

SISTEMA NACIONAL DE CATASTRO Y SU VINCULACION CON EL REGISTRO DE PREDIOS: Inscripción del CUC y Procedimiento de Saneamiento Catastral Registral

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

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS
REGISTROS PUBLICOS

NORMATIVIDAD APLICABLE

- **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 N° 002-2013-SUNARP/SN
- Resolución N° 04-2010-SNCP/CNC

CATASTRO : Definición

- Para el autor **Roca Sastre**, el Catastro constituye un registro o inventario de la riqueza territorial de un país en el que se determinan las fincas rústicas y urbanas mediante su descripción gráfica y su evaluación económica, atendiendo además a los fines administrativo, fiscal, social y civil.

CATASTRO : Definición

- **De acuerdo con la Ley N° 28294**, es el inventario físico de los predios, constituido por la suma de los predios contiguos que conforman el territorio nacional y con un **fin multipropósito**. A dichos predios se les asigna un Código Único Catastral con referencia al titular del derecho de propiedad del predio.

CATASTRO : Importancia

- El Catastro proporcionará a los usuarios información actualizada de todos los derechos registrados sobre los predios, mediante su interconexión con el Registro de Predios.
- Comprende la información gráfica de acuerdo con el Sistema de Referencia Geodésica Oficial en vigencia y un Banco de datos alfanumérico con la información de los derechos registrados.

SANEAMIENTO CATASTRAL

- **De acuerdo con la Ley N° 28294, “es el 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”.**

Ley N° 28294 : Finalidad

- Regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro, así como integrar y estandarizar la información catastral y demás características de los predios.

CODIGO UNICO CATASTRAL

- Es la identificación alfanumérica de cada predio que comprende el territorio nacional, a quien se le asigna un número único e inequívoco.
- El Código Único Catastral – CUC se inscribe en el Registro de Predios.
- Los entes generadores de catastro (Municipalidades, Cofopri) son los encargados de asignar el CUC.

OBLIGATORIEDAD DEL REGISTRO

- De acuerdo con el art. 21º de la Ley 28294, el Registro de Predios debe exigir la inscripción del CUC previo a la inscripción definitiva de cualquier derecho.
- Si el predio sobre el se solicita inscribir un acto, no cuenta con CUC , debe procederse a la anotación preventiva del acto hasta que se inscriba dicho CUC.

ALGUNAS DEFINICIONES SEGÚN LA LEY 28294

- **ZONA CATASTRADA.**- ámbito geográfico cuyo levantamiento y cartografía catastral está finalizada.
- **ZONA NO CATASTRADA.**- ámbito geográfico cuyo levantamiento catastral no se ha ejecutado.
- **ZONA CATASTRAL.**- ámbito geográfico que se encuentra en proceso de efectuar el levantamiento catastral.

ZONA CATASTRADA

- El CUC es asignado por las Entidades Generadoras de Catastro a todos los predios ubicados en zonas catastradas.
- Si el predio se ubica en más de un distrito, el CUC será asignado por el municipio donde se ubique la mayor extensión del predio.
- En el caso de Comunidades Campesinas y Nativas, el CUC es asignado por el Municipio donde se ubica la sede de la Comunidad.

ZONA NO CATASTRADA

- Los titulares catastrales podrán contratar los servicios de un **Verificador Catastral**, quien levantará la información catastral y gestionará la asignación del CUC ante la entidad generadora de catastro.
- El CUC debe ser asignado en un plazo máximo de 40 días hábiles de presentada la solicitud, vencido dicho plazo el titular catastral podrá solicitar su asignación al SNCP.

INSCRIPCION DEL CUC EN EL REGISTRO DE PREDIOS

- Procede inscribir el CUC de predios inscritos, en la partida registral correspondiente del Registro de Predios, tanto en zonas catastradas y no catastradas, **cuando la información catastral y registral no presenten discrepancias.**
- En caso de predios no inscritos, el CUC se inscribirá conjuntamente con la inmatriculación del predio.

PROCEDENCIA DEL SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL

- **Corresponde iniciar el procedimiento de saneamiento catastral y registral en los casos de predios inscritos en el Registro, tanto en zonas catastradas como no catastradas, cuando exista discrepancias entre la información catastral y registral.**
- **El saneamiento catastral y registral está a cargo de la Sunarp, quien podrá contar con el apoyo de las entidades generadoras de catastro.**

SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL

- Se inicia con la solicitud de la inscripción del Código Único Catastral (CUC).
- Sólo de existir discrepancias entre la información catastral y registral, se procede a anotar preventivamente, en la partida registral correspondiente, el área, linderos y medidas perimétricas que se consignan en el plano presentado y se notifica a los titulares de los predios colindantes.

REQUISITOS PARA INSCRIBIR EL CODIGO UNICO CATASTRAL

- De acuerdo con la Resolución N° 04-2010-SNCP/CNC:
- **Para Zonas Catastradas:** de acuerdo a los diversos supuestos allí establecidos, se requiere de la solicitud de inscripción y según corresponda : Hoja Informativa Catastral, Plano Perimétrico y PTL, Plano Catastral, Certificado de Información Catastral, Plano de Conjunto, Plano de Demarcación Territorial.

REQUISITOS PARA INSCRIBIR EL CODIGO UNICO CATASTRAL

- De acuerdo con la Resolución N° 04-2010-SNCP/CNC:
- **Para Zonas No Catastradas:**
- Solicitud de inscripción del CUC
- Plano Catastral impreso y digital, Geo referenciado en el Sistema Geodésico Oficial (WGS84), en el que se deberá identificar a los colindantes registrales o catastrales y en donde debe constar la asignación del CUC. El plano es elaborado por el verificador y visado por la Municipalidad.

INFORME TECNICO DE CATASTRO

- **De acuerdo con la Directiva N° 002-2013 - SUNARP/SN**, cuando el informe técnico del área de catastro determina que la información contenida en el plano catastral se superpone con otros predios inscritos a nombre de terceros, tal circunstancia deberá constar expresamente en el asiento de anotación preventiva. Además se efectuarán anotaciones de correlación en las partidas involucradas.

ANOTACION PREVENTIVA DEL SANEAMIENTO

- Tiene una duración de 80 días hábiles contados desde su extensión.
- Dentro de los dos días hábiles siguientes, el Registrador procederá a elevar un informe a la Gerencia Registral (hoy Unidad Registral) para que se proceda a efectuar las notificaciones a los titulares de los predios colindantes y al solicitante y a fin de que este último efectúe las publicaciones dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de notificación respectiva.

PROCEDENCIA DE LA INSCRIPCION DEFINITIVA

- Dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva, el interesado solicitará la inscripción definitiva del área, linderos y medidas perimétricas así como del CUC.
- Procederá la inscripción definitiva siempre que haya transcurrido el plazo de 30 días calendario, desde la fecha de la última publicación sin haberse formulado oposición o habiéndose haya sido desestimada.

RESOLUCIONES EXPEDIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL

- Resolución N° 1157-2008-SUNARP-TR-L del 24.10.2008
- **Determinación de Medidas Perimétricas:** “El plano catastral emitido por entidad generadora de catastro que contiene el Código Único Catastral de un predio urbano constituye título suficiente para proceder a la determinación de sus medidas perimétricas, siempre que se cuente con el informe favorable del área de catastro de la Zona Registral respectiva, respecto a que no colisiona con el derecho de los colindantes”

RESOLUCIONES EXPEDIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL

- Resolución N° 757-2011-SUNARP-TR-L de fecha 03.06.2011.
- **Saneamiento Catastral y Registral** “(...) Advirtiéndose de los documentos municipales que el espacio territorial donde se ubica el inmueble materia de saneamiento catastral y registral, conforme a la Ley 28294 y su Reglamento, no se encuentra ubicado en zona catastrada (al no haber sido declarada como tal), el requisito de la Hoja Informativa Catastral no resulta exigible por cuanto el mismo no está referido exclusivamente a predios ubicados en zonas catastradas”

RESOLUCIONES EXPEDIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL

- Resolución N° 1849-2011-SUNARP-TR-L de fecha 30.09.2011.
- **Determinación y/o Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas** “La determinación y/o rectificación del área, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos ubicados en zona urbana deberá efectuarse en virtud a alguno de los procedimientos previstos en el art. 13º de la Ley 27333 o en mérito a procedimiento de saneamiento catastral y registral regulado en el reglamento de la Ley 28294, pudiendo efectuarse de manera unilateral por el propietario sólo si no se afecta a los colindantes y siempre que se presenten los documentos pertinentes emitidos por entes generadores de catastro”

RESOLUCIONES EXPEDIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL

- Resolución N° 1812-2014-Sunarp-TR-L de fecha 26/09/2014
- **Saneamiento Catastral.**- “Es improcedente la conversión en inscripción definitiva de área, linderos y medidas perimétricas, cuando la oficina de Catastro determina que la nueva área y linderos afectan a los predios de los opositores colindantes”

RESOLUCIONES EXPEDIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL

- Resolución N° 444-2015-Sunarp-TR-L de fecha 03/03/2015
- **Prueba de Afectación en el Procedimiento de Saneamiento Catastral.**- “Si bien es cierto que la carga de la prueba corresponde a los opositores, nada impide que los solicitantes del saneamiento catastral presenten pruebas documentarias para desvirtuar la afectación alegada por los opositores”