

Your World First

C/M/S/ Grau

# SANEAMIENTO INMOBILIARIO Y PROYECTOS DE INFRAESTRUTURA

FRANCO SORIA

Febrero 2017



---

# La propiedad en la Constitución de 1993

---

## Artículo 70.- Inviolabilidad del derecho de propiedad

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

---

# Derecho de Propiedad.

- Derecho real.
- Absoluto.
- Perpetuo.
- **Exclusivo. Erga omnes.**

# Como se identifica quien es el propietario?. Mecanismos de Publicidad.

- **Registros.** Artículo 2012. Se presume sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Presunción absoluta.
- **POSESIÓN.** Artículo 912. Presunción de propiedad. “Se presume que el poseedor es propietario, salvo prueba en contra. No puede oponerla inmediato a mediato ni en caso de propiedad inscrita”.
- Presunción relativa. Norma clave para el uso de bienes.

Pero:

- La publicidad que brinda Registros es siempre la correcta? Siempre concuerda con la realidad?

# Buena Fe Registral

- Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral
- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, **cancele** o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en **los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan**.
- La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”. (\*)

## **SUPUESTO DE APLICACIÓN.**

**A “transfiere” a B.** (Hay supuesto de anulación, rescisión, cancelación o resolución). Aquí se aplica 2013 – Principio de legitimación.

**B transfiere a C.** (C es el tercero registral que puede aplicar 2014). Esta transferencia debe ser onerosa.

**El principio de fe pública registral constituye un mecanismo extraordinario que protege al tercero de buena fe frente al contrato que tiene vicios.**

---

# **Pleno Nacional Jurisdiccional Civil. 2012. La fe Pública Registral en los Casos de Falsificación de títulos.**

**Dos ponencias:**

- **Primera: La fe pública protege a terceros de buena fe, aún en el caso de falsificación de títulos.**
- **Segunda: La fe pública no protege en caso de vicios radicales como la falsificación.**
  
- **A favor de primera ponencia: 28 magistrados.**
- **A favor de segunda ponencia: 55 magistrados.**

---

# **Pleno Nacional Jurisdiccional Civil. 2012.**

---

## **Propiedad No inscrita versus embargo inscrito.**

**Dos ponencias:**

- **Primera: La propiedad no inscrita prima sobre el embargo inscrito.**
- **Segunda: el embargo inscrito genera oponibilidad y prima frente a la propiedad no inscrita.**
  
- **A favor de primera ponencia: 62 magistrados.**
- **A favor de segunda ponencia: 7 magistrados.**

# ~~Pleno Casatorio. Propiedad Vs embargo.~~

## Sentencia de Pleno casatorio 3671-2014-Lima

- En los procesos de tercería en donde la discusión se da entre embargo inscrito contra derecho de propiedad no inscrita, prevalecerá la propiedad no inscrita siempre que la propiedad se acredite con documento de fecha cierta más antigua que el embargo.
- El Juez debe tener especial cuidado en verificar y velar por la legalidad de la fecha cierta del documento que presente el tercerista. Podrá oficiar a Juez, Notaria o funcionario para que informen.

---

# PREDIOS

---

## CONCEPTO DE PREDIO

**“Es la superficie delimitada por una línea poligonal continua y cerrada, y se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial, excluyéndose del suelo y subsuelo a los recursos naturales, los yacimientos, restos arqueológicos y otros bienes regidos por leyes especiales.”**

Art. 3 – Reglamento de la Ley N° 28294 – Ley que crea el sistema nacional Integrado de Catastro

**Tener en cuenta principio de accesión.**

---

# Reglamento de Inscripciones de Predios

---

Los divide en: 1) Urbanos y 2) Rústicos. 2.1) Rurales y 2.2) Eriazos.

**URBANOS** : De acuerdo al RNE

“Superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, desagüe, energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometido a un proceso administrativo para adquirir esa condición. Puede o no contar con pistas y veredas.

Criterios:

- i) Urbanos de hecho. Uso urbano sin zonificación ni en expansión urbana. Uso o destino. Urbanos de hecho? H.U de oficio? Centros Urbanos Informales. Puente Piedra.
- ii) Con zonificación o parámetros urbanísticos?

---

# Reglamento de Inscripciones de Predios

---

iii) COFOPRI

IV) Habilitación urbana.

V) Efectos tributarios. Impuesto predial

---

# Tipo de Predios

---

**RUSTICOS.** Todos aquellos que no sean urbanos. Se dividen en rural y eriazos.

- **Rural:** Destinados a actividad agrícola.

Competencia: MINAGRI – REGIONES (Antes PETT). COFOPRI?

- **Eriazo:** Aquel que no puede tener uso agrícola por exceso o defecto de agua.

Competencia?? “SBN es propietario de todo los terrenos eriazos que no sean privados”

---

# Aplicación práctica

---

- Independización.
- Acumulación.
- Rectificación de área.
- Pago de Impuesto predial.
- Prescripción adquisitiva de dominio, rectificación de área Notarial por Ley 27333. Solo Urbanos.

---

# Sistemas de Identificación de Predios

---

1.- **GEOREFERENCIADO:** Inscrito con coordenadas UTM.

- PSAD 56 Y WGS 84.
- No requiere, no es necesario medidas perimétricas.

2.- **PERIMETRAL**

- Incluye medidas perimétricas. Linderos de cada lado.
- Predio se identifica a partir de colindantes: Accidentes geográficos, vías, nombre de predios.
- Predios Rurales: Suelen ser identificados por colindantes Norte, Sur, Este, Oeste.
- Predios urbano: frente, Fondo, derecha, izquierda.

---

# PREDIO SANEADO

- Características físicas concuerdan con información registral (Lo real con lo jurídico). Se debe hacer verificación en campo
- No existe duplicidad registral. (Debo hacer consulta catastral).
- Inversión inmobiliaria requiere seguridad jurídica. Contar con predio saneado.

## **Saneamiento y Proyectos de Infraestructura.**

### **BRECHA EN INFRAESTRUCTURA.**

**Fuente: Brechas en infraestructura y servicios hacia el 2025. AFIN 2015.**

DL 1192 tiene entre otros objetivos revertir la brecha de infraestructura y de servicios públicos.

**En miles de millones de dólares (Aprox. 160 mil millones de dólares)**

☐ Transporte	57.5
☐ Energía	30.7
☐ Telecomunicaciones	27
☐ Salud	18.9
☐ Agua y Saneamiento	12.3
☐ Infraestructura hidráulica	8.4
☐ Educación	4.6

# Saneamiento y Proyectos de Infraestructura de

---

En enero del 2018 y nuevamente según cálculos de AFIN la brecha en infraestructura superaría los US\$165.000 millones, sin contar los US\$6.400 millones que representaron los daños ocurridos tras El Niño costero del año 2017.

---

# Decreto Legislativo 1192

---

- 1.- Ayudar a cerrar brecha de infraestructura.
- 2.- Acelerar ejecución de procesos.
- 3.- Pronta toma de posesión.(Ejecución coactiva).
- 4.- En caso de conflicto para definir propietario (sujeto pasivo), no se paraliza proceso.
- 5.- Sobre **reconocimiento de sujeto pasivo** (Predios inscritos y no inscritos).

---

# Decreto Legislativo 1192

---

6.- Plazo relativamente corto para elaborar **tasación**.

7.- Sujeto activo puede suscribir acuerdos de adquisición con pago del incentivo del 20% adicional al valor de tasación cuando ya se agotó la etapa de adquisición y el proceso se encuentre en etapa de expropiación o incluso de ejecución coactiva.

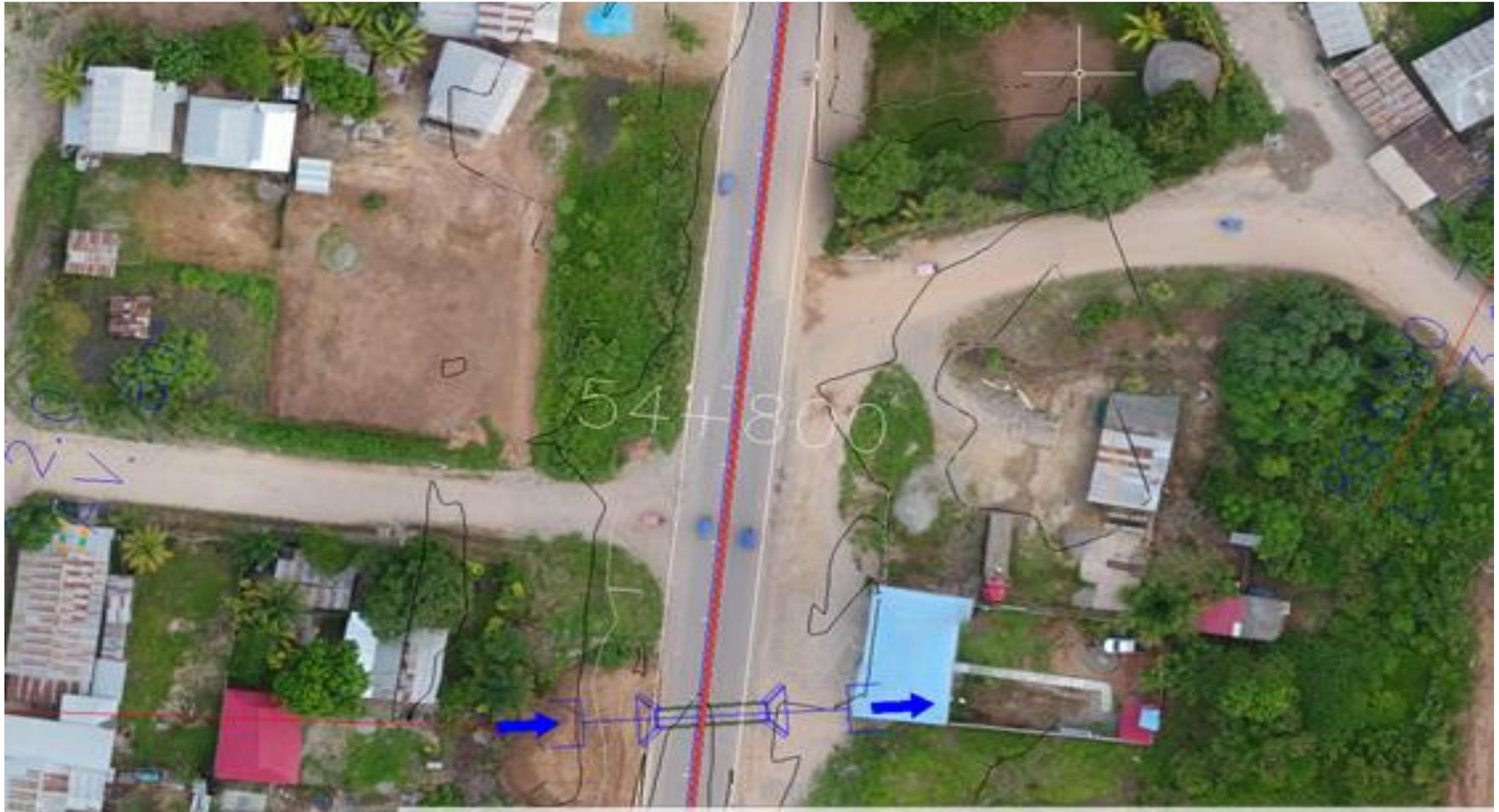
7.- Se reconoce posibilidad de pago de mejoras incluso en la etapa de expropiación y en la transferencia de propiedad estatal.

# Aspectos de Ley de expropiación vinculados a Registros Públicos.

---

- 1.- Limita autonomía de Registrador.
- 2.- Limita principio de tracto sucesivo. (Propietario no inscrito y sucesión).
- 3.- SUNARP debe emitir el certificado de búsqueda catastral en un plazo máximo de 15 días hábiles. Se debe anexar información gráfica y digital correspondiente.
- 4.- Efectuada la inscripción de la **anotación preventiva** sobre todas las partidas registrales afectadas en el proyecto de infraestructura, SUNARP deberá entregar el gráfico del área objeto de la anotación.
- 5.- SUNARP deberá emitir el Certificado Registral Inmobiliario en un plazo no mayor a dos días hábiles. (Para conformar expediente de tasación).

**Diferencia entre Eje de vía según proyecto y según levantamiento (Vuelo de dron). Diferencia 0.68 metros. Ciudad Constitución. Oxapampa, Pasco.**



# Diferencia entre Eje de vía según proyecto y según levantamiento (Vuelo de dron). Diferencia 4.7 metros



---

# Saneamiento y Formalización en:

---

1.- COFOPRI

2.- Proceso de Habilitación urbana.

3.- Proceso de edificación.

---

---

# **Sobre El Saneamiento de Predios.**

**–Franco Soria**

---

# Criterios Generales.

---

- **. Precisión reglamentaria**
- “El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador.
- En la esquila de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de Catastro. (...) el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior. ...)”.
- Art. 11 RIRP (antecedente: precedente X Pleno T.R.)

---

# Resolución 1727-2013-SUNARP-TR-L

---

- **INFORMACIÓN GRÁFICA A UTILIZAR POR EL ÁREA DE CATASTRO**
- “La única información gráfica que puede ser tomada en cuenta por el Área de Catastro para emitir sus informes es aquella referida a inscripciones existentes, bajo responsabilidad. Así, resulta proscrita toda otra información que no encuentre su fuente en un título calificado e inscrito.”

---

# RESOLUCIÓN 1465-2015-SUNARP-TR-L de 24/07/2015

---

- BASE GRÁFICA REGISTRAL
- "La base gráfica está compuesta de la información gráfica proveniente de los títulos que han accedido al Registro, esto es de los títulos inscritos. Esta información es oponible a terceros por estar protegida por el principio de legitimación. **El plano referencial elaborado por el ente técnico, no resulta oponible por no formar parte de la base gráfica**"
- **ES ASI EN LA PRACTICA??? Y PREDIOS SIN PLANOS O CON CROQUIS, O CON PLANOS SIN COORDENADAS?**

---

# RESOLUCIÓN 140-2015-SUNARP-TR-T de 27/03/2015

---

## – **FUNCIÓN DE LA OFICINA DE CATASTRO**

- La tarea primordial del área técnica es determinar la existencia o no de superposición de partidas. **Si bien la ausencia de planos en el título archivado complicaría su labor, la Oficina de Catastro - dada su condición de órgano especializado - podría establecer circunstancialmente la ubicación geográfica de un predio en base a las características físicas detalladas en el título inscrito y, así, añadirlo y posicionarlo en la base gráfica del Registro.**

# ~~Resolución No. 1100-2018-SUNARP-TR-L~~ ~~del 14 de mayo del 2018~~

---

- Introduce un alto nivel de inseguridad e incertidumbre al certificado de búsqueda catastral.
- Se emite en un trámite de inmatriculación e indica algo que ya ocurría en la realidad y es que respecto de la misma área en consulta se podían emitir dos certificados catastrales con resultados diferentes. Ante ello correspondería a la Oficina de Catastro de la zona Registral emitir un tercer informe que dirima el tema.
- **Seguridad jurídica vs Insuficiencia de información de oficina de catasro.**

---

## ALGUNOS PROBLEMAS

---

Duplicidad registral.

---

## **1. Concepto:**

La superposición se entiende como la discrepancia gráfica parcial o total existente entre dos o mas áreas registrales.

### **1.1 Clases:**

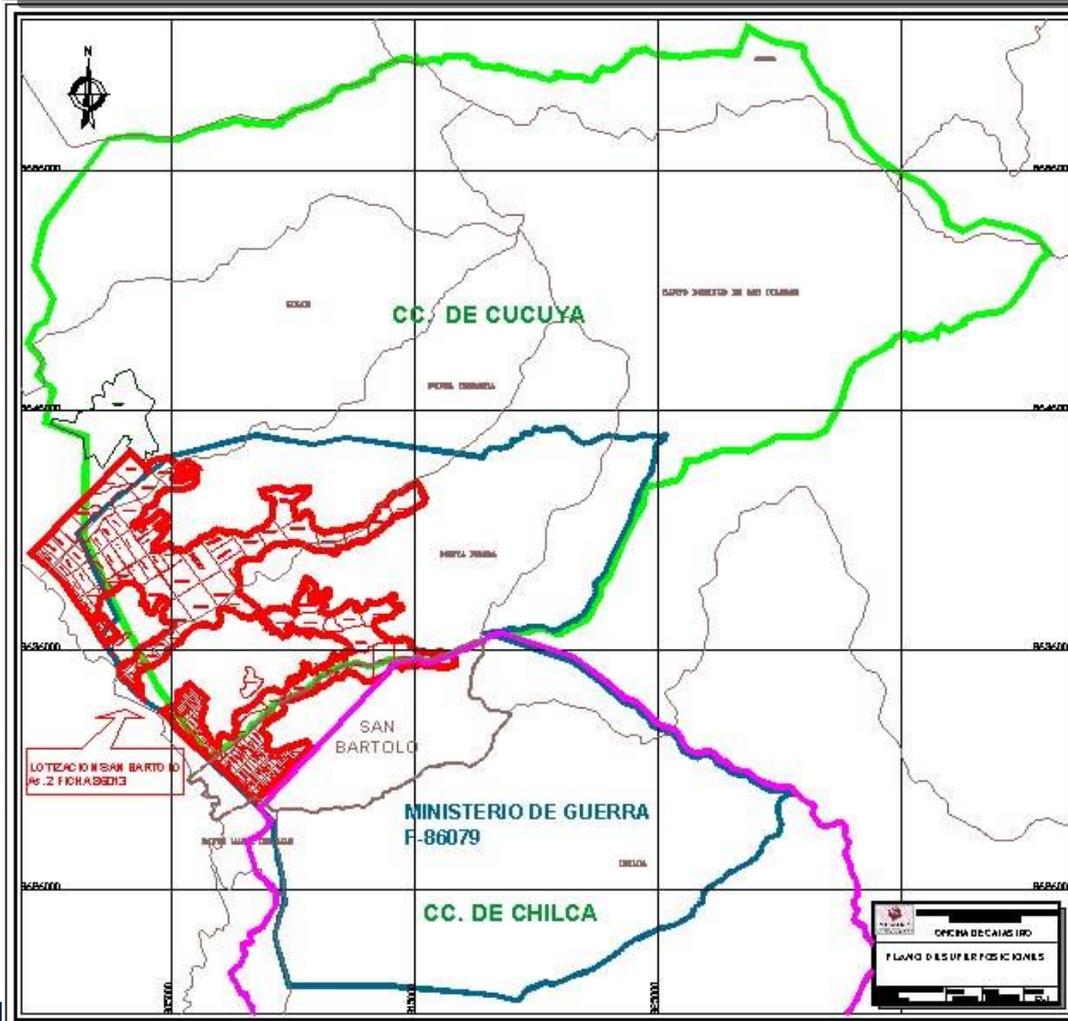
#### **a) Superposición parcial:**

Dos o mas áreas inscritas en diferentes partidas registrales se afectan entre si parcialmente. Art. 63° TUO Sunarp

#### **b) Superposición total:**

Dos o más áreas inscritas en diferentes partidas registrales se afectan entre si en un 100%. Art. 56° TUO Sunarp

# FALTA ADECUADO SANEAMIENTO : Duplicidades Registrales: CASO 2



• Lotización San Bartolo:   
F 86013

• Ministerio de Guerra:   
F 86079

• CC. de Cucuya:   
Tm 11H, Fj 695

• CC. de Chilca: 

**Tomo 78 Fs 45,**

**Tomo: 98 Fojas: 83**

**Tomo: 98 Fojas: 89**

---

## Inmatriculación

---

### **PROCEDENCIA DE INMATRICULACIÓN**

“No impide la inmatriculación de un predio el informe del Área de Catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 067-2005-SUNARP-TR-T del 25 de abril de 2005 y N° 252-2005-SUNARP-TR-L del 29 de abril de 2005.

# Consulta Catastral

SUNARP  
Superintendencia Registral y Catastral

ATENCION 00112835 DEL 14 DE AGOSTO DE 2014.

## REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE REGISTRO DE PREDIOS CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL

EL REGISTRADOR QUE SUSCRIBE CERTIFICA QUE:

VISTO EL INFORME TÉCNICO DEL JEFE DEL AREA DE CATASTRO DE ESTA ZONA REGISTRAL QUE A CONTINUACIÓN SE REPRODUCE, SE EXPIDE EL CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL, EN LOS TERMINOS SIGUIENTES:

### 1.- ANTECEDENTES

#### 1.1 Documentos técnicos recepcionados.

- Memoria Descriptiva, Plano Localización-Ubicación georeferenciado; según lo solicitado en la Directiva 002-2014-SUNARP-SN; R.S. N° 120-2014-SUNARP.

#### 1.2 Documentos de Estudio.

- Base gráfica (Mosaico), en proceso de construcción, títulos archivados (legajos), Sistema Registral (SIR).

### 2.- EVALUACIÓN TÉCNICA

Se efectuó la revisión técnica de la documentación remitida encontrándose lo siguiente:

#### 2.1 Aspectos de carácter registral:

- Efectuada la búsqueda del predio solicitado en los sistemas registrales (SIR, SARP) y en nuestra Base Gráfica Registral, de acuerdo a las características técnicas presentados por el usuario (área, linderos y medidas perimétricas), se ha determinado que el predio no se encuentra inscrito e inventariado en nuestra Base Gráfica Registral.
- Sin embargo se determinó que el predio se encuentra (gráficamente) en ámbito de los predios mencionados en el ítem 2.2.

#### 2.2 Aspectos de carácter técnico operativo:

- El predio se encuentra ubicado según documentación alcanzada en el Distrito de Lobitos, Provincia de Talara y Departamento de Piura.
- Reconstruido el predio según los datos técnicos indicados en la documentación (Memoria Descriptiva, Plano Perimétrico y Ubicación-Localización) se verifica un área de 403 Ha. 3045.70 m<sup>2</sup>. y un perímetro de 11625.32 metros lineales.
- Coficado el predio de acuerdo a la información presentada en la documentación. Debemos indicar que esta oficina no valida la ubicación geográfica exacta del predio, tampoco áreas y perímetro ya que estas son funciones de las entidades que efectúan Saneamiento Físico - Legal.
- Se determinó que el predio se encuentra parcialmente (de manera gráfica) en los siguientes ámbitos:
  - ✓ Ex Hacienda Lobitos, inscrito en la PE N° 11009753-ORS.
  - ✓ Nueva Ciudad de Lobitos, inscrito en la PE N° 04128245-ORS.
  - ✓ Zona de Dominio restringido que comprende el Artículo N° 02 de la Ley de Playas N° 26856.
  - ✓ Estación de bomba Lobitos-172 (referencial).
- La documentación (planos y memoria descriptiva) presentada en el expediente, se encuentra suscrita por el Ing. Wilmer M. Requena Barrientos, CIP 47799.

24 OCT 2014

# Consulta Catastral



### 3.- CONCLUSIONES / ACREDITACIONES:

- Se ha determinado que el predio no se encuentra inscrito e inventariado en nuestra Base Grafica Registral.
- Se determinó que el predio se encuentra parcialmente (de manera gráfica) en los siguientes ámbitos:
  - ✓ Ex Hacienda Lobitos, inscrito en la PE N° 11009758-ORS.
  - ✓ Nueva Ciudad de Lobitos, inscrito en la PE N° 04128245-ORS.
  - ✓ Zona de Dominio restringido que comprende el Artículo N° 02 de la Ley de Playas N° 26856.
  - ✓ Estación de bomba Lobitos-172 (referencial).
- Finalmente, a la fecha no se han determinado otros predios inscritos en esa jurisdicción, toda vez que aún nos encontramos en pleno proceso de elaboración digital de la Base Grafica (Mosaico).
- De acuerdo al Memorandum Circular N° 25-2012/SUNARP-ZRNI/GR, procede a devolver la documentación presentada por el usuario (Memoria Descriptiva, Plano Localización-Ubicación georeferenciado).

NOMBRES Y APELLIDOS DE LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS POR LAS CUALES SE HA EFECTUADO LA BÚSQUEDA PARA EL PRESENTE: **LAZO OLIVARES GABRIELA.**

ASI CONSTA EN EL INFORME TÉCNICO N° 1781-2014-ORS-SCR-ZNR\*1/SUNARP DEL 22 DE OCTUBRE 2014.  
CAAC

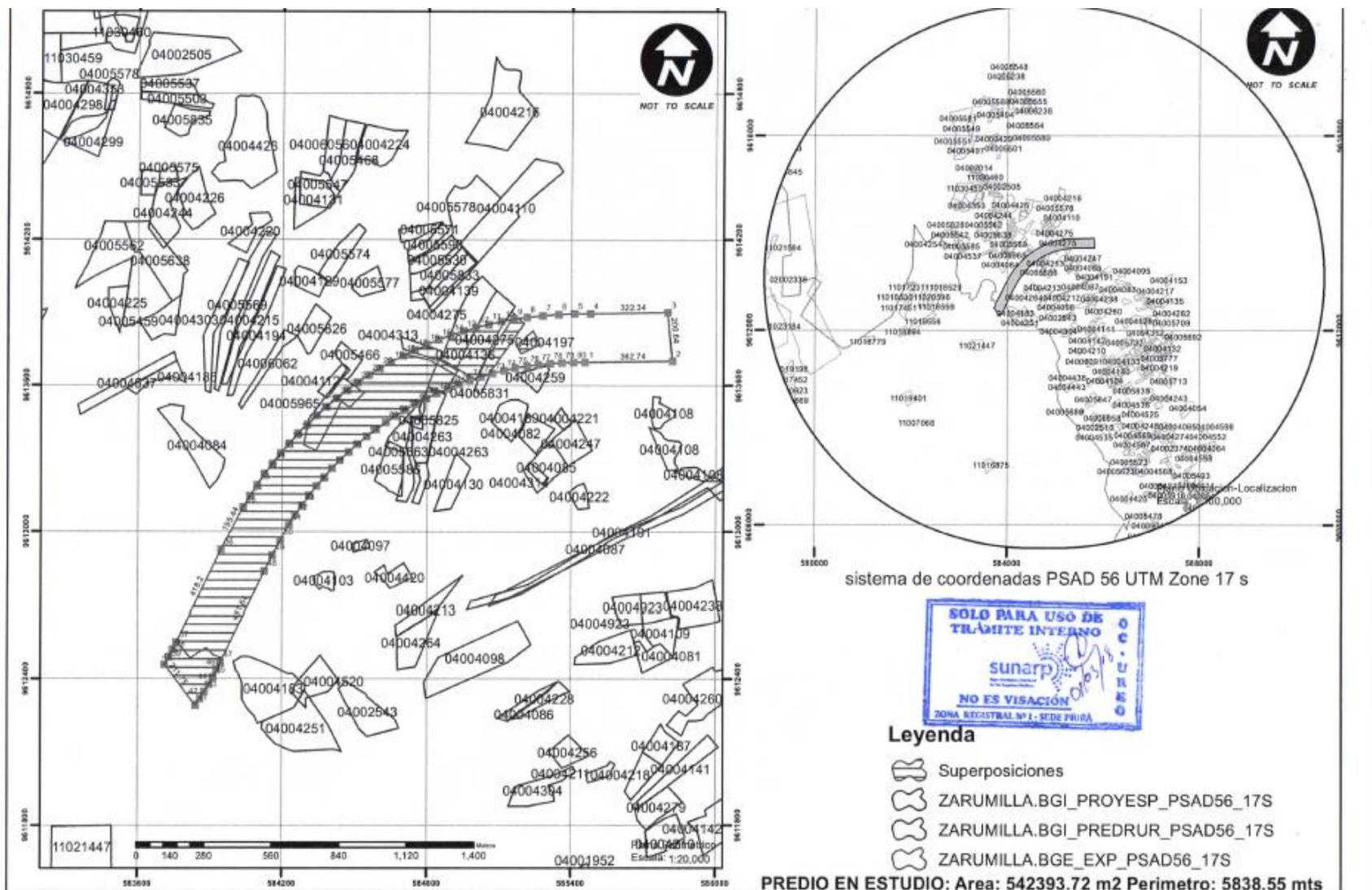
N° DE FOJAS DEL CERTIFICADO: 02  
DERECHOS PAGADOS : 61.00. Recibo N° 2014-51-018020 DE FECHA 14 DE AGOSTO DE 2014.  
ASNC

SE EXPIDE EL PRESENTE EN PIURA A LAS 12:24 HORAS DEL DÍA 24 DE OCTUBRE DE 2014.

  
Abeg. Carlos Rodrigo Skiratski Orma  
ABOGADO CERTIFICADOR  
ZONA REGISTRAL N° 1 SEDE PIURA



# Carretera en Tumbes. Búsqueda catastral SUNARP.



sistema de coordenadas PSAD 56 UTM Zone 17 s



## Legenda

- Superposiciones
- ZARUMILLA.BGI\_PROYESP\_PSAD56\_17S
- ZARUMILLA.BGI\_PREDRUR\_PSAD56\_17S
- ZARUMILLA.BGE\_EXP\_PSAD56\_17S

PREDIO EN ESTUDIO: Area: 542393.72 m2 Perimetro: 5838.55 mts

---

## ALGUNOS PROBLEMAS

---

Zonas Monumentales.

Zonas arqueológicas.

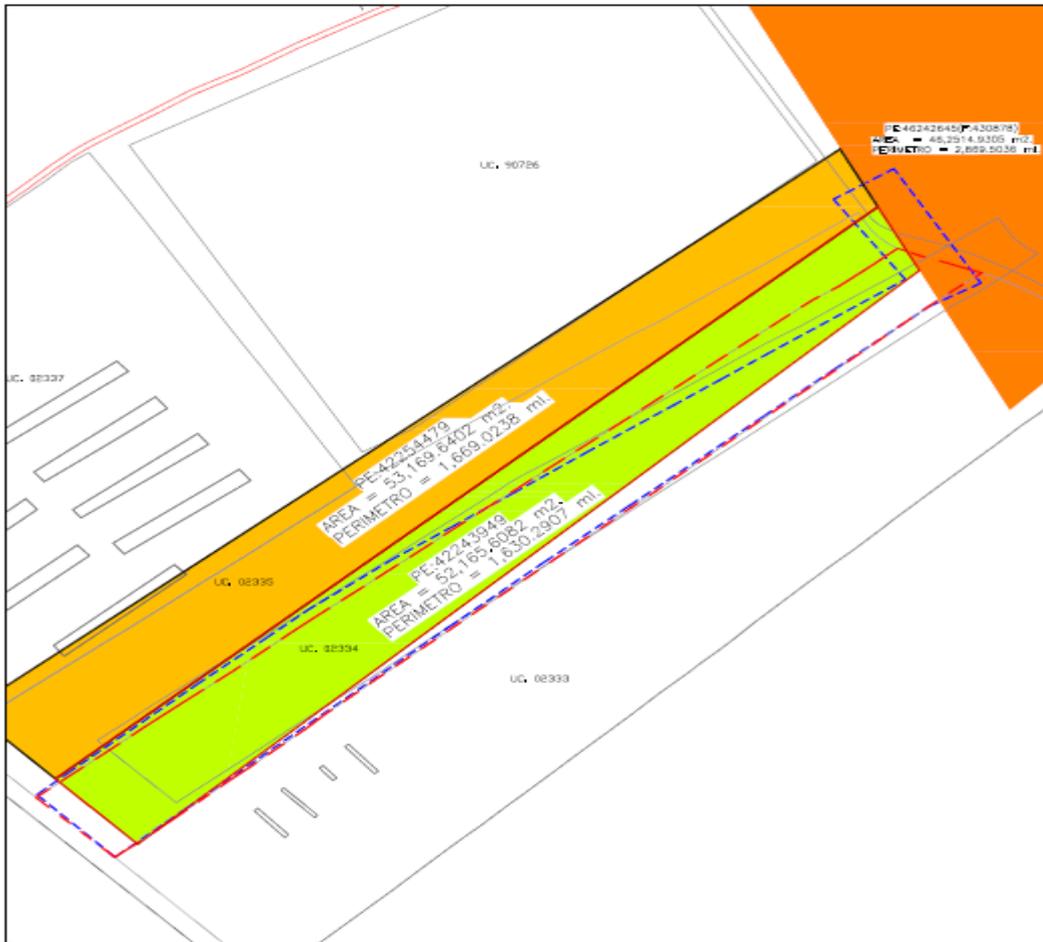
Construcciones sin licencias, en zonas de riesgo no mitigable, cauce de ríos.

---

---

# **ALGUNOS CASOS RELACIONADOS CON EN EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD**

# DISCORDANCIA ENTRE LO OCUPADO Y LO INSCRITO: CASO 1



## LEYENDA

**PREDIO DE ESTUDIO PLANO BASE COFOPRI**

Predio materia de estudio representado en el plano base de COFOPRI con una extensión de 49,740.66 m<sup>2</sup>, se aprecia que la zona noreste de este predio es más ancha que la encontrada en campo.

**PREDIO DE ESTUDIO RESULTADO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO**

Predio resultante del trabajo de Levantamiento Topográfico efectuado, determinándose un área de 49,956.02 m<sup>2</sup>, el cual ha sido georreferenciado con el Plano Base COFOPRI. Se ha determinado una superposición con el área inscrita en la PE:46242645(F:430878) de Área = 3,209.1357 m<sup>2</sup>. Perimetro = 286.1275 m. Se ha determinado una superposición con el área inscrita en la PE:42254479 de Área = 534.0198 m<sup>2</sup>. Perimetro = 92.8411 m.

<b>PLANO:</b> DIAGNOSTICO		<b>DATOS DE COORD:</b> UTM/PSAD 56 ZONA 18
<b>TOMOGRÁFICO:</b> <b>PREDIO EN CONSULTA</b>	<b>DESCRIPCIÓN:</b> LURIN	<b>ÁREA:</b> 4,9956 Has
<b>TITULACIÓN:</b> AL NOROESTE DEL DISTRITO DE LURIN PREDIO RUSTICO "SIN NOMBRE" C/1. L. N.º 16.111.001	<b>PROTECCIÓN:</b> LIMA	<b>ESCALA:</b> 1/1000
	<b>DEPARTAMENTO:</b> LIMA	<b>FECHA:</b>
	<b>ELABORADO POR:</b>	



---

## TEMAS A SER DESARROLLADOS

---

### 3.- Rectificación de Area.

---

# CRITERIOS GENERALES.

- “No procede denegar la rectificación de área alegando que lo que se solicita no es precisamente una rectificación sino una incorporación al predio de áreas aledañas, debido a que mediante el procedimiento notarial **es procedente la rectificación a un área mayor**”
- Resolución N° 992-2013-SUNARP-TR-
- **HAY ALGUN LIMITE AL AUMENTO DE AREA??**

# Criterios Generales: Evitar superposición. No exceder área inscrita

---

## RECTIFICACIÓN DE ÁREA, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y LINDEROS (Acuerdo Pleno)

“Procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, **solo si el área de Catastro determina indubitablemente que el ámbito gráfico resultante se encuentra dentro del predio inscrito.** Dicha rectificación no procederá cuando se afecten derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación.

---

# JURISPRUDENCIA REGISTRAL

---

## TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N°030-2014-SUNARP-TR-A

Arequipa, 20 de enero de 2014.



**APELANTE**  
**TITULO**  
**RECURSO**  
**REGISTRO**  
**ACTO**

**: BREBO MIGUEL GAETE SANTA MARIA.**  
**: N° 33323 DEL 17.09.2013.**  
**: N° 027000 DEL 23.10.2013.**  
**: PREDIOS - TACNA**  
**: RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS**  
**Y MEDIDAS PERIMETRICAS.**

**SUMILLA**

**:**

**GENERACIÓN DE SUPERPOSICIÓN**

*"No procede la inscripción de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas cuando el Área de Catastro ha determinado que el área rectificadora genera una nueva superposición sobre las ya existentes con el mismo u otros predios".*

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N° - 310 -2014-SUNARP-TR-L

Lima, 19 FEB. 2014

**APELANTE** : **MOISES AUGUSTO CAMACHO VASQUEZ.**  
**TÍTULO** : N° 789201 del 21/8/2013.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 102070 del 19/11/2013.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Rectificación de área por error de cálculo.



**SUMILLA** :

#### **SUPERPOSICIÓN PREEXISTENTE**

*"La superposición preexistente advertida por el área de Catastro no es obstáculo para la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, pues con este acto no se genera una nueva superposición".*

#### **TACHA SUSTANTIVA**

*"No constituye causal de tacha sustantiva la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación"*

# CRITERIOS GENERALES ATENER EN CUENTA

- 1.- IDENTIFICAR SITUACION REGISTRAL DEL PREDIO. VERIFICAR SI HAY O NO COORDENADAS INSCRITAS.
- 2.- IDENTIFICAR SITUACIÓN FISICA DEL PREDIO. (LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO).
- 3.- NO DEBE EXISTIR SUPERPOSICION CON PROPIEDAD REGISTRAL DE TERCERO. SALVO QUE EL TERCERO INTERVENGA EN ACTO.
- 4.- CONSULTA CATASTRAL QUE ACREDITE INEXISTENCIA DE SUPERPOSICION REGISTRAL.
- 5.- NO PUEDE INCLUIR BIENES DEL DOMINIO PUBLICO.

---

# CRITERIOS GENERALES A TENER EN CUENTA

6.- PODRIA RECTIFICAR CON PROPIEDADES DEL ESTADO?

7.- ESCRITURA PUBLICA. PAGO DE IMPUESTOS?

8.- PORQUE NO SE PAGA UN DERECHO Y SE VENDE LA INFORMACION DE LA OFICINA DE CATASTRO DE REGISTROS PUBLICOS?

---

# PROCEDIMIENTOS RECTIFICATORIOS

## 1.- RECTIFICACION UNILATERAL.

- Por error material o de calculo incurrido en el otorgamiento del título inscrito.
- Escritura pública y certificado de búsqueda catastral.
- **Escritura Pública: tanto para predios rústicos como urbanos. Acuerdo de voluntades.**

---

# PROCEDIMIENTOS RECTIFICATORIOS

## 1.- RECTIFICACION UNILATERAL.

- **Por renuncia de área.**

---

# PROCEDIMIENTOS RECTIFICATORIOS

## 2.- Rectificación Notarial regulada en la ley 27333.

Se aplica en:

- Predios urbanos: Para procedimiento no contencioso.
- Predios urbanos y rústicos. Para Escritura Pública con intervención de todos los afectados.
- Ley 27157 y 27333.

---

# PROCEDIMIENTOS RECTIFICATORIOS

2.- Rectificación Notarial regulada en la ley 27333.

- Procedimiento no contencioso con citación a los colindantes, solo si se trata de predios ubicados en zonas urbanas o de expansión urbana.

---

# RECTIFICACION JUDICIAL

## 3.- Rectificación judicial. Art. 504 del Código Procesal Civil.

### En caso no sea posible:

- Rectificación unilateral.
- Rectificación por acuerdo entre partes.
- No es viable rectificación notarial.
  
- **Cual es la pretensión: Que el Juez ordene la rectificación de área.**

---

## ***4. SANEAMIENTO CATASTRAL***

---

- **DEFINICIÓN:** Conjunto de procedimientos técnicos y legales que se ejecutan de manera progresiva, a fin de rectificar las inexactitudes y actualizar la información registral de un predio, adecuándola a la realidad física del mismo.
- Art. 3 del DS N° 005-2006-JUS
- Ley 28294

# JURISPRUDENCIA REGISTRAL

## SUPERPOSICIÓN CON OTROS PREDIOS INSCRITOS DE PROPIEDAD DE TERCEROS

- *No constituye obstáculo para la anotación preventiva del CUC, la circunstancia que las dimensiones del predio contenidas en el plano catastral se superponga con otros predios inscritos a nombre de terceros, debiendo tal circunstancia constar expresamente en el asiento de anotación preventiva y extenderse además, de manera simultánea, anotaciones de correlación que publiciten dicha superposición en las partidas involucradas.*
- **Res. 651-2011-SUNARP-TR-L**

---

# OPOSICIÓN AL SANEAMIENTO CATASTRAL

---

- Debe declararse improcedente la oposición cuando el informe técnico admite que existe duda respecto a la superposición del predio del opositor con el predio sujeto a saneamiento, salvo que dicho opositor presente documentación que acredite fehacientemente dicha afectación.“
- **1221-2015-SUNARP-TR-L**

---

# PROCEDIMIENTOS RECTIFICATORIOS

5.- Rectificación de área efectuada por COFOPRI.

# 5. RECTIFICACIONES EFECTUADAS POR COFOPRI: PREDIOS URBANOS

- **Art. 39:** COFOPRI en los procesos a su cargo, podrá rectificar de oficio el área, linderos y medidas perimétricas de los predios contenidos en los planos aprobados por las entidades que hayan realizado saneamiento físico-legal o habilitaciones urbanas. La rectificación contendrá las medidas resultantes del saneamiento físico ejecutado por COFOPRI, respetando el derecho de posesión.
- En el caso que la rectificación ocasione la modificación de los títulos individuales ya emitidos, COFOPRI de oficio expedirá nuevos títulos.
- TUO D. Leg. 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal

---

# ARTÍCULO 34 DEL RIRP

---

- Procede la modificación del plano de trazado y lotización (rectificando, subdividiendo, acumulando o cambiando de uso), siempre que la titularidad esté registrada a favor de dicho organismo.
- Si la titularidad no está registrada a favor del organismo formalizador, se requiere autorización expresa de los propietarios del predio.
- En el caso de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, es de aplicación el artículo 39 del TUO de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal (DS. 09-99-MTC).



---

# Normas de Saneamiento

---

- 1.- Ley N° 26512, Declaran de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 014-95-MTC.

- 2.- Decreto de Urgencia N° 071-2001, Declaran de interés nacional el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas.

Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 130-2001-EF.

---

# Normas de Saneamiento: Ley 30230 – Aplicable a Proyectos de Inversión.

---

- La información de catastro SUNARP será REFERENCIAL si se basa en planos sin coordenadas ni georeferenciación.(Art. 45).

Información levantada en campo prevalece sobre la registral en los siguientes casos:

- T.A. con planos sin coordenadas y/o georeferenciación.
- T.A. sin planos.
- Cuando existan superposiciones gráficas por desplazamiento de coordenadas.
- Cuando el predio tenga discrepancias de datos técnicos. Dentro de tolerancias.
- Si medida del área no está expresada en sistema métrico decimal.

---

# Normas de Saneamiento

---

## 3.- Decreto Legislativo 1358.

- Artículo 17-H. Prevalencia de la información catastral en el saneamiento de los inmuebles estatales