







# LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP) Y EL CATASTRO

Santos Jorge Juan Carlos

## RESUMEN

---

Desde una perspectiva como Geógrafo se aborda el ámbito de los “Registros Públicos” (Sunarp) y su estrecha vinculación con el “Catastro”.

Hablar de un “Registro” equivale a grabar, escribir, codificar, estructurar “Información” de un bien material e inmaterial, éste registro puede tener como soporte al papel y un computador principalmente, dando un conocimiento de dominio sobre dicho bien.

En la Historia del Perú se practica propiamente un Sistema de Registro de dominio de un bien, desde la época pre-inca, invasión española, periodo independentista y república; dicho Sistema de Registro se institucionalizó como la “Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos” (SUNARP).

Así también el Catastro, registra “información” de las condiciones físicas y legales de un “predio y/o parcela”; esa información es fundamental para dar la seguridad Jurídica de un bien a su propietario.

**PALABRAS CLAVE:** *Sunarp, catastro, predios, servicio registral, base gráfica registral.*

## DATOS DE LOS AUTORES

---

Geógrafo Titulado con Tesis: “Potencialidades y Dinámicas Socio-Territoriales”. Maestría en Gestión y Ordenamiento Territorial (por concluir). Diplomado en Estudios de Impacto Ambiental en Proyectos de Inversión (EIA).

juancarlossantosj@gmail.com

© Este artículo es de acceso abierto sujeto a la licencia Reconocimiento 4.0 Internacional de *Creative Commons*. No se permite un uso comercial de la obra original ni la generación de obras derivadas. Para más información, visite: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

## TITLE

Public Registry (Sunarp) and Land Registry.

## ABSTRACT

From a Geographer's perspective, the field of "Public Registries" (Sunarp) and its close relationship with the "Catastro" or Land Registry are approached.

Talking about a "Registry" is equivalent to recording, writing, coding, structuring "information" from a tangible and intangible asset, this record can be supported mainly by paper and a computer, giving a knowledge of domain over said asset.

In the History of Peru, a system of registration of domain of a property is properly practiced since the Pre-Inca times through the Spanish invasion, Independence period and Republic; this aforementioned Registry System was institutionalized as the "Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos" (Sunarp).

Likewise, the Catastro or Land Registry registers "information" of the physical and legal conditions of a "property and / or land plot"; This information is essential to give the legal security of an asset to its owner.

**KEYWORDS:** *Sunarp, land registry, lands, registry services, graphic registry base.*

© This article is of open access to the public and subject to the Creative Commons Attribution Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License. The commercial use of this original work and the production of derived works from this article is not allowed. For more information, please visit: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

## INTRODUCCIÓN

---

Entender en principio que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) es un Organismo Técnico Especializado del Sector Justicia que dicta políticas técnico-administrativas con la finalidad de inscribir y publicitar los diversos actos y contratos relacionados a un bien material, inmaterial de propiedad privada y/o pública.

En el Perú, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) es joven, puesto que su creación como tal fue mediante la Ley N°26366 el 14 de octubre del año **1994**, sin embargo habría que retroceder en la Historia de nuestro país unos cuantos cientos de años, quizás un poco más de cuatrocientos años, para poder comprender en qué manera ha ido teniendo forma nuestro sistema registral actual, pasando desde las formas colectivas de los ayllus (pre inca), las encomiendas (invasión española) y que a la muerte de Pizarro se fueron nombrando los virreyes, lo cual llevó a la importación del sistema e instituciones españolas, pasando luego por la época de la independencia, aclarando por supuesto que en el tema registral se continuaron y aún se continúa aplicando las normas españolas.

Diez años después a la creación de la Sunarp, en el **2004** mediante ley N°28294 se crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios (creado por ley N°27755), importante señalar que esta vinculación es mediante la "Información Catastral", estableciéndose de esta manera el vínculo legal y formal en el Perú entre los Registros Públicos y el Catastro.

Por otro lado, el buen uso de la tecnología, ha fortalecido tanto al Sistema Registral como al Catastro en nuestro país, siendo también una herramienta fundamental para la organización, manejo, proceso y respaldo de dicha información, haciendo frente a todo tipo de contexto que pueda pasar la población.

## I. LOS REGISTROS PÚBLICOS EN EL PERÚ

---

### 1.1. ANTECEDENTES

Antes y durante el periodo inca en nuestro país existían los Ayllus, que fueron formas colectivas de ocupación y uso del territorio, lo que propiamente se le conoce como una posesión comunitaria de una parte de la tierra.

Posteriormente con la invasión española y a través de las "capitulaciones"<sup>1</sup> se formaron las "encomiendas"<sup>2</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>1</sup> En aquellos tiempos eran los contratos públicos entre un rey y un caudillo para invadir tierras desconocidas para ellos.

<sup>2</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.

En 1866, la guerra con España agudizó la situación socio-económica en el país, de ahí que la población peruana no tenía fácil acceso al crédito territorial (por mencionar un ejemplo), a consecuencia de ello fueron gestándose proyectos como la del Banco de Crédito Hipotecario y del Banco Agrícola, estableciéndose el 28 de enero de 1869 el Banco de Crédito Hipotecario (con similitud al sistema alemán).

Cabe resaltar que en el periodo del siglo XIX nuestro país era y es principalmente agricultor y rural, pese a ello la agricultura estaba en crisis en ese aspecto, y fue donde se crea el “Banco Hipotecario”, apostando por la agricultura en el país.

## 1.2.- CREACIÓN DE LOS REGISTROS EN EL PERÚ

Fue el 02 de enero de 1888, gobierno de Andrés Avelino Cáceres, mediante ley que se crea en nuestro país el Registro de la Propiedad Inmueble, quizás con el objetivo de revertir los problemas principalmente sociales y económicos antes mencionados. El primer Reglamento General de los Registros Públicos fue formulado por la Corte Suprema de Justicia y aprobado por el Poder Judicial el 11 de setiembre de 1888.

En el año 1905 se crea el Reglamento Orgánico del Registro de la Propiedad Inmueble.

En el año 1926, se formuló el **proyecto** de ley orgánica de los “Registros Inmobiliarios e Industrial”, tratando de incorporar aquí mecanismos de registros australianos.

Es en este tipo de mecanismo que un propietario obtendría un “Certificado de Dominio”, que en realidad equivalía a un Título de propiedad, esto es importante mencionarlo pues para obtener dicho certificado se habían establecido ciertos requisitos: como la copia literal de la primera inscripción en el Registro, la valorización del inmueble, documentos que acrediten legalmente la propiedad, **un “plano del inmueble”**, éste último muy importante en el aspecto

catastral, puesto que el perfil de un registrador y la tecnología de la época no eran las idóneas para analizar el aspecto espacial, geometría, entre otras cosas de la condición física de una propiedad inmueble.

Dicho proyecto fracasó, ya que, con la reforma del Código Civil de 1852 en el año de 1936, queriendo aplicarse en el nuevo sistema del registro peruano sistemas registrales como las de Alemania y/o

Austria, ello se hacía imposible por la falta de “**Catastro**” en el territorio del país. A finales de 1936 se aprueba el reglamento de Inscripciones según el referido código civil de 1936.

Más por el contrario y con el poco interés del gobierno en turno de implementar prontamente un sistema de Catastro se fortaleció en el código civil de 1936 el papel del registrador, confiriéndole la ley la condición de “juez de títulos” (involucrando ello un análisis espacial) pudiendo el aceptar o rechazar las inscripciones solicitadas. Se aclara que el papel del registrador es importante en el Sistema Registral.

Lo antes mencionado sin lugar a duda trajo como consecuencia que en la actualidad exista mucha imprecisión física de un bien inmueble (predio), principalmente los registrados hasta la década de los noventas, donde fue agarrando protagonismo los trabajos de Fotografías Áreas, los Sistemas de Información Geográfica y los trabajos topográficos, en el ámbito Registral del País.

En 1968 se aprueba el Reglamento General de Los Registros Públicos

Para 1980, mediante decreto Ley N°23095 se crea la **Oficina Nacional de Los Registros Públicos (ONARP)**; un año después por decreto Legislativo N°117 se establece que dicha oficina será el organismo público descentralizado encargado de la inscripción y la publicidad de los actos jurídicos.

En 1992, con el Decreto Ley N°25993 se crea la Dirección Nacional de Registros Públicos y Civiles, reemplazando a la Oficina Nacional de Los Registros Públicos, constituyéndose como un ente del sector Justicia.

Todo lo antes mencionado de manera resumida llega a concretarse a lo que en la actualidad conocemos como el **Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos**, creado mediante ley N°26366 el 14 de octubre de 1994.

### **1.3.- LA SUNARP – LEY DE CREACIÓN N°26366**

Entender en principio que la superintendencia Nacional de los registros públicos (Sunarp) es un Organismo Técnico Especializado del Sector Justicia que dicta políticas técnico-administrativas, encargado de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar, con la finalidad de inscribir y publicitar los diversos actos y contratos relacionados a un bien material, inmaterial de propiedad privada y/o pública.

Puesto que, en el Perú, la superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) es joven, con 26 años, es lógico que se viene implementando y actualizando constantemente el sistema registral, “corrigiendo” y “puliendo” lo establecido a través de la Historia registral de nuestro país.

Con la creación de la Sunarp, se integró los diversos registros que se habían establecido, como las Mercantiles, Prediales, de Testamentos, Mineros, entre muchos otros registros, haciéndolos formar parte de un mismo sistema registral, con sus propias particularidades, el cual desde un punto de vista como Geógrafo se encuentra familiar y cómodo comprender las dinámicas Espaciales y Registrales (tanto técnicas como legales) que se desarrollan en el país.

De esa manera se fue gestando unidad y coherencia registral en todo el país, estableciéndose que la Oficina Registral de Lima y Callao (ORLC), y las oficinas registrales ubicadas en el territorio peruano, serían Los Organismos Públicos Desconcentrados de la Sunarp.



Para el 16 de abril de 1995, se emite un Decreto de Urgencia el N°019-95, donde se establece una reestructuración institucional a todos los organismos desconcentrados de la Sunarp.

Diez años después a la creación de la Sunarp, en el 2004 mediante ley N°28294 se crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios (creado por ley N°27755), importante señalar que esta vinculación es mediante la "Información Catastral".

#### **1.4.- EL SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL – CATASTRAL EN EL PERÚ**

##### **Registral**

En los inicios de la inscripción en el Registro, la redacción manuscrita fue la técnica más importante para llevar a cabo el contenido de los Libros de Inscripción (Tomos), estos tomos son libros foliados de considerable tamaño, con unas dimensiones en promedio de 40 cm de largo por 30 cm de ancho, con un contenido de aproximadamente 500 hojas cada uno, de ello hasta en la actualidad aún se sigue y es importante el uso del "Tomo-Folio" para la ubicación de determinados actos registrales.

Luego de ello por lo poco práctico en el uso y manejo del tomo, se cambió al sistema de uso de fichas registrales (década de los 70), que se usaban como un instrumento asignado a cada Título Archivado, ya sea de propiedad, de persona natural o jurídica, en esta ficha se registraban todas las modificaciones, actualizaciones de los diversos actos y contratos; importante señalar que ello no hubiera sido posible sin la aparición de la máquina de escribir, en un primer momento mecánicas y luego eléctricas (principalmente lima).

Luego de ello, por la década de los 80, la aparición de la computadora, es y probablemente sigue siendo la herramienta más importante para el manejo de Información, aclarando que en esta década, las mejores computadoras (grande en tamaño) de la época las usaban las grandes empresas comerciales e industriales y pese a ello y a lo avanzado de la época, era poco para solucionar el problema del manejo de la información en el Sistema Registral.

Para la década de 1990 la tecnología de la computadora revoluciona drásticamente en tamaño y calidad, de esta manera se inicia en el país, el manejo de grandes volúmenes de información y su posterior procesamiento. Es en este contexto que la oficina Registral de Lima y Callao inicia un Sistema de Información Registral Automatizado, modificándose, actualizándose, principalmente los trámites en el proceso registral.

El complemento "perfecto" para el manejo de la información registral, a través de las máquinas de escribir y luego las computadoras, fueron las fotocopadoras y los escáneres, ya que con ello se agilizó las atenciones, aunque en un primer momento los insumos de estos equipos resultaban caros.

No obstante producto de tan avanzada revolución tecnológica, trae consigo consecuencias negativas ya que a la fecha la nueva tecnología tiene poco tiempo de vigencia, a los pocos meses corre el riesgo de quedar obsoleta puesto que entra en el "mercado" nueva tecnología.

##### **Catastral**

Para el año 1950, en la naciente lima 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).

## II. EL CATASTRO

---

Según la definición que establece la Ley N°28294, el catastro es el inventario físico de los predios orientado a un uso multipropósito, y se encuentra constituido por la suma de predios contiguos que conforman el Territorio de la República, a las cuales se les asigna un Código Único Catastral (CUC) con referencia al titular o titulares del derecho de propiedad del predio.

El catastro proporcionará a los usuarios información actualizada de todos los derechos registrados sobre un predio, mediante su interconexión con el Registro de Predios.

El catastro comprende la información gráfica, con las coordenadas de los vértices de los linderos de predios, en el Sistema de Referencia Geodésica Oficial en vigencia, y un banco de datos alfanuméricos con la información de los derechos registrados.

### Predio

Para su definición, complementaremos con otro concepto, ya que según la ley N°28294 el predio es un bien inmueble a que se refiere el inciso 1) del artículo 885° del Código Civil Peruano, y es como sigue: “el suelo, el subsuelo y el sobresuelo”.

(3) Hasta 1958 el levantamiento cartográfico nacional se hacía a través de las “Planchetas”, que en realidad eran tableros montados sobre un trípode en el cual con uso del papel sobre ella y fijada se trazaban horizontalmente las características físicas del terreno.

Una definición que complementa lo antes mencionado, respecto de un Predio rural y/o urbano es que un “predio” es aquella porción de tierra con límites y características propias del suelo, están ubicadas en un área rural, urbana o de expansión urbana, con fines de vivienda, comercio, agrícola, industrial, etc.

## 2.1. EL CATASTRO Y LOS REGISTROS PÚBLICOS

Diez años después a la creación de la Sunarp, en el 2004 mediante ley N°28294 se crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el registro de predios – **SNCP** (el registro de predios creado por ley N°27755), importante señalar que esta vinculación es mediante la “Información Catastral”.

El objeto de esta ley fue crear el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, con la finalidad de regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país.

Con esta ley el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial estaba 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

Luego con el Decreto Legislativo N°1288 del 28 de diciembre del 2016 que modifica esta ley, incorpora 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**
- El Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – (antes **MINAGRI**)
- El Ministerio del Ambiente – **MINAM**

## 2.2. IMPORTANCIA DE LAS INSTITUCIONES QUE CONFORMAN EL SNCP

### Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (antes MINAGRI)

Importante mencionar que con la ley N°31075 de fecha 02 de noviembre del 2020 y publicado por el diario “El Peruano” el **24 de noviembre del 2020** se cambia la denominación del “Ministerio de Agricultura y Riego” (Minagri) a “Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego”.

La incorporación de estas instituciones públicas, como la del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, fue porque cuenta con información catastral generada en los procesos de saneamiento físico legal y

formalización de la propiedad agraria (principalmente la generada por el PETT y que actualmente es el PRETT), comprendiendo las tierras de las Comunidades Campesinas y Comunidades Nativas.

## MINAM

Así mismo el MINAM, puesto que genera información del territorio y coordina con los gobiernos regionales y locales en el marco de la Zonificación Ecológica Económica (ZEE) como base para el Ordenamiento Territorial (OT), así como, a través del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado (SERNANP) que organiza, dirige y administra el Catastro Oficial de las Áreas Naturales Protegidas y gestiona la inscripción respectiva en los Registros Públicos correspondientes.

Se señala que el antecesor del SERNANP, era el Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA), el cual estaba adscrito al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (antes Minagri) y que era el ente rector de las Áreas Naturales Protegidas, iniciado el 30 de junio de 1997 con la Ley 26834.

## COFOPRI

Importante mencionar que aprobado la ley N°31056 por insistencia de parte del Congreso de La República de fecha 20 de octubre del 2020 y publicado por el diario “El Peruano” el **21 de octubre del 2020** se “Amplia los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para la Formalización”, modificando ésta ley en su art. 3° el art. 2° de la ley N°28293 (se detalla un poco más líneas abajo) creándose un régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos, el cual tendrá vigencia hasta el **31 de diciembre de 2026**.

Fue creado en 1996 mediante el Decreto Legislativo N°803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, como un organismo rector máximo, encargado de diseñar y ejecutar de manera integral y comprensiva el Programa de Formalización de la Propiedad a nivel nacional.

COFOPRI, que es un organismo adscrito al Ministerio de Vivienda, órgano técnico de asesoramiento de las municipalidades en aspectos de saneamiento de la propiedad predial, ello en virtud a la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades del 26 de mayo del 2003 y la Ley 28687, referida a la Formalización de la Propiedad Informal.

Importante señalar de COFOPRI que el 21 de febrero del 2007 mediante Decreto Supremo N°005-2007-vivienda, absorbió por fusión al Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT), teniendo la responsabilidad de hacer y mantener el Catastro Rural del país, que en principio son los Gobiernos Locales quienes tienen la atribución de generar y administrar el Catastro Rural (Ley 27972, art. 73).

Mediante la ley N°28923 (diciembre del 2006)- Ley que establece el régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, COFOPRI asume de manera excepcional por un periodo de 3 años las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos. Dicho plazo ha sido ampliado mediante ley N°29802 (noviembre del 2011), por un periodo de 5 años adicionales. Prorrogada por 1 año mediante el art. 12° de la ley N°30513 “ley que establece disposiciones para el financiamiento de proyectos de inversión pública” y ampliada por un periodo de 4 años en la primera Disposición Complementaria y Final de la Ley N°30711 (diciembre del 2017) “Ley que establece Medidas complementarias para la Promoción del Acceso a la Propiedad Formal”.

## **SBN**

Es un organismo público descentralizado adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y saneamiento; genera, actualiza información catastral, técnica-legal, geográfica, administrativa de los bienes del Estado a través del Sistema Nacional de Información de bienes de Propiedad Estatal (SINABIP), trabajando en esta manera el “Catastro de la Propiedad Estatal”, todo ello en virtud del Decreto Supremo N°154-2001-EF, en concordancia con el Decreto Supremo N°004-2007-Vivienda.

## **INGEMMET**

Antes denominada Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero (INACC), que era un organismo dependiente del Ministerio de Energía y Minas. Genera y mantiene el “Catastro Minero” en el país, en función al Decreto Legislativo N°110 del 12 de junio de 1981. Se señala que el Catastro Minero es una Base de Datos con información de derechos mineros, las unidades físicas del territorio con las que trabajan son poligonales que no representan “parcelas” propiamente, sino que representan los derechos mineros.

## **Entidades de la Administración Local**

Con la Ley Orgánica de Municipalidades, N°27972 de mayo del 2003, en su artículo 73 se atribuye a las municipalidades tanto provinciales como distritales la generación y mantenimiento del catastro urbano-rural dentro de su jurisdicción.

Importante mencionar que para el 2018 de acuerdo con las resoluciones de declaración de zonas catastradas en el Perú a cargo del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP) solo 05 municipalidades distritales del total de 1876, han logrado efectuar la actividad del catastro y que solo 02 municipalidades, Miraflores y San Isidro, han realizado el catastro en toda su jurisdicción y realizan su mantenimiento y actualización de manera constante.

## **Ministerio de Cultura**

De igual forma la importancia de incorporar al Ministerio de Cultura, con el cual se va fortaleciendo y desarrollando un “Catastro Multifinalitario” viabilizado a través de una infraestructura de “Datos Espaciales” de alcance nacional.

## **III. LA TECNOLOGÍA, SERVICIOS REGISTRALES Y LA BASE GRÁFICA REGISTRAL**

---

Es innegable que la tecnología, en el siglo XXI ha alcanzado límites que muchos ni siquiera llegaremos a conocer, ha impactado positivamente sobre la sociedad mundial, no obstante, también negativamente. Las nuevas generaciones cada vez más tienen al alcance de la mano acceso a información local, nacional y mundial en todas las esferas de la sociedad.

Se tratara de transmitir y resumir los aspectos relevantes que el avance de la tecnología ha impactado de manera positiva en nuestra sociedad nacional y como a partir de ello se han acortado en costos, tiempo y tramites muchos de los servicios, en este caso el registral, importantes y necesarios para la sociedad peruana.

### 3.1 LA TECNOLOGÍA Y SUNARP

Actualmente la Sunarp, tiene implementado servicios y productos tecnológicos que tienden a fortalecer la seguridad jurídica de los bienes materiales como inmateriales de los usuarios.

La ciudadanía en realidad siempre ha tenido la necesidad de tener acceso a ciertas informaciones “básicas” dentro del ámbito público, menciono básicas puesto que aunque la información de toda institución pública debería ser libre y de fácil acceso en todos sus aspectos, la realidad y la experiencia nos indican que no es así, probablemente ello con cierta coherencia, puesto que como ciudadanos (usuarios) se espera y se quiere la “sustancia” de la información que nos interesa.

Este servicio de información registral que el usuario en general le interesa y necesita saber, en realidad lo encuentra cuando la institución en este caso Sunarp, tiene establecido, contemplado brindar un “Servicio de Publicidad Registral”.

### 3.2 SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL

Es en el 2015 que, con la Resolución del Superintendente Nacional de Los Registros Públicos, **N°281-2015- Sunarp /SN**, se aprueba el “Reglamento de Servicio de Publicidad Registral” donde el usuario accedía de manera formal a la información registral.

Así mismo, a partir de ello en la organización propia de Sunarp se empezó a tener mayor interrelación entre las áreas institucionales, las oficinas y/o gerencias, mesa de partes, las Unidades de Tecnología e Informática, caja, en general todos los que constituyen la institución en sí.

Para ello es importante tener en cuenta básicamente el rol y/o las funciones que cumplen cada uno de los integrantes de este microsistema registral (por cada Zona Registral), con el fin de brindar la Publicidad (información) Registral; tenemos los siguientes:

- **Área de catastro.-** es la encargada de la administración de la Base Gráfica Registral (se abordará un poco este tema en el presente artículo), de emitir los Informes Técnicos de la Evaluaciones de los “Títulos” y “Publicidades” ingresados a Sunarp y derivados a la Oficina de Catastro, también emite los informes técnicos para el Certificado de Búsqueda Catastral.
- **Archivo Registral.-** es el área (por lo general un espacio amplio) destinada a guardar, ordenar, conservar y mantener todos los documentos (principalmente todos los Títulos Archivados que ingresaron) que se encuentran incorporados en tomos. Los archivos registrales se encuentran en todas las oficinas registrales de la Sunarp.
- **Mesa de partes.-** es el área de la oficina registral encargada de poner a disposición los pronunciamientos del servidor responsable respecto al pedido de publicidad formal, así como de recibir los documentos de reingresos aportados por el solicitante.
- **Jefe de la zona Registral.-** es el servidor civil responsable de dirigir, ejecutar, evaluar y supervisar los servicios de publicidad en cada uno de los órganos desconcentrados de la Sunarp.
- **Oficina Registral.-** es la encargada de prestar el servicio de publicidad formal de los diversos actos y derechos inscritos.



- **Servidor responsable.-** es el cajero, certificador, abogado certificador o registrador encargado de brindar el servicio de publicidad formal.
- **Solicitante.** - es el administrado que requiere el servicio de publicidad formal de alguno de los registros jurídicos de la Sunarp.

### 3.3.- LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y EL CONTEXTO ACTUAL

Debido a los últimos acontecimientos a nivel mundial, la Sunarp ha implementado y sigue implementando mecanismos tecnológicos por el cual acortará tiempo y trámites para acceder a sus servicios registrales.

En el aspecto catastral, uno de sus últimas incorporaciones es que en agosto del presente año mediante Resolución N°103-2020- Sunarp /SN, se aprueba la “Expedición del Certificado de Búsqueda Catastral con Firma Electrónica a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL)”

Tipos de registros y algunas publicidades a las que el usuario en general puede acceder desde el computador en su casa y/o desde los aplicativos móviles.

#### 3.3.1.- Servicio de Publicidad Registral de la Propiedad Inmueble

Acá tenemos los registros de Predios y los registros de derechos Mineros.

- **Registro de predios.-** la Publicidad registral formal que podemos solicitar acá son: Certificados Registrales Inmobiliarios (CRI), Certificado de Búsqueda Catastral, Certificado Literal de Partida Registral, certificado literal de planos, otros.
- **Registro de derechos mineros.-** la Publicidad registral formal que podemos solicitar acá son: Certificado de cargas y gravámenes, Certificado Literal de Partida Registral, Certificado de Vigencia de poder en el registro de derechos mineros, otros.

Acá es importante señalar que a partir del 26 de marzo del 2013 mediante Decreto Supremo N°004-2013-JUS, se aprueba la tasa registral para el servicio de Base Gráfica Catastral (llamado así anteriormente) en archivo digital y con la Resolución N°215-2018- Sunarp /SN se aprueba la directiva que regula el servicio de Base Gráfica Registral en archivo digital, para el usuario en general.

#### 3.3.2.- Registro de personas Jurídicas:

La Publicidad registral formal que podemos solicitar acá son:

- Certificado de Vigencia: de contratista de operaciones, de subcontratista de servicios; del acto o derecho petrolero, del mandato o poder inscrito en el registro de Hidrocarburos.
- Certificado de vigencia de poder de gerente, de director, de administrador
- Certificado Literal de Partida Registral.
- Certificado de vigencia de persona jurídica.
- Otros.

### 3.3.3.- Registro de Personas Naturales:

La Publicidad registral formal que podemos solicitar acá son:

- Certificado de vigencia de poder del registro de mandatos y poderes.
- Registro negativo en el registro de Sucesiones Intestadas.
- Certificado negativo en el registro personal.
- Otros.

### 3.3.4.- Registro de Bienes Muebles

Acá tenemos los Registros de Propiedad Vehicular, Registro de Aeronaves y Registro de Buques, Embarcaciones Pesqueras y Naves.

- **Propiedad Vehicular.-** la Publicidad registral formal que podemos solicitar acá son: búsqueda de índice, boleta informativa, certificado literal de partida registral, certificado literal de Título Archivado, otros.
- **Registro de aeronaves.-** búsqueda de índice, certificado positivo y negativo de propiedad, certificado de cargas y gravámenes, otros.
- **Registro de Buques, Embarcaciones Pesqueras y Naves:** búsqueda de índice, certificado positivo y negativo de propiedad, copia informativa de de partida registral, otros.

### 3.4.- SERVICIOS REGISTRALES GRATUITOS

La Sunarp, gracias a la tecnología, ha puesto a disposición del ciudadano a través de su portal Web Institucional, servicios registrales en línea y gratuitos, tiene por ejemplo los siguientes servicios:

- Consulta de Propiedad
- Síguelo (seguimiento de estado de Título)
- Consulta Vehicular
- Consulta de Verificadores
- Alerta Registral
- Verificar Certificado
- Directorio Nacional de Personas Jurídicas, otros.

### 3.5 LA BASE GRÁFICA REGISTRAL (BGR)

Entiéndase ello como la "Información" gráfica y alfanumérica que es manejado, almacenado, procesado, estructurado, entre otras cosas a través de la herramienta del Sistema de Información Geográfica (**SIG - Arcgis**), en función al Sistema de Gestión de Base de Datos "ORACLE" aplicado al registro de predios, dicha información esta enlazado a un Sistema de Coordenadas como el datum sudamericano PSAD56 y/o el mundial WGS84 el cual nos brinda la ubicación y geometría de un predio. Esta información hace referencia a los predios inscritos a través del tiempo y los que están por incorporarse al registro de predios. Cada información ingresada a Sunarp para su inscripción

(evaluación) lo hace a través de documentos llamados “Títulos”, convirtiéndose en Título Archivados luego de su inscripción.

Importante señalar que aunque por Resolución Jefatural N°086-2011-IGN/OAJ/DGC se finiquita la vigencia y uso del Sistema Local Geodésico Provisional Sudamericano 1956 (PSAD56), la información gráfica registral aun hace empleo de este sistema de referencia (confiable espacialmente y en métodos de cálculos) puesto que la mayoría de ésta información es con la que cuenta el Sistema Registral y que además aún no se cuenta oficialmente con los parámetros de transformación al elipsoide WGS84 a cargo del IGN.

Y aunque en algunos escritos, como artículos, se plasma las dificultades para una adecuada identificación espacial de un predio inscrito (polígono) y por ende la superposición con otras, no lo considero una dificultad relevante, si se tiene la correcta formación académica para abordar el problema.

### **3.5.1.- La Estructura de la Base Gráfica Registral – BGR**

Se puede mencionar como antecedente de la Estructura de la BGR, la Resolución N°01-2009-SNCP/CNC que aprueba la Directiva sobre la Estructura de Datos Alfanuméricos de la Base de Datos Catastral Urbano.

Entre octubre y noviembre del 2011, mediante Oficio N°574-2011- Sunarp /GC, se propone el proyecto de Directiva sobre “Estructura de la Base Gráfica GIS del Registro de Predios”.

Ello en vista de la importancia de tener un mejor control racionalizado de la información gráfica, así como una mejor representación y consistencia de los datos de la Base Gráfica del SIG, evitando excesos en el almacenamiento de la información generada en las oficinas de catastro a nivel nacional.

Por tanto, mediante Resolución Sunarp N°064- Sunarp /SA se aprueba la directiva N°02-2011-Sunarp/GC, con el objetivo de estandarizar la Estructura de la Base Gráfica Registral del Registro de Predios, para un mejor uso y administración de la información gráfica.

A la fecha Setiembre del 2020, la Sub dirección de Catastro Registral trabaja sobre un proyecto de directiva que busca modificar la directiva N°02-2011- Sunarp/GC, con nuevos campos y capas principalmente en la estructura SIG Institucional, con el fin de tener un mejor análisis en las evaluaciones de los “Títulos” y “Publicidades” competentes al área de Catastro, teniendo una BGR mejor organizada, estructurada el cual permitirá una mayor seguridad y mejor publicidad Catastral que brinda la Sunarp.

## **IV. EL PROFESIONAL EN EL ÁREA DE SUNARP - CATASTRO**

---

Por último, es importante mencionar sobre los Profesionales que están involucrados en las funciones de la Sunarp, específicamente en el Área de Catastro, teniendo en cuenta la Zona Registral N°XI.

Profesiones:

- Geógrafo, Arquitecto, Agrónomo.
- Ingeniería: Civil, Geográfica, Ambiental, Agrícola, Sistemas.

Toda profesión es buena y las personas tenemos la capacidad de manejar toda situación, información y experiencia, pero habría que preguntarse si todos cuentan con la formación profesional para determinados temas.

Lo antes mencionado se hace para que se tenga de conocimiento sobre todo a la comunidad de "Geógrafos", qué profesionales abordan estos temas; menciono como ejemplo, publicaciones en temas Catastrales y Sistemas de Información Geográfica, los cuales como ya lo mencioné "las personas tenemos la capacidad de manejar toda situación, información y experiencia".

- Artículo: "Georreferenciación de tierras de las comunidades nativas como herramienta que contribuya a solucionar conflictos de tierras y que garantice la titularidad de sus propiedades a través de su inscripción" (Héctor Alexis Laguna Torres – Abogado).
- Artículo: "El Catastro en el Perú, avances y nuevas estrategias" (Angélica M. Portillo Flores – Abogada).
- Artículo: "Sobre el Desarrollo de una Base Gráfica Registral Ideal y la Influencia del Sistema Geodésico Oficial" (Angélica María Portillo Flores - Abogada).

## CONCLUSIONES

---

El Sistema Registral Peruano está estrechamente ligado al Catastro.

El Catastro es una Herramienta muy importante para el manejo de la Información Predial a Nivel Nacional.

Los Sistemas de Información Geográfica (SIG) es un soporte muy importante para el desarrollo de un correcto Catastro.

Buen número de las Instituciones Públicas en el Perú están en función al Catastro.

La Base Gráfica Registral es el soporte principal para Catastro-Sunarp.

La tecnología usada correctamente favorece a la sociedad.

Las personas tienen la capacidad de adecuarse a todo tipo de contexto.

## RECOMENDACIONES

---

Las actuales y futuras generaciones de Geógrafos, deben practicar más la investigación, la lectura y plasmar (transmitir) sus conocimientos y experiencias.

Fortalezcan y hagan uso de la ventaja competitiva que tiene el profesional Geógrafo como elemento importante para la integración del Territorio, tanto en conocimiento y experiencia.

En los respectivos campos laborales que desempeñen, sean integradores como buenos profesionales de las Ciencias Geográficas, no desligando el aspecto social de lo físico, la tecnología y la normativa que nos rigen y viceversa.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

- Ley N°28294, Ley que crea el Sistema Nacional de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios.
- Resolución N°01-2009-SNCP/CNC, aprueba las Directivas de “Estructuras de Datos Alfanuméricos de la Base de Datos Catastral Urbana”, “Declaración de Zonas Catastradas” y “Formatos de las Hojas Informativas Catastrales Urbana y Rural”.
- Resolución N°064-2011-Sunarp/SA, aprueba la Directiva Sobre la “Estructura de la Base Gráfica GIS del Registro de Predios”.
- Resolución N°086-2011/OAJ/DGC, finiquita la vigencia y uso del “Sistema Local Geodésico Provisional Sudamericano 1956 – Psad-56”.
- Decreto Supremo N°004-2013-JUS, aprueba la “Tasa Registral para el Servicio de Base Gráfica Catastral en Archivo Digital”.
- Resolución N°215-2018- Sunarp/SN, aprueba la “Directiva que regula el servicio de Base Gráfica Registral en Archivo Digital”.
- Resolución N°207-2018- Sunarp/SN, aprueba el “Acceso a la Información de la Base Gráfica Registral para las Entidades del Estado”.
- Resolución N°129-2019-Sunarp/SN, autorizan la puesta en producción de la Herramienta de consulta denominada Síguelo”.
- Resolución N°103-2020-Sunarp/SN, Aprueban la expedición del Certificado de Búsqueda Catastral con firma electrónica y código de verificación, a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL) a nivel nacional.
- Baltazar Caballero, J. (2002). *Sistematización de los Procesos de Inscripción y Publicidad Registral*.
- Alcázar Molina, M. (2005). *Un proyecto de referencia en Iberoamérica: El Sistema nacional integrado de información Catastral predial en Perú*.