

# **TOLERANCIA CATASTRAL - REGISTRAL : USO Y APLICACIONES**

Expositora: Abog. Norma Bouby Tolentino  
Registradora de la Zona Registral N° IX – Sede  
Lima

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS  
REGISTROS PUBLICOS

# **NORMATIVIDAD APLICABLE**

- **Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC : Tolerancias Catastrales Registrales**
- **Resolución N° 04-2010-SNCP/CNC**
- **Ley N° 28294** - Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios
- **D.S. N° 005-2006-JUS** – Reglamento de la Ley N° 28294.

# Directiva : Tolerancia Catastral - Registral

- **Finalidad.-** Establecer los rangos de tolerancias en las mediciones de áreas de los predios urbanos y rurales, a fin de tener un Catastro preciso y ordenado para la inscripción de los actos que producen modificaciones físicas de los predios así como actos de transferencia y gravamen en el Registro de Predios.

# **Directiva : Tolerancia Catastral – Registral**

- **Tolerancia Catastral – Registral.-**
- **Concepto :**
- “Rango aceptable en la diferencia de áreas de un mismo predio”.
- Rango que permite continuar con el proceso de calificación de actos diversos en los que se advierta discrepancias de áreas.

# **Directiva : Tolerancia Catastral – Registral**

- **Es de aplicación obligatoria para :**
- Entidades Generadoras de Catastro
- Registradores Públicos
- Áreas de Catastro del Registro de Predios
- Técnicos Catastrales
- Verificadores Catastrales
- Personas Jurídicas facultadas

# **Directiva : Tolerancia Catastral – Registral**

- **Responsables de su Aplicación:**
- Todas las entidades que conforman el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP
- Entidades Generadoras de Catastro - EGC

# **Directiva : Tolerancia Catastral – Registral**

Se aplica en todos los procesos de levantamiento catastral en los siguientes casos:

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

# Directiva : Tolerancia Catastral – Registral

- Se aplica en todos los procesos de levantamiento catastral en los siguientes casos:
- **Caso 2.-** Cuando la información gráfica catastral no coincida con la información gráfica registral y/o título de predio.



# Directiva : Tolerancia Catastral – Registral

- Se aplica en todos los procesos de levantamiento catastral en los siguientes casos:
- **Caso 3.-** Cuando en el título de modificación física del predio, transferencia de dominio o gravamen, se describa al predio de manera diferente a la partida registral o a sus antecedentes registrales.

# Directiva : Tolerancia Catastral – Registral

- Los rangos de tolerancias catastrales y registrales son los siguientes:
- **Predios Urbanos: m2**
- Menores de 200 ----- 2.5%
- De 200 a 1000 ----- 2.0%
- Mayores a 1000 ----- 1.0%

# Directiva : Tolerancia Catastral – Registral:

- Los rangos de tolerancias catastrales y registrales son los siguientes:
- **Predios Rurales: Ha**
- Menores de 1 ----- 7.5%
- De 1 a 5 ----- 6.3%
- Mayores de 5 ----- 3.0%

# **Directiva : Tolerancia Catastral – Registral**

- **Tolerancias 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.

# **Directiva : Tolerancia Catastral – Registral**

- 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%.

# **Directiva : Tolerancia Catastral – Registral**

- **Tolerancias Registrales:**
- i. 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.

# **Directiva : Tolerancia Catastral – Registral**

- **Tolerancias Registrales:**
- 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.

# **Directiva : Tolerancia Catastral – Registral**

- **Tolerancias Registrales:**
- iii. En el caso de inmatrulaciones donde no coincida los valores del plano con su título de propiedad del expediente que ingresa al Registro de Predios, no se aplicarán estos rangos de tolerancias.



# **Directiva : Tolerancia Catastral – Registral**

- **Tolerancias Registrales:**
- iv.- En el caso de inmatriculaciones que colinden con predios inscritos debe emplearse los rangos establecidos en la presente Directiva, siempre y cuando no afecte propiedad de terceros.

# Directiva : Tolerancia Catastral – Registral

- d. **Excepción:**
- i. Estos rangos de tolerancias no se aplicarán cuando, a pesar de las 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 afecte áreas de otros predios.
- En el caso de inscripción de actos que impliquen modificaciones físicas de predios, los rangos de tolerancias se aplicarán siempre y cuando se trate del mismo predio y no se afecte áreas de predios colindantes

# Directiva : Tolerancia Catastral – Registral

- e. Se precisa que la Tolerancia Catastral Registral, también es aplicable cuando se presenten variaciones en las medidas perimétricas y/o perímetro del predio, siempre que el área no exceda los rangos establecidos en el literal a) que precede. Esta disposición no implica que los rangos de áreas se apliquen a las medida perimétricas y/o perímetro

# **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA**

- **Precisión de Tolerancia en Inmatriculaciones:**
- “En el caso de inmatriculaciones que colinden con predios no inscritos y no coincidan los valores del plano con los títulos de propiedad, procede la inmatriculación conforme al área del plano, siempre que el Área de Catastro determine que se trata del mismo predio. En estos casos se aplica la tolerancia, prescindiendo de los rangos establecidos en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC.

# RESOLUCIONES EXPEDIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL

- Resolución N° 1348-2010-SUNARP-TR-L del 17.09.2010
- **Rangos de Tolerancia** :“Cuando en las inmatriculaciones no coincida el área graficada en el plano con el área del predio que aparece en el título de propiedad, no se aplicarán los rangos de tolerancias”

# RESOLUCIONES EXPEDIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL

- Resolución N° 486-2010-SUNARP-TR-T de fecha 03.12.2010.
- **Inmatriculación y discrepancia entre el área del título y la del plano.**- Es inmatriculable un predio aunque aunque su área indicada en el título discrepe con la del plano, siempre que la oficina de catastro determine que se trata del mismo predio. El área a consignar en el asiento de inmatriculación será la del plano.

# RESOLUCIONES EXPEDIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL

- Resolución N° 200-2014-SUNARP-TR-T de fecha 28.04.2014.
- **Tolerancias Catastrales – Registrales.-** “La tolerancia es el rango aceptable o permisible en la discrepancia de áreas de un mismo predio. Si la diferencia de áreas supera el rango de tolerancia entonces no podrá inscribirse el título”

# RESOLUCIONES EXPEDIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL

- Resolución N° 1318-2015-Sunarp-TR-L de fecha 06/07/2015
- **Tolerancias Catastrales Registrales.-** “Son aplicables las tolerancias catastrales registrales , si existe discrepancia del área a independizar advertida de la comparación de la escritura pública presentada y el certificado de información catastral cuando la diferencia se encuentra dentro del rango de tolerancias catastrales registrales contenida en la Directiva N° 01-2008-SNCP-CC”



# RESOLUCIONES EXPEDIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL

- Resolución N° 1194-2015-Sunarp-TR-L de fecha 17/06/2015
- “No es necesario acudir a los procedimientos de rectificación de área y es procedente la acumulación cuando a pesar de las diferencias de área y medidas establecidas en el plano catastral y los antecedentes registrales, obtenidas para el predio resultante, éstas se encuentran dentro de los márgenes de tolerancia establecidos en la Directiva 01-2008-SNCP/CNC, siendo que la medida del predio acumulado resultará de los datos obrantes en las partidas registrales involucradas”