |

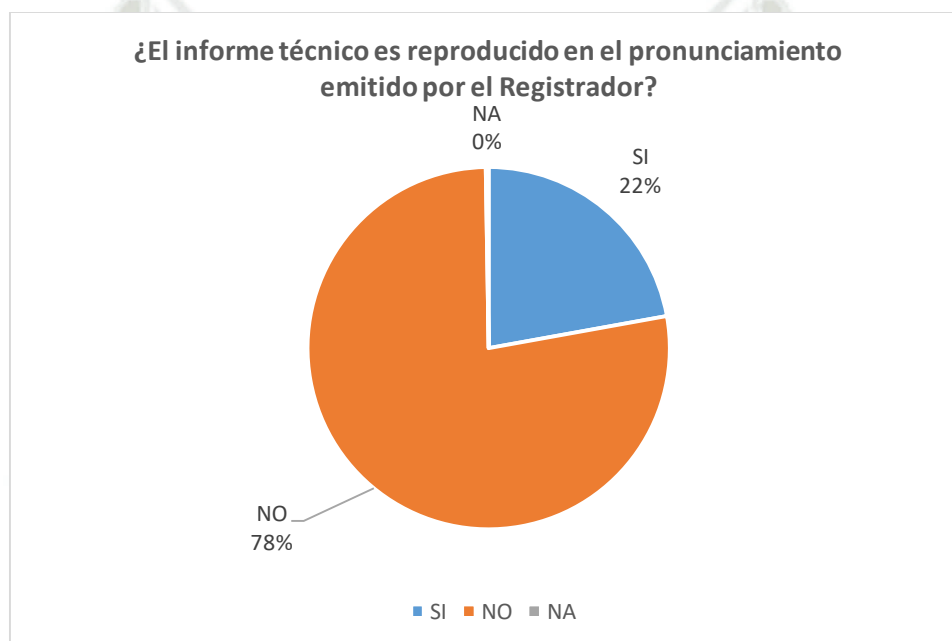
<sup>12</sup> Llevado a cabo mediante sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 14 de enero de 2016, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 18 de enero de 2016, cuyo texto es el siguiente:

**“1. INDEPENDIZACIÓN AL AMPARO DE LA LEY N.º 27157: DISCREPANCIA ENTRE MEMORIA Y PLANOS**

En caso de discrepancia entre los datos de la memoria descriptiva y el plano de independización de unidades sujetas a alguno de los regímenes de la Ley N° 27157, prevalecerán los que aparecen en el plano, debiendo extender el asiento de inscripción conforme a este.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 576-2015-SUNARP-TR-L del 24.03.2015.

|                                     |                                     |            |                                    |
|-------------------------------------|-------------------------------------|------------|------------------------------------|
|                                     | NO: 61                              |            | 79.22%                             |
| <b>PRESCRIPCIÓN<br/>ADQUISITIVA</b> | SI: 9<br>NO: 27                     | 36         | 25%<br>75%                         |
| <b>RECTIFICACIÓN DE<br/>ÁREA</b>    | SI: 18<br>NO: 27                    | 45         | 40%<br>60%                         |
| <b>SUBDIVISIÓN</b>                  | SI: 2<br>NO: 20                     | 22         | 9.09%<br>90.91%                    |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>SI: 84<br/>NO: 294<br/>NA: 1</b> | <b>379</b> | <b>22.16%<br/>77.58%<br/>0.26%</b> |



Luego del análisis de los cuadros y gráficos presentados, vemos que en el 78% de los casos se ha efectuado el análisis e interpretación del informe técnico, incorporando únicamente aquellas cuestiones que imposibilitan la inscripción solicitada; mientras que en el 22% de casos se aprecia que se ha reproducido íntegramente el contenido del informe técnico; información que ha sido corroborada tanto del análisis del informe técnico emitido como del pronunciamiento que es objeto de impugnación.

Al respecto, incidimos en lo indicado anteriormente, en el sentido que la labor del registrador consiste en analizar el informe técnico y sólo hacer suyos, aquellos aspectos que constituyan obstáculo para la inscripción; consecuentemente, el registrador no debe reproducir el informe técnico emitido por el área de Bases Gráficas Registrales, así lo ha establecido el artículo 11



del RIRP, desarrollado anteriormente. Pese a ello, hemos encontrado que en el 22% de casos el informe técnico ha sido reproducido en el pronunciamiento emitido por el registrador, lo cual incrementa innecesariamente el número de denegatorias de inscripción, sin contar que aletarga el procedimiento registral, debido a cuestionamientos que no impiden la inscripción solicitada, perdiendo de vista el objetivo de los registros públicos, consistente en propiciar la inscripción registral.

El Tribunal Registral incide en recordar que no todo lo informado por el área técnica constituyen aspectos que obstaculicen la calificación registral; sin embargo, existe resistencia por parte de los registradores en el cumplimiento de tal disposición. Nosotros consideramos, sin ánimo de justificación, que ello obedece a la falta de un catastro actualizado, pues dicha información sí constituiría una fuente confiable de veracidad de la información, obtenida del análisis en campo; sin embargo, los usuarios finales no pueden asumir la falta de operatividad del estado en la implementación del catastro.



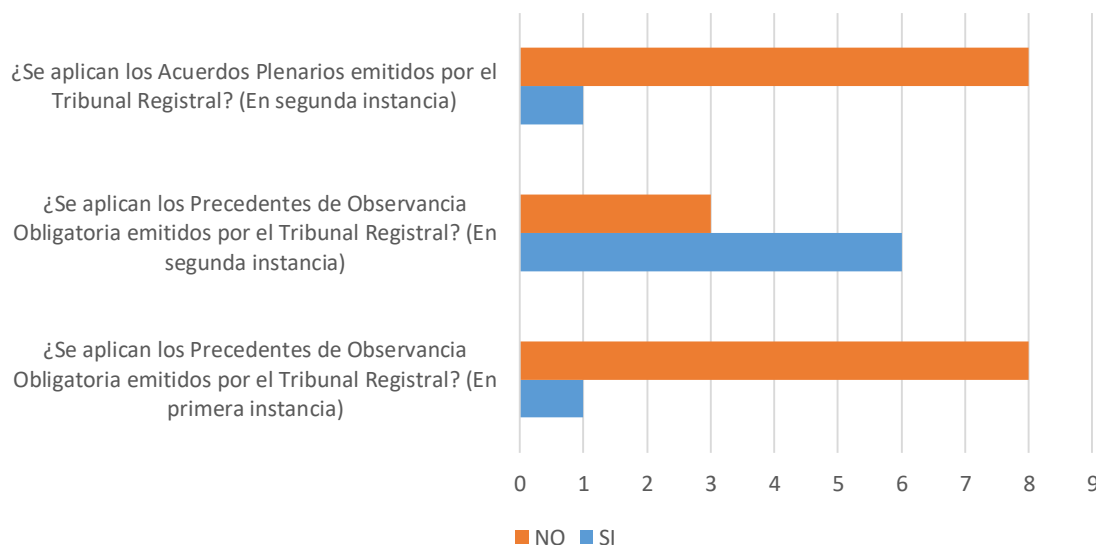
#### 5.4 LA INFLUENCIA DE LOS PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA Y ACUERDOS PLENARIOS EMITIDOS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL, EN LAS RESPECTIVAS INSTANCIAS QUE EJERCEN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

A continuación, se presentan los resultados obtenidos luego de la verificación de la incidencia de casos en que las instancias registrales se acogen a lo establecido en los precedentes de observancia obligatoria, así como de acuerdos plenarios y jurisprudencia registral en general, donde podemos evidenciar el papel protagónico que juegan tales pronunciamientos como guías para el Registrador y el Tribunal Registral, al momento de resolver un caso planteado.

Para tal efecto, se ha procedido a efectuar el análisis de las resoluciones emitidas por el tribunal registral, verificando si en el pronunciamiento impugnado se cita alguna jurisprudencia que sustente la denegatoria (primera instancia), así como si en la propia resolución se han empleado criterios jurisprudenciales (segunda instancia).

| ACTO: ACUMULACIÓN |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución  | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En primera instancia) | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) | ¿Se aplican los Acuerdos Plenarios emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) |
| 094-2021-TR-L     | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 757-2021-TR-      | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1472-2021-TR      | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1862-2021-TR      | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 2024-2021-TR      | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 2188-2021-TR      | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 3170-2021-TR      | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1321-2021-TR      | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1591-2021-TR      | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |

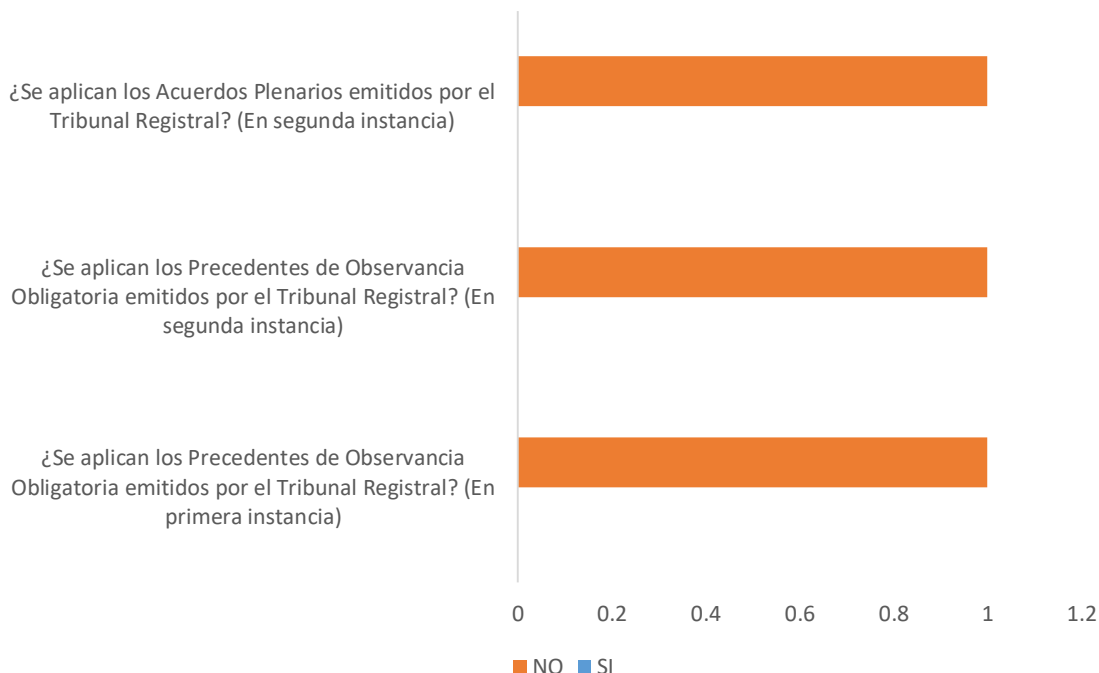
### ACTO: ACUMULACIÓN



### ACTO: AMPLIACIÓN DE FÁBRICA

| N° de Resolución | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En primera instancia) | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) | ¿Se aplican los Acuerdos Plenarios emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 394-2021-TR      | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |

### ACTO: AMPLIACIÓN DE FÁBRICA



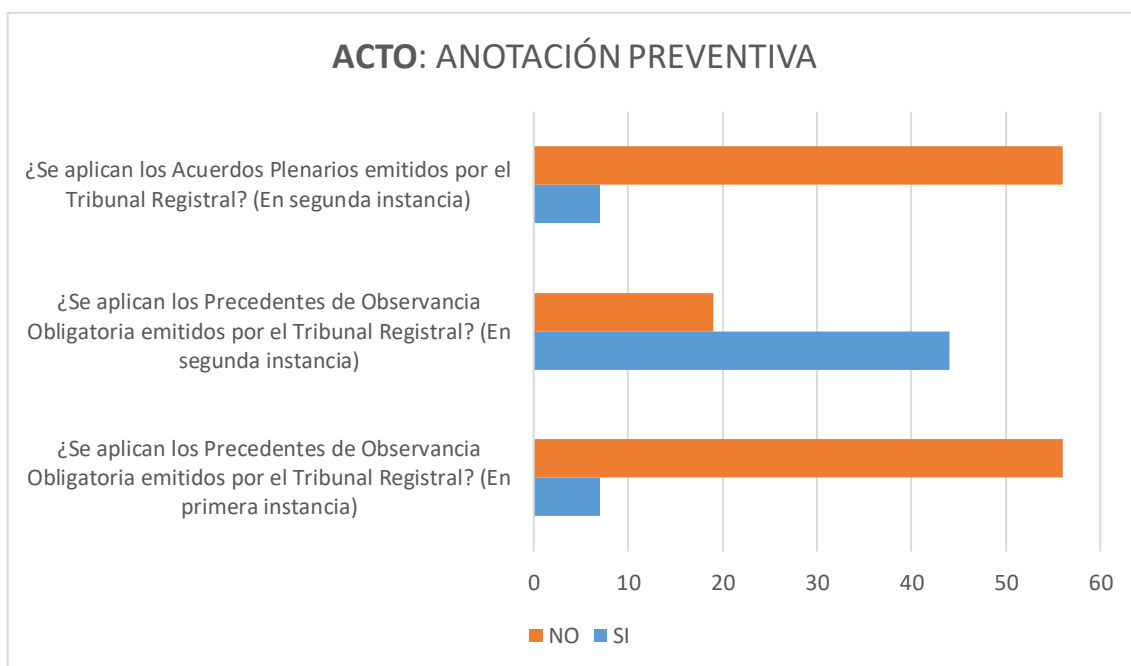
### ACTO: ANOTACIÓN PREVENTIVA

| Nº de Resolución | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En primera instancia) | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) | ¿Se aplican los Acuerdos Plenarios emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 005-2021-TR-A    | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 012-2021-TR-T    | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 018-2021-TR-T    | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 025-2021-TR-L    | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 030-2021-TR-T    | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 044-2021-TR-T    | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 061-2021-TR-A    | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 077-2021-TR-T    | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 088-2021-TR-L    | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 089-2021-TR      | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 097-2021-TR-A    | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 105-2021-TR-A    | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 118-2021-TR      | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |

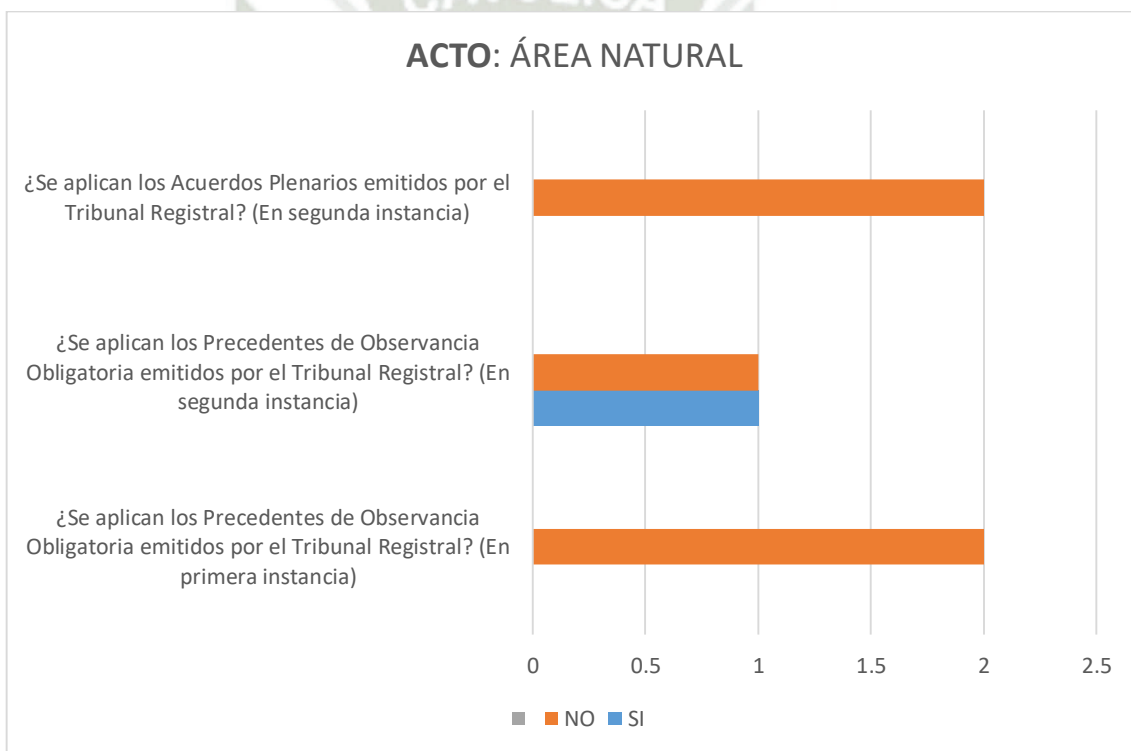


|               |    |    |    |
|---------------|----|----|----|
| 145-2021-TR-A | NO | SI | NO |
| 157-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 182-2021-TR-A | NO | SI | NO |
| 197-2021-TR   | NO | SI | NO |
| 253-2021-TR-L | NO | SI | SI |
| 315-2021-TR-L | NO | SI | NO |
| 354-2021-TR-L | NO | SI | SI |
| 377-2021-TR-L | NO | NO | SI |
| 392-2021-TR   | SI | SI | SI |
| 451-2021-TR-L | NO | SI | NO |
| 557-2021-TR-L | NO | SI | NO |
| 581-2021-TR   | NO | SI | NO |
| 710-2021-TR   | NO | SI | NO |
| 940-2021-TR   | NO | SI | NO |
| 1043-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 1286-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 1298-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 1431-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 1499-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 1624-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 1709-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 1735-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 1749-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 1859-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 1913-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 2587-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 2879-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 014-2021-TR   | NO | SI | NO |
| 050-2021-TR   | NO | NO | NO |
| 051-2021-TR-T | SI | SI | NO |
| 059-2021-TR   | NO | SI | NO |
| 132-2021-TR-L | NO | SI | NO |
| 209-2021-TR-T | NO | NO | NO |
| 368-2021-TR-L | NO | SI | NO |
| 478-2021-TR-L | NO | SI | NO |
| 544-2021-TR   | NO | NO | NO |
| 599-2021-TR   | NO | SI | NO |
| 617-2021-TR   | NO | SI | NO |
| 766-2021-TR   | NO | SI | NO |
| 917-2021-TR   | NO | NO | NO |
| 1207-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 1484-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 1500-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 1539-2021-TR  | NO | NO | SI |

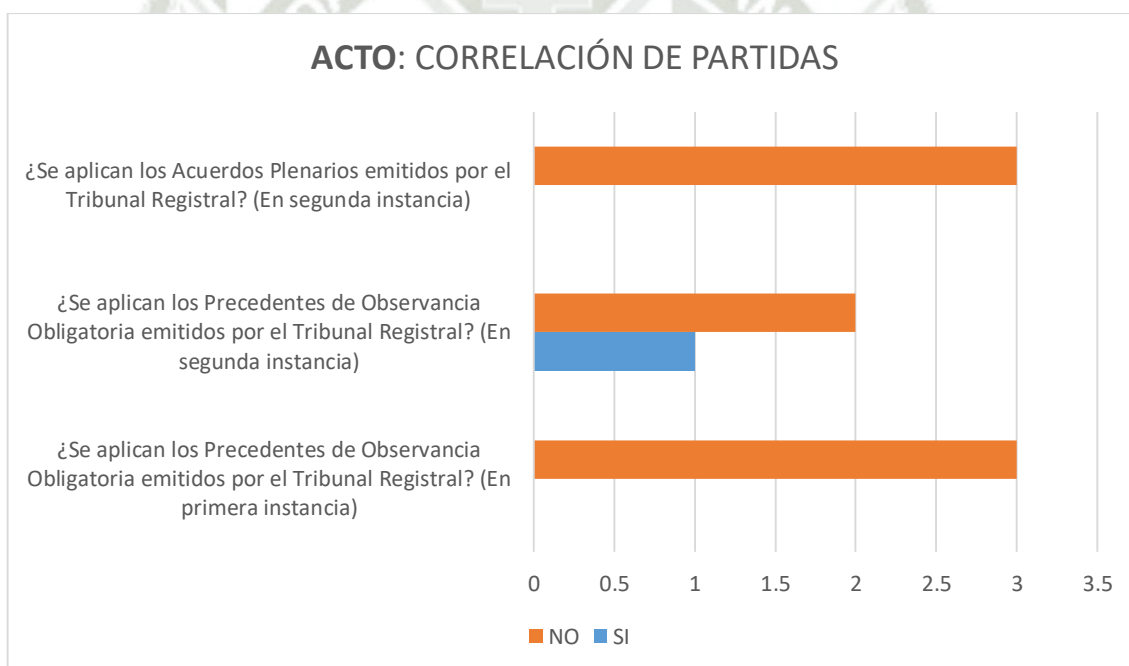
|              |    |    |    |
|--------------|----|----|----|
| 1603-2021-TR | NO | NO | NO |
| 1627-2021-TR | NO | SI | NO |
| 1722-2021-TR | SI | NO | SI |
| 1830-2021-TR | SI | SI | NO |
| 2093-2021-TR | NO | NO | NO |
| 2485-2021-TR | NO | NO | NO |



| ACTO: ÁREA NATURAL |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                               |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución   | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En primera instancia) | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) | ¿Se aplican los Acuerdos Plenarios emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) |
| 2918-2021-TR       | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 904-2021-TR        | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |

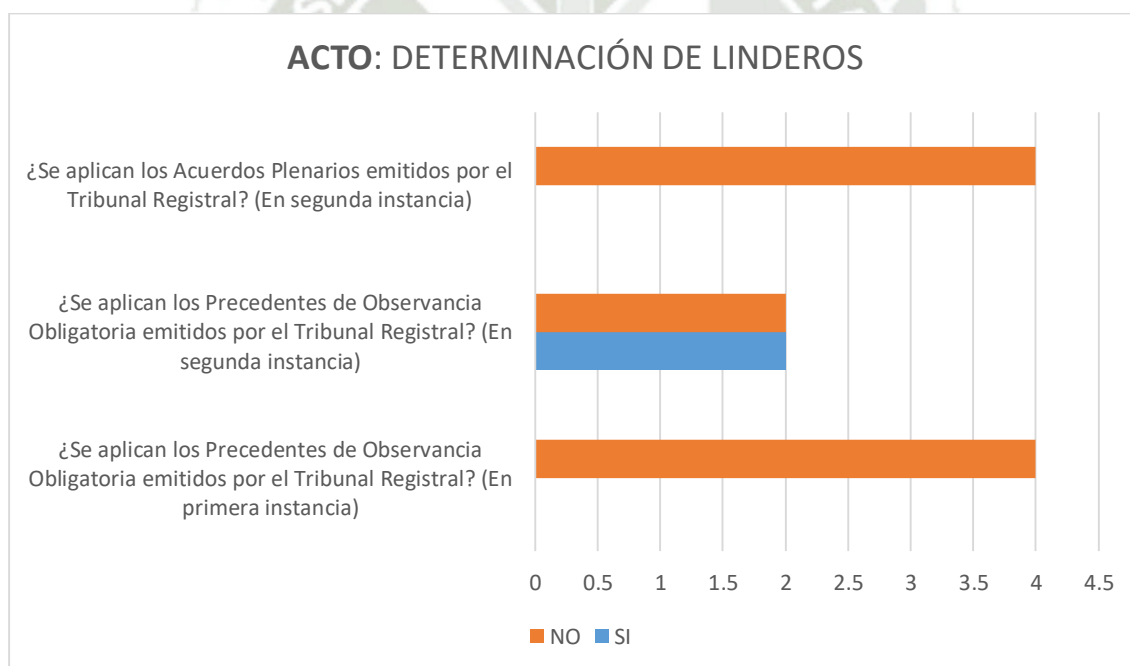


| ACTO: CORRELACIÓN DE PARTIDAS |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                               |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución              | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En primera instancia) | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) | ¿Se aplican los Acuerdos Plenarios emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) |
| 020-2021-TR                   | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1750-2021-TR                  | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1056-2021-TR                  | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |

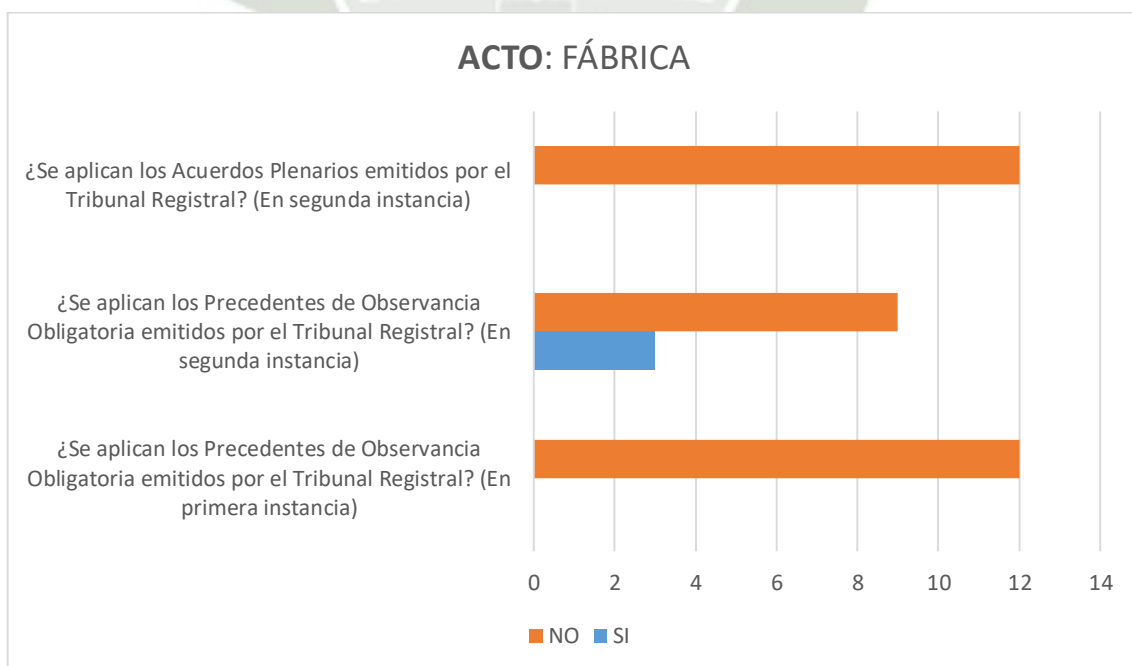




| ACTO: DETERMINACIÓN DE LINDEROS |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                               |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución                | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En primera instancia) | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) | ¿Se aplican los Acuerdos Plenarios emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) |
| 1215-2021-TR                    | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 147-2021-TR                     | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 271-2021-TR                     | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 367-2021-TR                     | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |

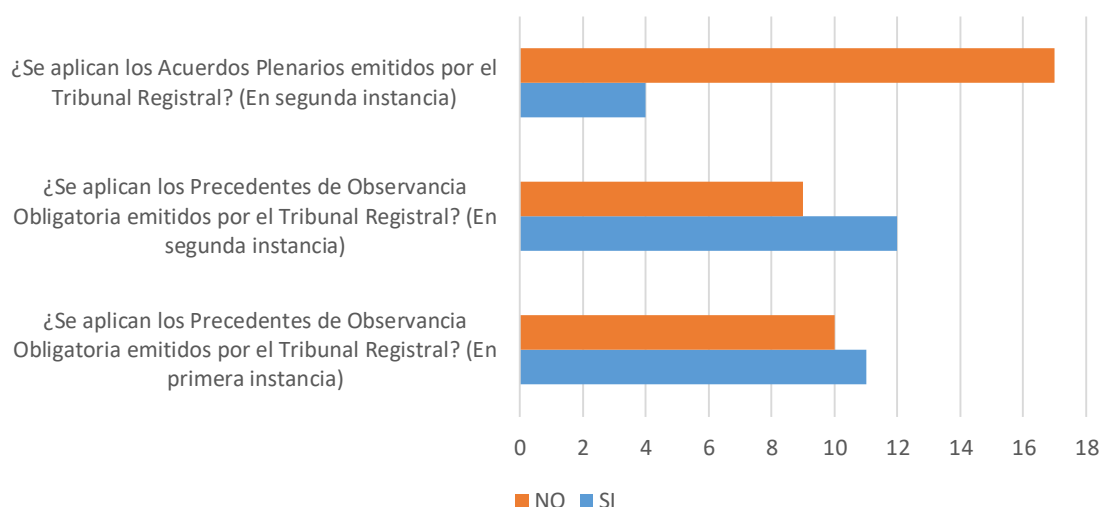


| ACTO: FÁBRICA    |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                               |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En primera instancia) | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) | ¿Se aplican los Acuerdos Plenarios emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) |
| 174-2021-TR      | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 181-2021-TR-L    | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 441-2021-TR-L    | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 519-2021-TR      | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1139-2021-TR     | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1770-2021-TR     | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 2386-2021-TR     | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 2527-2021-TR     | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 151-2021-TR-A    | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1271-2021-TR     | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1454-2021-TR     | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1792-2021-TR     | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |



| ACTO: HABILITACIÓN URBANA |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                               |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución          | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En primera instancia) | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) | ¿Se aplican los Acuerdos Plenarios emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) |
| 411-2021-TR-L             | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 491-2021-TR               | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 543-2021-TR-L             | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 843-2021-TR               | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 1469-2021-TR              | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1657-2021-TR              | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1690-2021-TR              | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1925-2021-TR              | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 2065-2021-TR              | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 2358-2021-TR              | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 3204-2021-TR              | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 004-2021-TR-A             | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 022-2021-TR-L             | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 121-2021-TR               | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 221-2021-TR               | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 251-2021-TR               | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 330-2021-TR               | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 1553-2021-TR              | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 2107-2021-TR              | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 2323-2021-TR              | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 2440-2021-TR              | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |

### ACTO: HABILITACIÓN URBANA

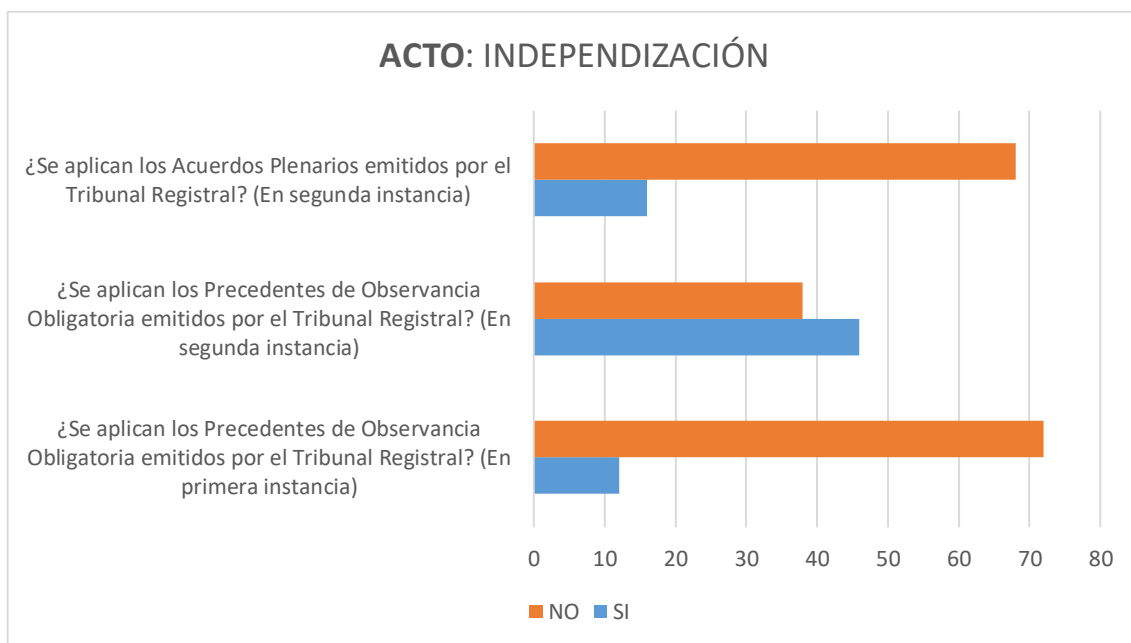




| ACTO: INDEPENDIZACIÓN |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                               |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución      | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En primera instancia) | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) | ¿Se aplican los Acuerdos Plenarios emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) |
| 010-2021-TR-A         | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 045-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 080-2021-TR-L         | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 098-2021-TR-L         | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 139-2021-TR-L         | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 152-2021-TR-A         | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 167-2021-TR-A         | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 171-2021-TR-L         | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 204-2021-TR-L         | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 246-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 262-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 343-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 372-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 407-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 444-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 481-2021-TR-L         | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 491-2021-TR-L         | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 493-2021-TR           | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 498-2021-TR           | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 551-2021-TR-L         | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 557-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 640-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 843-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 911-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1147-2021-TR          | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1167-2021-TR          | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1355-2021-TR          | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 1356-2021-TR          | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 1392-2021-TR          | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1561-2021-TR          | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1710-2021-TR          | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1964-2021-TR          | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 2007-2021-TR          | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 2031-2021-TR          | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |

|               |    |    |    |
|---------------|----|----|----|
| 2112-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 2113-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 2121-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 2345-2021-TR  | NO | SI | SI |
| 2442-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 2624-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 2626-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 2824-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 3061-2021-TR  | NO | SI | SI |
| 3131-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 3172-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 3176-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 039-2021-TR-L | NO | SI | SI |
| 042-2021-TR   | NO | NO | NO |
| 042-2021-TR-A | NO | NO | NO |
| 044-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 076-2021-TR-A | SI | NO | NO |
| 134-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 137-2021-TR   | SI | SI | NO |
| 137-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 143-2021-TR-A | SI | NO | SI |
| 144-2021-TR-T | NO | SI | NO |
| 147-2021-TR-L | NO | SI | NO |
| 160-2021-TR   | NO | NO | NO |
| 176-2021-TR-A | NO | NO | NO |
| 180-2021-TR-A | NO | SI | NO |
| 184-2021-TR-T | SI | SI | NO |
| 201-2021-TR-T | SI | SI | NO |
| 270-2021-TR-L | NO | NO | NO |
| 376-2021-TR   | NO | SI | NO |
| 378-2021-TR-L | SI | SI | NO |
| 905-2021-TR   | NO | NO | SI |
| 1045-2021-TR  | NO | NO | SI |
| 1124-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 1292-2021-TR  | SI | NO | NO |
| 1324-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 1414-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 1432-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 1434-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 1529-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1960-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 2223-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 2292-2021-TR  | NO | NO | SI |
| 2311-2021-TR  | NO | NO | NO |

|              |    |    |    |
|--------------|----|----|----|
| 2528-2021-TR | NO | NO | NO |
| 2716-2021-TR | NO | SI | SI |
| 2949-2021-TR | NO | NO | NO |
| 2958-2021-TR | NO | SI | SI |
| 3066-2021-TR | NO | NO | NO |
| 3089-2021-TR | SI | SI | NO |

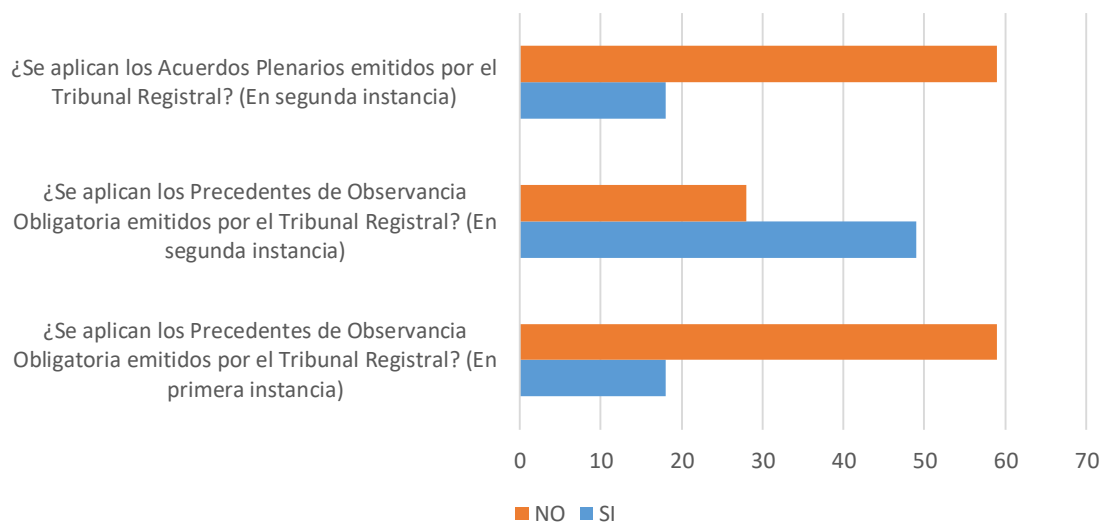


| ACTO: INMATRICULACIÓN |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                               |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución      | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En primera instancia) | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) | ¿Se aplican los Acuerdos Plenarios emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) |
| 039-2021-TR-T         | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 040-2021-TR-T         | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 055-2021-TR-A         | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 081-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 095-2021-TR-A         | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 103-2021-TR-T         | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 107-2021-TR           | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 131-2021-TR           | SI                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 166-2021-TR-T         | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 169-2021-TR           | SI                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 175-2021-TR-L         | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 186-2021-TR           | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 196-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 197-2021-TR-T         | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 199-2021-TR-T         | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 207-2021-TR           | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 309-2021-TR-          | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 309-2021-TR-L         | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 352-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 358-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 360-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 364-2021-TR-L         | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 376-2021-TR-L         | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 415-2021-TR-L         | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 417-2021-TR           | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 427-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 452-2021-TR-L         | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 456-2021-TR           | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 681-2021-TR           | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 743-2021-TR           | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 745-2021-TR           | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 764-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 937-2021-TR           | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1019-2021-TR          | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |



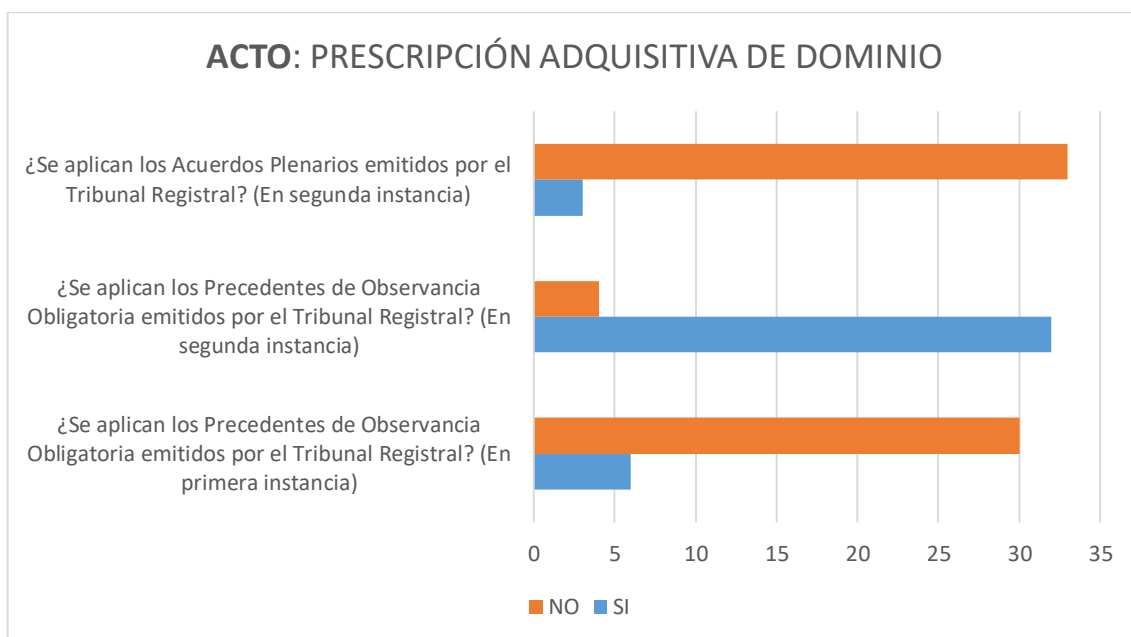
|               |    |    |    |
|---------------|----|----|----|
| 1172-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 1192-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 1391-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 1419-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 1594-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 1653-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 1666-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 1705-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 1806-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 1877-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 1961-2021-TR  | NO | SI | SI |
| 2084-2021-TR  | SI | NO | SI |
| 2133-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 2150-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 2330-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 2435-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 2436-2021-TR  | SI | NO | SI |
| 2497-2021-TR  | NO | NO | SI |
| 2505-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 2717-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 2871-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 2911-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 2925-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 2946-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 2987-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 3188-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 074-2021-TR-L | NO | SI | NO |
| 043-2021-TR-L | NO | NO | SI |
| 370-2021-TR   | SI | SI | SI |
| 379-2021-TR-L | NO | NO | SI |
| 391-2021-TR-L | NO | SI | NO |
| 412-2021-TR   | NO | NO | NO |
| 668-2021-TR   | SI | SI | SI |
| 805-2021-TR   | NO | NO | SI |
| 1411-2021-TR  | NO | SI | SI |
| 1546-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 1592-2021-TR  | NO | NO | SI |
| 1808-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2122-2021-TR  | SI | NO | NO |
| 2137-2021-TR  | NO | NO | SI |
| 2927-2021-TR  | NO | SI | NO |
| 3233-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 3236-2021-TR  | NO | SI | SI |

### ACTO: INMATRICULACIÓN



| <b>ACTO: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO</b> |                                                                                                                          |                                                                                                                          |                                                                                                      |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>N° de Resolución</b>                          | <b>¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En primera instancia)</b> | <b>¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia)</b> | <b>¿Se aplican los Acuerdos Plenarios emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia)</b> |
| 051-2021-TR-A                                    | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 055-2021-TR-L                                    | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 152-2021-TR                                      | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 241-2021-TR-L                                    | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 323-2021-TR-L                                    | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 329-2021-TR-L                                    | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 341-2021-TR                                      | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 342-2021-TR                                      | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 361-2021-TR-L                                    | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 391-2021-TR                                      | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 397-2021-TR                                      | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 489-2021-TR-L                                    | SI                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 832-2021-TR                                      | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 842-2021-TR                                      | NO                                                                                                                       | NO                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 879-2021-TR                                      | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 1260-2021-TR                                     | SI                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 1323-2021-TR                                     | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 1407-2021-TR                                     | SI                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 1677-2021-TR                                     | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 2005-2021-TR                                     | SI                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 2363-2021-TR                                     | NO                                                                                                                       | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                   |
| 2460-2021-TR                                     | NO                                                                                                                       | NO                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 2803-2021-TR                                     | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 2953-2021-TR                                     | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 2990-2021-TR                                     | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 3193-2021-TR                                     | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 3270-2021-TR                                     | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 037-2021-TR-L                                    | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 133-2021-TR-T                                    | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 165-2021-TR-A                                    | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 416-2021-TR                                      | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 1491-2021-TR                                     | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | SI                                                                                                   |
| 2178-2021-TR                                     | NO                                                                                                                       | NO                                                                                                                       | SI                                                                                                   |
| 2315-2021-TR                                     | SI                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |
| 2827-2021-TR                                     | SI                                                                                                                       | SI                                                                                                                       | NO                                                                                                   |

|              |    |    |    |
|--------------|----|----|----|
| 3094-2021-TR | NO | SI | NO |
|--------------|----|----|----|

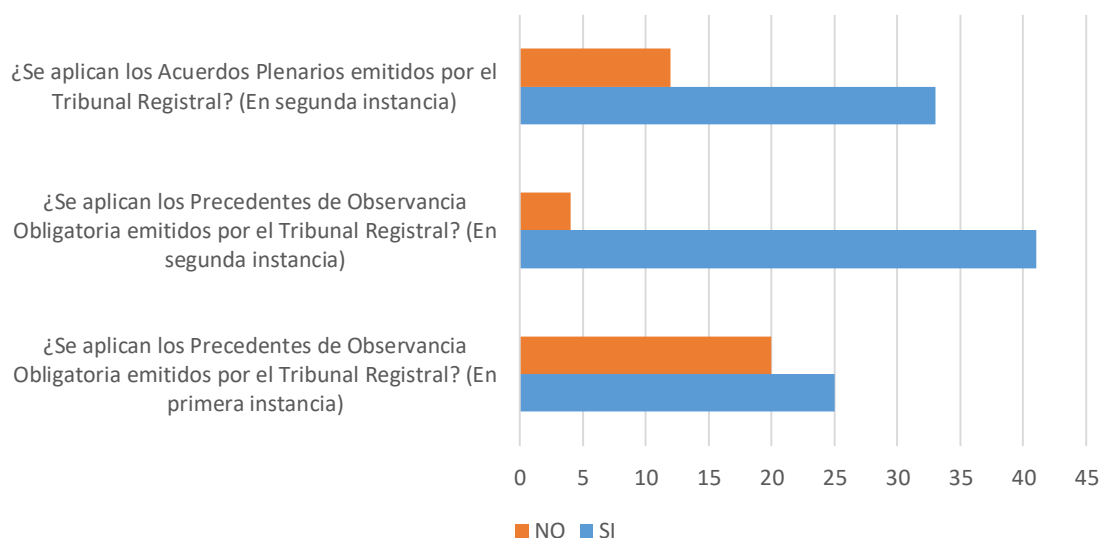




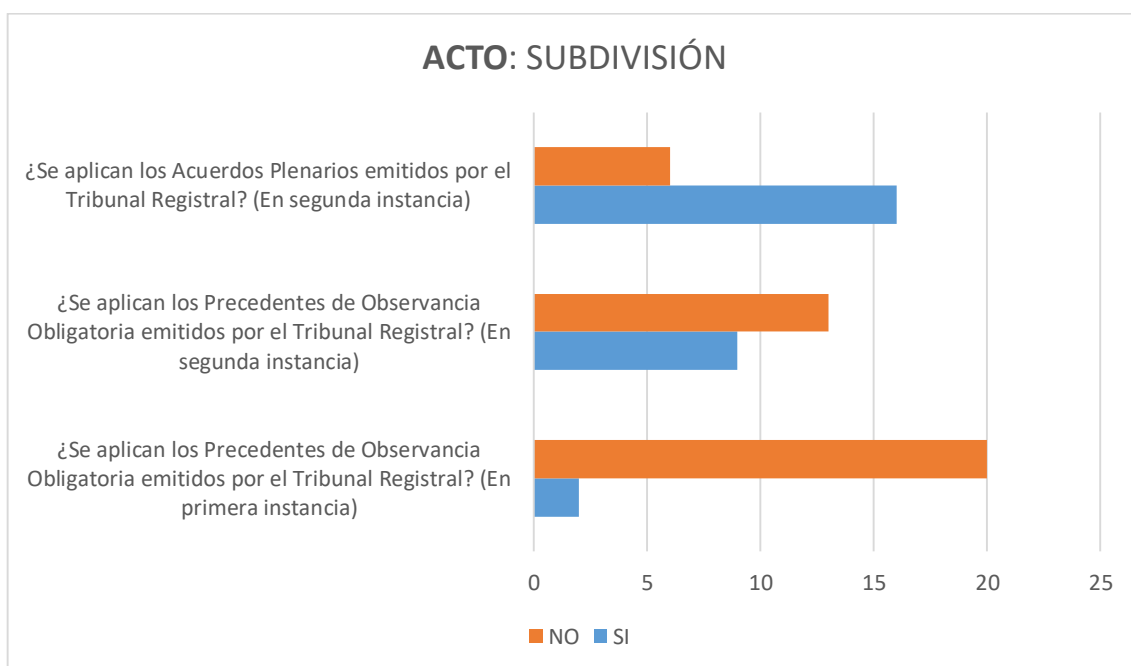
| ACTO: RECTIFICACIÓN DE ÁREA |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                               |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución            | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En primera instancia) | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) | ¿Se aplican los Acuerdos Plenarios emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) |
| 085-2021-TR-A               | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 096-2021-TR-A               | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 102-2021-TR                 | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 118-2021-TR-L               | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 123-2021-TR-A               | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 128-2021-TR-T               | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 130-2021-TR-L               | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 158-2021-TR-T               | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 161-2021-TR-A               | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 211-2021-TR-T               | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 225-2021-TR                 | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 265-2021-TR-L               | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 389-2021-TR-L               | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 403-2021-TR-L               | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 431-2021-TR-L               | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 501-2021-TR                 | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 563-2021-TR-L               | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 659-2021-TR                 | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 720-2021-TR                 | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 808-2021-TR                 | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 876-2021-TR                 | SI                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1088-2021-TR                | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 1417-2021-TR                | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1556-2021-TR                | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 1566-2021-TR                | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 1661-2021-TR                | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1687-2021-TR                | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 1828-2021-TR                | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 1879-2021-TR                | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 1883-2021-TR                | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1996-2021-TR                | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 2153-2021-TR                | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 2319-2021-TR                | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 2413-2021-TR                | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |

|               |    |    |    |
|---------------|----|----|----|
| 2560-2021-TR  | NO | NO | NO |
| 2631-2021-TR  | SI | SI | NO |
| 2820-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 2837-2021-TR  | NO | SI | SI |
| 2863-2021-TR  | NO | SI | SI |
| 2920-2021-TR  | NO | SI | SI |
| 3065-2021-TR  | SI | SI | SI |
| 326-2021-TR   | NO | NO | NO |
| 398-2021-TR-L | NO | NO | NO |
| 1114-2021-TR  | NO | SI | SI |
| 1294-2021-TR  | SI | SI | SI |

### ACTO: RECTIFICACIÓN DE ÁREA



| ACTO: SUBDIVISIÓN |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| N° de Resolución  | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En primera instancia) | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) | ¿Se aplican los Acuerdos Plenarios emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) |
| 214-2021-TR-L     | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 375-2021-TR       | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 530-2021-TR       | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 726-2021-TR       | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 1035-2021-TR      | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 1649-2021-TR      | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 2575-2021-TR      | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 3031-2021-TR      | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 018-2021-TR-A     | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 087-2021-TR-T     | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | NO                                                                                            |
| 142-2021-TR-A     | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 723-2021-TR       | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 849-2021-TR       | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 852-2021-TR       | NO                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 1018-2021-TR      | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 1651-2021-TR      | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 1866-2021-TR      | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 2135-2021-TR      | SI                                                                                                                | SI                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 2774-2021-TR      | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 3139-2021-TR      | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 3146-2021-TR      | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | SI                                                                                            |
| 3160-2021-TR      | NO                                                                                                                | NO                                                                                                                | SI                                                                                            |





## - DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

A partir de los cuadros individualizados en razón al acto registral solicitado, hemos sistematizado los resultados, obteniendo la información que se presenta a continuación:

| ACTO                      | 1                | 2                | 3                | TOTAL |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|-------|
| ACUMULACIÓN               | SI: 1<br>NO: 8   | SI: 6<br>NO: 3   | SI: 1<br>NO: 8   | 9     |
| AMPLIACION DE FÁBRICA     | NO: 1            | NO: 1            | NO: 1            | 1     |
| ANOT. PREVENTIVA          | SI: 7<br>NO: 56  | SI: 44<br>NO: 19 | SI: 7<br>NO: 56  | 63    |
| ÁREA NATURAL              | NO: 2            | SI: 1<br>NO: 2   | NO: 2            | 2     |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS   | NO: 3            | SI: 1<br>NO: 2   | NO: 3            | 3     |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS | NO: 4            | SI: 2<br>NO: 2   | NO: 3            | 4     |
| FÁBRICA                   | NO: 12           | SI: 3<br>NO: 9   | NO: 12           | 12    |
| HABILITACIONES URBANAS    | SI: 11<br>NO: 10 | SI: 12<br>NO: 9  | SI: 4<br>NO: 17  | 21    |
| INDEPENDIZACIÓN           | SI: 45<br>NO: 72 | SI: 46<br>NO: 38 | SI: 16<br>NO: 68 | 84    |
| INMATRICULACIÓN           | SI: 18<br>NO: 59 | SI: 49<br>NO: 28 | SI: 18<br>NO: 59 | 77    |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  | SI: 6<br>NO: 30  | SI: 32<br>NO: 4  | SI: 3<br>NO: 33  | 36    |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA     | SI: 25<br>NO: 20 | SI: 41<br>NO: 4  | SI: 33<br>NO: 12 | 45    |
| SUBDIVISIÓN               | SI: 2<br>NO: 20  | SI: 9<br>NO: 13  | SI: 16<br>NO: 6  | 22    |

Así, en la columna vertical apreciamos los actos que implican la incorporación de un predio al registro y la anotación preventiva e inscripción de actos modificatorios de la descripción del predio; mientras que los números consignados en la fila horizontal, corresponden a las 3 interrogantes planteadas a fin de verificar si en los pronunciamientos emitidos por la primera y segunda instancia, se ha sustentado el criterio adoptado en base a precedentes de observancia obligatoria y/o acuerdos plenarios.

Ahora bien, como hemos mencionado anteriormente, el Tribunal Registral puede adoptar acuerdos que constituyan precedentes de observancia obligatoria, los cuales constituyen

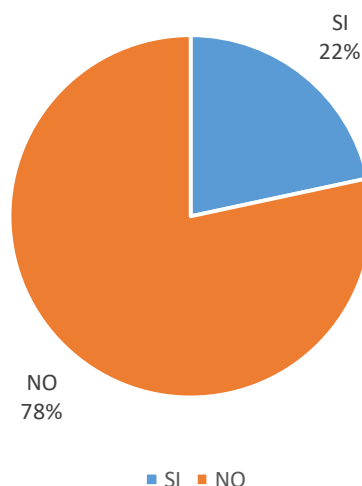
criterios jurisprudenciales de cumplimiento obligatorio para la primera y segunda instancia. Asimismo, pueden aprobarse en calidad de acuerdos que vinculan únicamente a los miembros que integran el Tribunal Registral.

Por lo anterior, las interrogantes que hemos planteado se encuentran orientadas a verificar si en primera y segunda instancia se han aplicado precedentes de observancia obligatoria, y si en segunda instancia se han aplicado los acuerdos plenarios.

En ese sentido, en los siguientes cuadros que presentamos a continuación hemos sistematizado los resultados y sus equivalencias en porcentajes, para una mejor aproximación y lectura:

| <b>ACTO</b>               | <b>1</b>          | <b>TOTAL</b> | <b>%</b>         |
|---------------------------|-------------------|--------------|------------------|
| ACUMULACIÓN               | SI: 1<br>NO: 8    | 9            | 11.11%<br>88.89% |
| AMPLIACION DE FÁBRICA     | NO: 1             | 1            | 100%             |
| ANOT. PREVENTIVA          | SI: 7<br>NO: 56   | 63           | 11.11%<br>88.89% |
| ÁREA NATURAL              | NO: 2             | 2            | 100%             |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS   | NO: 3             | 3            | 100%             |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS | NO: 4             | 4            | 100%             |
| FÁBRICA                   | NO: 12            | 12           | 100%             |
| HABILITACIONES URBANAS    | SI: 11<br>NO: 10  | 21           | 52.38%<br>47.62% |
| INDEPENDIZACIÓN           | SI: 12<br>NO: 72  | 84           | 53.57%<br>46.43% |
| INMATRICULACIÓN           | SI: 18<br>NO: 59  | 77           | 23.37%<br>76.63% |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  | SI: 6<br>NO: 30   | 36           | 16.66%<br>83.34% |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA     | SI: 25<br>NO: 20  | 45           | 55.55%<br>44.45% |
| SUBDIVISIÓN               | SI: 2<br>NO: 20   | 22           | 9.09%<br>90.91%  |
| TOTAL                     | SI: 82<br>NO: 297 | 379          | 21.64%<br>78.36% |

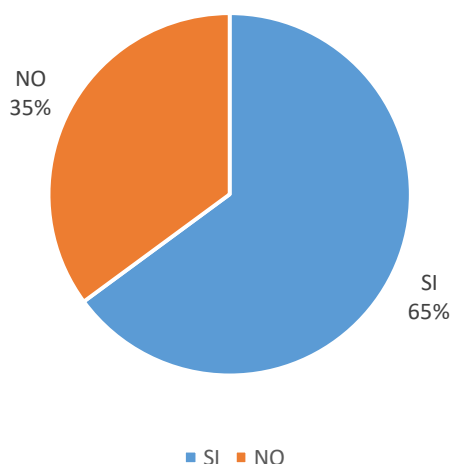
¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En primera instancia)



| ACTO                      | 2                  | TOTAL | %                |
|---------------------------|--------------------|-------|------------------|
| ACUMULACIÓN               | SI: 6<br>NO: 3     | 9     | 66.67<br>33.33%  |
| AMPLIACION DE FÁBRICA     | NO: 1              | 1     | 100%             |
| ANOT. PREVENTIVA          | SI: 44<br>NO: 19   | 63    | 69.84%<br>30.16% |
| ÁREA NATURAL              | SI: 1<br>NO: 1     | 2     | 50%<br>50%       |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS   | SI: 1<br>NO: 2     | 3     | 33.33%<br>66.67% |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS | SI: 2<br>NO: 2     | 4     | 50%<br>50%       |
| FÁBRICA                   | SI: 3<br>NO: 9     | 12    | 25%<br>75%       |
| HABILITACIONES URBANAS    | SI: 12<br>NO: 9    | 21    | 57.14%<br>42.86% |
| INDEPENDIZACIÓN           | SI: 46<br>NO: 38   | 84    | 54.76%<br>45.24% |
| INMATRICULACIÓN           | SI: 49<br>NO: 28   | 77    | 63.63%<br>36.37% |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  | SI: 32<br>NO: 4    | 36    | 88.89%<br>11.11% |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA     | SI: 41<br>NO: 4    | 45    | 91.11%<br>8.89%  |
| SUBDIVISIÓN               | SI: 9<br>NO: 13    | 22    | 40.91%<br>59.09% |
| TOTAL                     | SI: 246<br>NO: 133 | 379   | 64.91%<br>35.09% |



¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia)



Con relación a la primera pregunta, orientada a verificar la aplicación de precedentes de observancia obligatoria en primera instancia, vemos que en el 21.64% de casos analizados, se han aplicado los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral. Mientras que, con relación a los mismos casos, la segunda instancia ha aplicado precedentes de observancia obligatoria en el 64.91%; es decir el triple de veces que la primera instancia aplicó precedentes de observancia obligatoria.

Ello es realmente preocupante, en primer lugar porque se trata de criterios de obligatorio cumplimiento para las instancias registrales, en segundo lugar, porque como hemos mencionado anteriormente, en muchos casos, las modificatorias introducidas a la normativa que rige el procedimiento registral, ha sido realizada producto del criterio jurisprudencial establecido por el Tribunal Registral, lo cual refuerza la importancia de los precedentes de observancia obligatoria en el procedimiento registral; y finalmente, porque resulta inoficioso aletargar el procedimiento para el administrado, cuando el Registrador puede y debe, seguir los precedentes de observancia obligatoria para propiciar las inscripciones y dejar de lado algunas observaciones que no imposibilitan la inscripción solicitada.

Por lo que, considero que este estudio debe servir para que la Sunarp ponga más empeño en la difusión y concientización, a efecto que los registradores empleen todas las herramientas que tienen a su alcance para propiciar el acceso al registro por parte de los ciudadanos, para que se

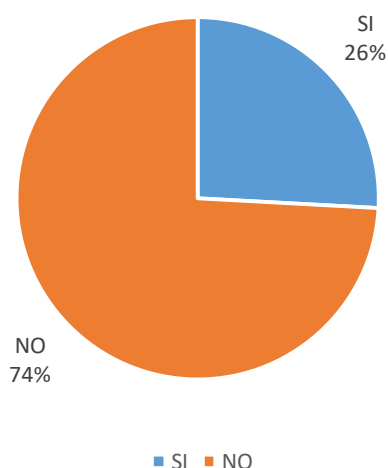


asuma un rol activo y se dejen de lado observaciones inoficiosas que dilatan el procedimiento registral y que constituyen un pasivo para los administrados.

Finalmente, en la pregunta 3, orientada a la aplicación de los acuerdos plenarios por parte de la segunda instancia, hemos obtenido el siguiente resultado:

| <b>ACTO</b>                      | <b>3</b>                  | <b>TOTAL</b> | <b>%</b>                 |
|----------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>ACUMULACIÓN</b>               | SI: 1<br>NO: 8            | 9            | 11.11%<br>88.89%         |
| <b>AMPLIACION DE FÁBRICA</b>     | NO: 1                     | 1            | 100%                     |
| <b>ANOT. PREVENTIVA</b>          | SI: 7<br>NO: 56           | 63           | 11.11%<br>88.89%         |
| <b>ÁREA NATURAL</b>              | NO: 2                     | 2            | 100%                     |
| <b>CORRELACIÓN DE PARTIDAS</b>   | NO: 3                     | 3            | 100%                     |
| <b>DETERMINACIÓN DE LINDEROS</b> | NO: 4                     | 4            | 100%                     |
| <b>FÁBRICA</b>                   | NO: 12                    | 12           | 100%                     |
| <b>HABILITACIONES URBANAS</b>    | SI: 4<br>NO: 17           | 21           | 19.05%<br>80.95%         |
| <b>INDEPENDIZACIÓN</b>           | SI: 16<br>NO: 68          | 84           | 19.05%<br>80.95%         |
| <b>INMATRICULACIÓN</b>           | SI: 18<br>NO: 59          | 77           | 23.37%<br>76.63%         |
| <b>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA</b>  | SI: 3<br>NO: 33           | 36           | 8.33%<br>91.67%          |
| <b>RECTIFICACIÓN DE ÁREA</b>     | SI: 33<br>NO: 12          | 45           | 73.33%<br>26.67%         |
| <b>SUBDIVISIÓN</b>               | SI: 16<br>NO: 6           | 22           | 72.72%<br>27.28%         |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>SI: 98<br/>NO: 281</b> | <b>379</b>   | <b>25.86%<br/>74.14%</b> |

¿Se aplican los Acuerdos Plenarios emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia)



En este caso, hemos verificado que en el 25.86% de situaciones, el Tribunal Registral ha aplicado acuerdos plenarios. En esta interrogante es preciso recordar que los acuerdos aprobados vinculan únicamente a los miembros del Tribunal Registral, sin perjuicio que los Registradores puedan asumir los criterios establecidos, como jurisprudencia.

En estos casos existe una menor incidencia, debido a que no necesariamente correspondía su aplicación, en vista a que se aplicaron precedentes, por lo que su lectura debe sumarse al resultado de la pregunta 2, puesto que en cualquiera de los casos la jurisprudencia registral es sumamente útil al momento de resolver las apelaciones formuladas, en contra del pronunciamiento emitido por la primera instancia.

## 5.5 EFECTOS DEL CARÁCTER VINCULANTE DE LOS INFORMES TÉCNICOS EMITIDOS POR EL ÁREA DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES, EN LA CALIFICACIÓN DE TÍTULOS EFECTUADA POR LAS INSTANCIAS REGISTRALES

Como se aprecia del contenido del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, los informes técnicos emitidos por el área de bases gráficas registrales son vinculantes para el registrador.

Asimismo, de acuerdo al referido artículo, el área técnica debe verificar la información presentada sobre la base de la información gráfica con la que cuenta en la base que administra, informando sobre la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, que serán incorporados por las instancias registrales en el pronunciamiento que emitan como parte de la calificación registral. Es decir, no todo el contenido del informe técnico es vinculante para el registrador, sino únicamente los aspectos a que se refiere el propio artículo 11.

Al respecto, conforme se evidencia en los resultados obtenidos, entre el 97 y 99% de los casos analizados, sí se ha cumplido con las exigencias formales que establece el numeral 6.1 de la directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR, lo que se traduce en uniformidad para la elaboración del informe técnico, facilitando su lectura y análisis, con lo cual vemos que existen esfuerzos por brindar la información lo más ordenada y sencilla posible para las instancias registrales.

Ahora bien, respecto a las cuestiones de fondo, hemos demostrado que los efectos del carácter vinculante de los informes técnicos emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales, son de dos tipos: positivos y negativos, los cuales detallaremos a continuación.

### **Efectos positivos**

- La Sunarp se ha comprometido en fortalecer el área de bases gráficas registrales, que a través del uso de la información legitimada producto de las inscripciones, sirve de herramienta para la emisión de los informes técnicos especializados, como parte de la calificación registral, ante la ausencia de un catastro implementado, para tal efecto se ha establecido en la directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR los actos que requieren la



emisión de informe técnico, así como las características que deben presentar los planos y la estructura que debe presentar, certificando ampliamente, a través de los resultados obtenidos, que demuestran que en más del 95% de los casos analizados, se cumple con dicho requerimiento.

- Asimismo, vemos que existen diversas normas, precedentes de observancia obligatoria, acuerdos plenarios y criterios jurisprudenciales en materia registral, que sirven como herramientas para el análisis e interpretación de los informes técnicos.

Como los hemos mencionado a lo largo de la investigación, los informes técnicos deben ser analizados y estudiados por las instancias registrales como parte de las labores de calificación, de tal manera que con las herramientas referidas en el párrafo anterior, se busca superar los obstáculos evidenciados que podrían considerarse potenciales observaciones, producto de las limitaciones de la precaria base gráfica con la que se cuenta, pero gracias a dichas herramientas se propicia el acceso al registro de las solicitudes presentadas.

Así, de acuerdo a los resultados obtenidos en la presente investigación hemos notado que existe renuencia por parte de los registradores al momento de emplear los precedentes de observancia obligatoria, pues únicamente en el 22% de casos se han hecho uso de tales criterios interpretativos. Mientras que en la segunda instancia existe una mayor incidencia, en vista que el 65% de los casos analizados contienen en su análisis la referencia a un precedente de observancia obligatoria, texto que obliga a ambas instancias registrales a sujetarse al criterio establecido, de manera tal que su cumplimiento no debe estar en tela de juicio, debiendo aplicarse mayor difusión, concientización y capacitación a los operadores registrales, a efecto que puedan emplear tal instrumento en sus quehaceres.

La misma renuencia hemos evidenciado en cuanto a la aplicación de los rangos de tolerancia catastrales – registrales, pues en el 36% de casos analizados se ha indicado que sí existe afectación del predio consultado, con otro distinto; sin embargo con relación a la pregunta referida a la aplicación de los referidos rangos de tolerancia, vemos que únicamente en el 16% de los casos analizados se han aplicado tales rangos. Sin embargo, es preciso aclarar que para su aplicación no se requiere únicamente de la



voluntad del registrador, sino que debe sujetarse a los criterios establecidos en la directiva, de lo contrario, no será posible su aplicación.

### **Efectos negativos**

- Con relación a los efectos negativos que han salido a la luz producto de la investigación realizada, vemos que el más importante surge como consecuencia de la ausencia de un catastro unificado e implementado en nuestro país, en vista que por ausencia de éste no se cuenta con la información técnica actualizada, sistematizada y comprobada in situ, de la totalidad de los predios existentes en el Perú.

Esta situación genera diversas repercusiones en la calificación registral, la primera es con relación a la discrepancia evidenciada entre la información técnica presentada en las solicitudes de inscripción y la que obra en la base gráfica registral, demostrando que en el 16% de los casos se ha identificado la existencia de discrepancia. Asimismo, en el 36% de casos se indicado que existe afectación total o parcial sobre algún predio inscrito, hecho que también demuestra la falta de congruencia entre la información presentada y la que obra en la base gráfica.

Situaciones que son trasladadas al ciudadano, dando lugar a observaciones, aletargamientos del procedimiento registral y diversas incomodidades que debe enfrentar para acceder a la inscripción solicitada, que deben ser asumidas por el estado, propiciando procedimientos certeros, sencillos y de fácil acceso al ciudadano, no solo a través de las campañas que promueve, sino ejecutando acciones y planes que lo demuestren en la práctica.

- Asimismo, el pronunciamiento emitido por parte de las instancias registrales es limitado, lo cual lleva a la falta de precisión en cuanto a la información que se brinda, ello por cuanto en algunos casos no puede precisar o precisa de forma incompleta diversos hechos, que se trasladan en dudas para los operadores registrales, que tienen que solicitar ampliaciones del informe técnico o finalmente generar observaciones en contra del administrado.

Tal hecho ha quedado demostrado en las preguntas formuladas, referidas por ejemplo, cuando el área de bases gráficas no puede precisar la existencia de un predio inscrito,

en cuyo caso se aprecia que en el 3% de casos, se ha manifestado tal circunstancia. O, por ejemplo, cuando en el 27% de casos en los que se ha indicado la existencia de afectación a un predio, de forma parcial, no se ha podido indicar el área de afectación es sustancial o no, imposibilitando que el registrador pueda determinar si corresponde o no la aplicación de los rangos de tolerancia catastrales – registrales.

Como vemos, este tipo de situaciones obstaculizan el trabajo de los operadores registrales y surgen como consecuencia de la implementación del catastro, pero que se materializan en perjuicios que son trasladados a los ciudadanos que luchan por formalizar su propiedad o simplemente realizar actos y celebrar contratos en ejercicio de las potestades inherentes al derecho que les asiste.

Por lo indicado anteriormente, demostramos que la hipótesis postulada, en el sentido que los efectos de dicho carácter vinculante que revisten los informes técnicos aludidos, se encuentra limitado debido a factores externos vinculados a la falta de implementación del catastro en el Perú, que dificulta las labores de calificación registral por parte de las instancias que la ejercen, ha quedado demostrada.

## CONCLUSIONES

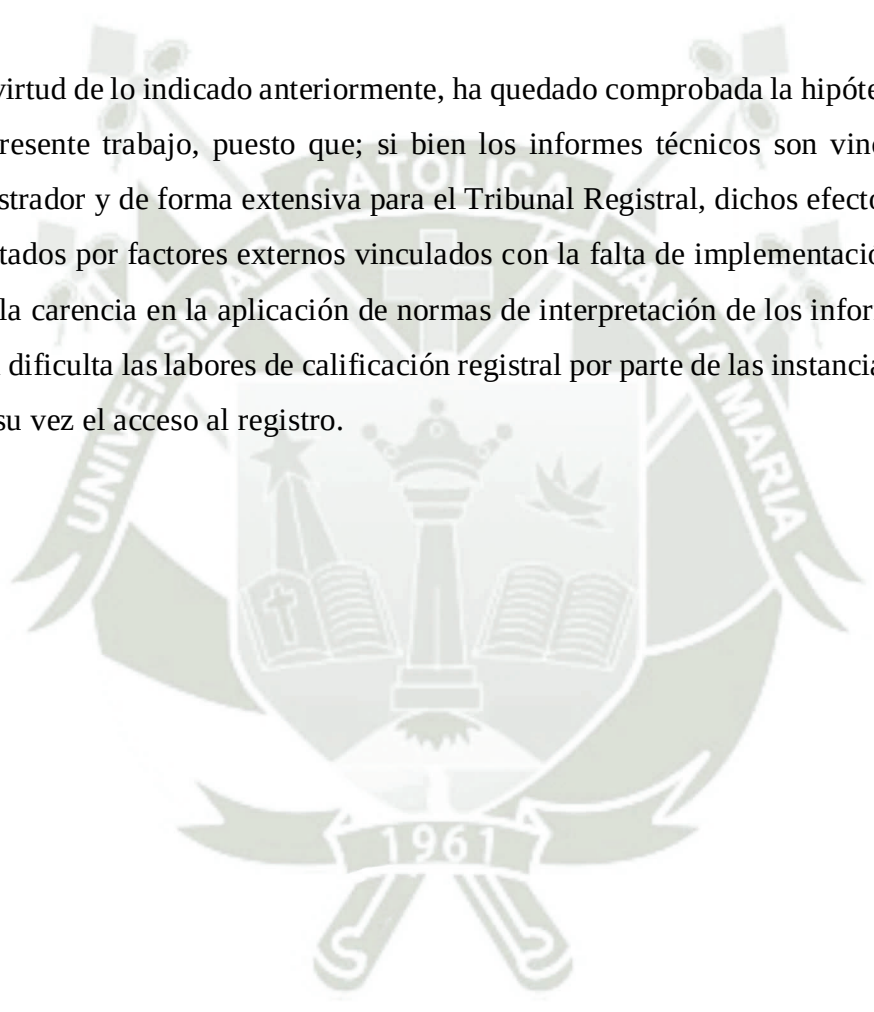
1. Los alcances de los informes técnicos emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales se encuentran establecidos en la resolución Sunarp N° 178-2020-SUNARP/SN del 07.12.2020 que aprobó la directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR.
2. Los obstáculos existentes en la Base Gráfica que entorpecen las labores de calificación, son: la ausencia de información en la Base Gráfica Registral, así como la información desfasada, producto del transcurrir del tiempo o del uso de unidades de medición obsoletas; la cual queda en evidencia cuando los informes técnicos son emitidos de forma incompleta, sin poder precisar cierta información o cuando surgen discrepancias entre la información existente en la Base Gráfica y la información presentada producto de la verificación de los entes generadores de catastro y otros profesionales.
3. Los informes técnicos son útiles para el desarrollo del procedimiento registral, vinculado a los actos en los que se solicite la incorporación de un predio al registro o la modificación de uno ya inscrito, ya que es una herramienta necesaria para la calificación registral, elaborada por profesionales que integran el área de Bases Gráficas Registrales.
4. Los precedentes de observancia obligatoria y los acuerdos plenarios influyen en la calificación registral a través de cada una de las instancias que ejercen. Así, los precedentes de observancia obligatoria son vinculantes para ambas instancias registrales, mientras que los acuerdos plenarios emitidos por el Tribunal Registral vinculan a los miembros de las Salas que lo integran. Ambos facilitan la calificación a través de la unificación de criterios fortaleciendo el principio de predictibilidad en el pronunciamiento, que constituye una garantía de la cual gozan los administrados frente al Estado.
5. Con todo lo anterior, ha quedado demostrado que los efectos del carácter vinculante de los informes técnicos emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales, son tanto positivos como negativos.

Son positivos por cuanto facilitan la interpretación de la información técnica que integra las solicitudes de inscripción por parte de un área especializada, facilitando la lectura de



la información técnica presentada en los títulos que buscan incorporar un predio al registro o la modificación de uno ya inscrito, además de validar esta información con los antecedentes que conforman la Base Gráfica Registral. Pero también se evidencian efectos negativos, por ejemplo, en la falta de implementación del catastro o en la inaplicación de las normas de interpretación o jurisprudencia registral, en favor del administrado; lo cual limita, entorpece y retarda innecesariamente el acceso al registro de las solicitudes presentadas, en desmedro del administrado.

6. En virtud de lo indicado anteriormente, ha quedado comprobada la hipótesis planteada en el presente trabajo, puesto que; si bien los informes técnicos son vinculantes para el registrador y de forma extensiva para el Tribunal Registral, dichos efectos se encuentran limitados por factores externos vinculados con la falta de implementación del catastro y por la carencia en la aplicación de normas de interpretación de los informes técnicos, lo cual dificulta las labores de calificación registral por parte de las instancias que la ejercen y a su vez el acceso al registro.





## SUGERENCIAS

1. Con la presente investigación ha quedado demostrado que resulta necesaria la implementación de políticas de fortalecimiento de la directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR, así como políticas de control para verificar el adecuado cumplimiento de la misma, a efecto que se traduzca en una mejora en la calidad del pronunciamiento de las instancias registrales.
2. Implementar el catastro en el Perú, ya que es de suma importancia que el gobierno tome las riendas y asuma un rol activo, pues dicho camino nos conducirá no solo a la formalización de la propiedad predial, sino que a través de ello se dé inicio a la modernización del Estado, con mayor captación de recursos para brindar mayores y mejores servicios de calidad a los ciudadanos.

De esta manera, se evitarían los problemas existentes a causa del uso de la Base Gráfica Registral, pues la información con la que trabaje el registro será producto del levantamiento en campo por los entes generadores de catastro.

3. Para la interpretación de los informes técnicos, su lectura debe ser complementada con el uso de mecanismos de interpretación en favor del administrado, contenido en normas, directivas y jurisprudencia registral, a través de las cuales se permite viabilizar la inscripción de las solicitudes presentadas, conscientes de las limitaciones existentes en el Sistema Registral Peruano, debiendo incidir en su difusión tanto entre los operadores registrales, como hacia los ciudadanos.
4. Difundir constantemente la jurisprudencia registral, tanto para los operadores del sistema como para los ciudadanos en general, de manera que se fortalezca la predictibilidad del pronunciamiento que emitan las instancias registrales y a su vez se empodere al ciudadano para exigir el cumplimiento de los criterios establecidos.
5. Implementar la modificatoria del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, a efecto que se precise los alcances y limitaciones de la vinculatoriedad del informe técnico emitido por el área de bases gráficas registrales, con la finalidad que las instancias registrales interpreten el contenido de los informes, de

manera que se mejore la calidad del pronunciamiento emitido por las instancias registrales y a su vez se reduzca el número de observaciones, haciendo suyos únicamente aquellos aspectos que inexorablemente obstaculicen o impidan extender la inscripción solicitada.

6. Sugerir como nueva investigación el análisis de los principales obstáculos que impiden la implementación del catastro en el Perú, desde diversos aspectos: económico, político, logístico, etc.; aportando posibles soluciones y alternativas que permitan la unificación del sistema catastral peruano.



## PROYECTO DE MODIFICATORIA DEL ARTÍCULO 11 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

### Texto actual:

#### **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 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.

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.



## PROYECTO NORMATIVO QUE MODIFICA EL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP hace de conocimiento a los órganos que intervienen en el procedimiento de calificación registral, especialistas en materia registral, notarios, usuarios del Registro y público en general, el proyecto que modifica el artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, referido a los informes de las áreas de bases gráficas registrales de la Sunarp.

Santiago de Surco, mayo de 2023

### Texto modificatorio:

#### REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS (RESOLUCIÓN N° 097-2013-SUNARP-SN)

#### **Artículo 11.- Informes de las áreas de bases gráficas registrales 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 bases gráficas registrales. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de bases gráficas registrales.

El área de bases gráficas registrales 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 bases gráficas registrales, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El informe del área de bases gráficas registrales es vinculante para el Registrador, únicamente respecto a los defectos u obstáculos de orden técnico que constituyan impedimento para extender la inscripción solicitada. Para tal efecto, el Registrador no reproducirá íntegramente el informe técnico, debiendo efectuar el estudio del mismo, aplicando la normatividad vigente,



los rangos de tolerancia catastrales registrales, la jurisprudencia registral, entre otros; a fin de propiciar el acceso al registro de las solicitudes presentadas.

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.



## REFERENCIA

- ALCAZAR MOLINA, Manuel. “Un proyecto de referencia en Iberoamérica: el sistema nacional integrado de Información Catastral predial en Perú”. En CT/Catastro, N° 55. 2005.
- ÁLVAREZ UNDURRAGA, Gabriel. Metodología de la Investigación Jurídica. Santiago de Chile. Universidad Central de Chile. 2002.
- AMADO RAMÍREZ, Elíizabeth Del Pilar. Derecho Registral Inmobiliario. Grupo Editorial Jurídica Legales Perú E.I.R.L. Lima. 2021.
- ARIAS-SCHEREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo IV Derechos Reales. Gaceta Jurídica. Lima. 1998.
- ARIAS-SCHEREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo V Derechos Reales. Gaceta Jurídica. Lima. 2001.
- AUTORES VARIOS. “Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios”. Lima. 2018.
- AUTORES VARIOS. Ponencias del XVII CADER SUNARP. Congreso Anual de Derecho Registral: “El Registro frente a la tecnología y conservación del Medio Ambiente”. Lima 2020.
- BAUZA CARDONA, Guillermo. “Los sistemas de registro de bienes inmuebles”. En CT/Catastro, N° 31. 1994.
- BERNAL, César A. Metodología de la investigación. Bogotá. Pearson. 2010.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Editorial Heliasta. Buenos Aires. 2011.
- CÁRDENAS QUIROZ, Carlos. “Registros Públicos, Clasificación de los Bienes y Transferencia de la Propiedad (del Código Civil 1852 a la reforma del código Civil del Perú de 1984)”. Revista Folio Real. Año 1. N° 3. 2000.
- CASTAÑEDA PERALTA, Jorge Eugenio. Negocio jurídico. Lima: Instituto Pacífico, 2015.
- CÓDIGO CIVIL PERUANO. Decreto Legislativo N°295.
- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ. 1993
- COUTURE, Eduardo Juan. Las garantías constitucionales del proceso civil. Lima: Instituto Pacífico, 2015.
- DANZ, Erich. La Interpretación de los Negocios Jurídicos, Traducción de la 3ra. Edición Alemana de 1911 por W. Roces. Lima: Editora Escolani, 2009.
- DECRETO LEGISLATIVO N° 495, que crea el Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares.
- DECRETO LEGISLATIVO N° 667, que crea el Registro de Predios Rurales.

DECRETO LEGISLATIVO N° 1288, que modifica la Ley N° 28294.

DECRETO SUPREMO N° 005-2006-JUS – Reglamento de la Ley N° 28294.

DELGADO SCHEELJE, Alvaro. “Aplicación de los principios registrales en la calificación registral”. En Revista Ius et veritas 18, 1999.

DELGADO PÉREZ, César. La contradictoria interpretación judicial de los principios registrales de publicidad, inoponibilidad y fe pública en la solución de conflictos de derechos reales y personales y su repercusión en la seguridad jurídica. Tesis inédita de maestría. Escuela de Postgrado de la Universidad Pedro Ruíz Gallo. Lambayeque, 2009.

DELGADO RAMOS, Joaquín.- “La Base Gráfica Registral”.

DE VIDAURRE, Manuel Lorenzo. Introducción al proyecto del Código Civil. Lima: Instituto Pacífico, 2015.

DIRECTIVA N° 001-2006-SNCP/CNC del 10.04.2006 que establece los rangos del Código Único Catastral.

DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC sobre Tolerancias Catastrales - Registrales, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 003-2008-SNCP/CNC del 28.08.2008.

DIRECTIVA N° 02-2014-SUNARP-SN que regula la emisión de los informes técnicos de las solicitudes de Búsqueda Catastral, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 120-2014-SUNARP/SN del 30.05.2014.

DIRECTIVA N° 03-2014-SUNARP-SN que precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y en otros registros que requerirán informe previo del área de catastro, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 189-2014-SUNARP/SN del 31.07.2014.

DIRECTIVA DI-004-2020-SCT-DTR que regula la emisión de informes técnicos en procedimiento de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativos registrales, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 178-2020-SUNARO/SN del 07.12.2020.

ESCUDERO SANCHEZ, Carlos Leonel & CORTEZ SUÁREZ, Liliana Alexandra. Técnicas y Métodos Cualitativos para la Investigación Científica. Machala – Ecuador. UTMACH. 2018  
ESCUELA DE CAPACITACIÓN REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS. Fuero Registral N° 10. E. Lima. 2013.

GONZÁLES BARRÓN, Gunther. “Bases Fundamentales del Derecho Registral. En Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial”. Números 4-5. Años 2015-2016.



FERRI, Giovanni Battista. El negocio jurídico. Traducido por Leysser L. León. Lima: ARA Editores, 2002.

FRÍAS LIAU-HING, Melva Alejandra. Políticas del Sistema Catastral Peruano. Congreso Internacional Unificado Multipropósito - CICUM, 2010.

GONZALES BARRÓN, Günther. Derecho Registral y Notarial Tomo 1. Jurista Editores. Lima. 2022.

GONZALES BARRÓN, Günther. Derecho Registral y Notarial Tomo 2. Jurista Editores. Lima. 2022.

GONZÁLES BARRÓN, Gunther. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Segunda edición. Lima: Jurista Editores, 2004.

GONZALES LOLI, Jorge Luis. Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. Gaceta Jurídica. Lima, 2002.

GORDILLO, Agustín. Tratado de Derecho Administrativo y obras selectas. Tomo 1 Parte General. Fundación de Derecho Administrativo. Buenos Aires. 2017.

HABA, Enrique Pedro. “Callar o no callar... That is the question! (Entre ‘crítica crítica’ y las críticas-poco-críticas)”. En Un debate sobre las teorías de la argumentación jurídica. Lima: TEMIS, 2014.

HERNÁNDEZ, Carlos Arturo, ORTEGA CHACÓN, Percy; ORTEGA GOMERO, Santiago & FRANCO, Javier Francisco. Metodología de la Investigación Jurídica. Bogotá. Universidad Libre. 2017.

HERNÁNDEZ SAMPIERI, Roberto, FERNÁNDEZ COLLADO, Carlos & BAPTISTA LUCIO, Pilar. Metodología de la Investigación. México D.F.: Interamericana Editores. 2014.

HUERTA AYALA, Oscar. La inscripción Registral Saneamiento de Predios. Editorial Grijley. Lima. 2021.

LACRUZ BERDEJO, José Luis. Elementos de Derecho Civil V. Sucesiones. Cuarta edición. Madrid: Dykinson, 2009.

LARA MÁRQUEZ, Jaime. “La motivación por remisión en el ámbito administrativo”. En La argumentación jurídica en el Estado Constitucional. Lima: Palestra Editores, 2017.

LEY 26366 – Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, publicada el 16.10.1994.

LEY 27755 – Creación del Registro de Predios.

LEY 28294 – Creación del Sistema Nacional integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.



LEY N° 31145 - Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los gobiernos regionales.

LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. El Negocio Jurídico. Lima: Editorial Jurídica Grijley, 1997.

MACKELDEY, Ferdinand. Elementos del Derecho Romano. Lima: Instituto Pacífico, 2017.

MARTIN MATEO, Ramón y DIEZ SANCHEZ, Juan José. Manual de Derecho Administrativo. 29 Edición. Editorial Aranzadi. Pamplona. 2012.

MOISSET DE ESPANÉS, Luis. Publicidad registral. Lima: Subdirección de Capacitación registral. 2015.

MONJE ÁLVAREZ, Carlos Arturo. Metodología de la Investigación Cuantitativa y Cualitativa. Neiva. 2011.

MONTES, Francisco Javier. Curso del Acto Jurídico. Lima. Editorial Librería Portocarrero. 2003.

NINAMANCCO CÓRDOVA, Fort. La invalidez y la ineficacia del negocio jurídico en la jurisprudencia de la Corte Suprema. Lima: Gaceta Jurídica, 2014.

ORTIZ PASCO, Jorge Antonio. Apuntes de Derecho Registral. Gráfica Educativa. 2005.

PALACIOS MARTÍNEZ, Eric. “Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico”. Lima: Jurista Editores, 2002.

PORTILLO FLORES, Angélica María. - “El Catastro en el Perú. Estudio teórico, jurídico y de gestión”. Editorial Palestra. 2009.

PUGLIATTI, Salvador. Introducción al estudio del Derecho Civil. Segunda edición. Lima: Instituto Pacífico. 2017.

RAMOS NÚÑEZ, Carlos. Historia del Derecho civil peruano. Siglos XIX y XX. Tomo VII: “La dogmática en triunfo”; Vol. I: “Ángel Gustavo Cornejo y la fundación de la dogmática civil en el Perú”. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2011.

RESOLUCIÓN del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN del 03.05.2013 que aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

RODOTÁ, Stefano. La vida y las reglas. Entre el derecho y el no derecho. Traducción de Andrea Greppi. Madrid: Editorial Trotta, 2010.

SANCHEZ MORON, Miguel. Derecho Administrativo. Séptima Edición. Editorial Tecnos (Grupo Anaya S.A.). Madrid. 2011.

SANTAMARÍA PASTOR, Juan Alfonso. Fundamentos de Derecho Administrativo I. Editorial Centro de Estudios Ramón Areces. Madrid. 2018.

SANTOS JORGE, Juan Carlos. Los Registros Públicos (SUNARP) y el Catastro. En el Boletín N° 5 ISSN 2411-6890. COLEGIO DE GEÓGRAFOS DEL PERÚ

<https://cgp.org.pe/publicaciones/boletin5/B5-08.pdf>

SAVIGNY, M.F.C. de. Sistema del Derecho Romano actual. Tomo I. Lima: Instituto Pacífico, 2018.

SAMANAMÚ, Francisco. Instituciones del Derecho Civil peruano. Segunda edición. Volumen I. Lima: Instituto Pacífico, 2017.

SOTOMARINO CÁCERES, Roxana. La Filosofía del Derecho. Tendencias contemporáneas. Lima: A.F.A. Editores, 2013.

STRAUSS, Anselm & CORBIN, Juliet. Bases de la Investigación Cualitativa. Técnicas y Procedimientos para desarrollar la Teoría Fundamentada. Antioquia: Universidad de Antioquia, 2002.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS. Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Lima: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2018.

TARAZONA ALVARADO, Fernando. “Comentarios al principio de fe pública registral recogido en el artículo 2014 del Código Civil”. En Estudios críticos sobre el Código Civil. Análisis crítico y actual de sus bases dogmáticas y de su aplicación práctica. Lima: Gaceta Jurídica, 2014.

RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-SN publicada el 19.05.2012 que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Acto Jurídico. Tercera Edición. Lima: Editorial IDEMSA, 2008.

VON KIRCHMANN, Julius Hermann. La jurisprudencia no es ciencia. Lima: Instituto Pacífico, 2015.

## ANEXOS

### Anexo N° 1 Ficha de sistematización de resoluciones según el acto solicitado.

| RESOLUCIONES EMITIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL – 2021 |       |
|--------------------------------------------------------|-------|
| ACTO                                                   | TOTAL |
| ACUMULACIÓN                                            |       |
| AMPLIACIÓN DE FÁBRICA                                  |       |
| ANOTACIÓN PREVENTIVA                                   |       |
| ÁREA NATURAL                                           |       |
| CORRELACIÓN DE PARTIDAS                                |       |
| DETERMINACIÓN DE LINDEROS                              |       |
| FÁBRICA                                                |       |
| HABILITACIONES URBANAS                                 |       |
| INDEPENDIZACIÓN                                        |       |
| INMATRICULACIÓN                                        |       |
| PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA                               |       |
| RECTIFICACIÓN DE ÁREA                                  |       |
| SUBDIVISIÓN                                            |       |
| <b>TOTAL:</b>                                          |       |



**Anexo N° 2 Ficha de sistematización de resoluciones según el sentido de lo resuelto.**

| <b>ANÁLISIS DE RESOLUCIONES EMITIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL – 2021</b> |                                             |                                                        |                                    |                                                   |              |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------|
| <b>ACTO</b>                                                               | <b>CUESTIONA<br/>EL INFORME<br/>TÉCNICO</b> | <b>NO<br/>CUESTIONA<br/>EL<br/>INFORME<br/>TÉCNICO</b> | <b>SIN<br/>INFORME<br/>TÉCNICO</b> | <b>SIN<br/>PRONUNCIAMIENTO<br/>SOBRE EL FONDO</b> | <b>TOTAL</b> |
| ACUMULACIÓN                                                               |                                             |                                                        |                                    |                                                   |              |
| AMPLIACIÓN DE<br>FÁBRICA                                                  |                                             |                                                        |                                    |                                                   |              |
| ANOTACIÓN<br>PREVENTIVA                                                   |                                             |                                                        |                                    |                                                   |              |
| ÁREA NATURAL                                                              |                                             |                                                        |                                    |                                                   |              |
| CORRELACIÓN DE<br>PARTIDAS                                                |                                             |                                                        |                                    |                                                   |              |
| DETERMINACIÓN<br>DE LINDEROS                                              |                                             |                                                        |                                    |                                                   |              |
| FÁBRICA                                                                   |                                             |                                                        |                                    |                                                   |              |
| HABILITACIONES<br>URBANAS                                                 |                                             |                                                        |                                    |                                                   |              |
| INDEPENDIZACIÓN                                                           |                                             |                                                        |                                    |                                                   |              |
| INMATRICULACIÓN                                                           |                                             |                                                        |                                    |                                                   |              |
| PRESCRIPCIÓN<br>ADQUISITIVA                                               |                                             |                                                        |                                    |                                                   |              |
| RECTIFICACIÓN DE<br>ÁREA                                                  |                                             |                                                        |                                    |                                                   |              |
| SUBDIVISIÓN                                                               |                                             |                                                        |                                    |                                                   |              |
| <b>TOTAL:</b>                                                             |                                             |                                                        |                                    |                                                   |              |
|                                                                           |                                             |                                                        |                                    |                                                   |              |



## Anexo N° 3 Fichas de análisis de resultados.

| FICHA N° 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                   |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Unidad de análisis:</b> Informes técnicos emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales de la Sunarp y Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral.</li> <li>- <b>Objetivo:</b> Establecer los alcances que deben contener los informes técnicos emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales.</li> </ul> |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                   |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                  |
| ACTO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                   |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                  |
| ¿El uso del artículo 11 del RIRP se adecúa a los lineamientos contenidos en la Directiva N° 004-2020, en cuanto a:                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                   |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                  |
| N°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ¿Utiliza una redacción clara, precisa y concluyente? | ¿Realiza la evaluación técnica? | ¿Indica las conclusiones arribadas? | ¿Indica si el área y medidas perimétricas corresponden a la poligonal de algún predio inscrito, consignando la partida respectiva? | ¿Precisa a el área de afectación? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se ha identificado antecedentes registrales? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitante la existencia de un predio inscrito? | ¿Indica si se encuentra en zona donde no se puede establecer en forma indubitante la existencia de un predio inscrito? | ¿Indica si se encuentra ubicado de forma total o parcial en una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido, o reservas naturales o zonas de riesgo u otro hecho que resulte relevante, aunque estas no se |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                      |                                 |                                     |                                                                                                                                    |                                   |                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-----------------------------------|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | encuent<br>ren<br>inscristas<br>? |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                   |

**RESPUESTAS:**

SI

NO

NA: No Aplica



| FICHA N° 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                      |                                                                       |                                                                                                                 |                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Unidad de análisis:</b> Informes técnicos emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales de la Sunarp y Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral.</li> <li>- <b>Objetivo:</b> Identificar los obstáculos existentes en la Base Gráfica Registral y su implicancia en la emisión de informes técnicos.</li> </ul> |                                                      |                                                                       |                                                                                                                 |                                                             |
| <b>ACTO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                      |                                                                       |                                                                                                                 |                                                             |
| N°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ¿La BGR es útil para la emisión del informe técnico? | ¿El área técnica evidencia la falta de información técnica en la BGR? | ¿La información que obra en la BGR difiere sustancialmente de la emitida por los entes generadores de catastro? | ¿Se aplican los rangos de tolerancia catastral - registral? |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                      |                                                                       |                                                                                                                 |                                                             |
| <b>RESPUESTAS:</b><br>SI<br>NO<br>NA: No Aplica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                      |                                                                       |                                                                                                                 |                                                             |

**FICHA N° 3**

- **Unidad de análisis:** Informes técnicos emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales de la Sunarp y Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral.
- **Objetivo:** Determinar la utilidad del informe técnico emitido por el área de Bases Gráficas para las instancias registrales, en el marco de la calificación registral.

**ACTO:**

| N° | ¿El informe técnico es empleado por el Registrador para emitir pronunciamiento? | ¿El Registrador utiliza el informe técnico como herramienta de ayuda para la calificación? | ¿El informe técnico es determinante para la decisión emitida por el Registrador? | ¿El informe técnico es reproducido en el pronunciamiento emitido por el Registrador? |
|----|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                 |                                                                                            |                                                                                  |                                                                                      |

**RESPUESTAS:**

SI

NO

NA: No Aplica



| FICHA N° 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Unidad de análisis:</b> Informes técnicos emitidos por el área de Bases Gráficas Registrales de la Sunarp y Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral.</li> <li>- <b>Objetivo:</b> Analizar la influencia de los precedentes de observancia obligatoria y acuerdos plenarios emitidos por el Tribunal Registral, en las respectivas instancias que ejercen la calificación registral.</li> </ul> |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                               |
| <b>ACTO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                               |
| N°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En primera instancia) | ¿Se aplican los Precedentes de Observancia Obligatoria emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) | ¿Se aplican los Acuerdos Plenarios emitidos por el Tribunal Registral? (En segunda instancia) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                               |
| <b>RESPUESTAS:</b><br>SI<br>NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                               |