



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1873 -2019-SUNARP-TR-L
Lima, 25 JUL. 2019

APELANTE : **EDUARDO RICARDO CHÁVEZ MÁRQUEZ**
TÍTULO : N° 2794551 del 11/12/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 000240 del 5/3/2019.
REGISTRO : Predios de Cañete.
ACTO : Parcelación de terreno rústico.
SUMILLA(s) :

VISACIÓN DE PLANOS

La visación de planos por parte de la administración municipal tiene la calidad de acto administrativo, al constituir una valoración de la Administración acerca de su coincidencia con la realidad física.

RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO

Procede la rectificación del área de un predio urbano o rural por error de cálculo en mérito al plano visado por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333 o en la Ley N° 28294, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna, salvo que no exista información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la parcelación del terreno rústico inscrito en la partida N° P03137409 del Registro de Predios de Cañete.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Resolución de Gerencia N° 018-2018-GDUR-MDQ del 11/5/2018 expedida por Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná.
- Resolución de Gerencia N° 043-2018-GDUR-MDQ del 16/8/2018 expedida por Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná.
- Resolución de Gerencia N° 060-2018-GDUR-MDQ del 21/11/2018 expedida por Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná.
- Formulario Único de Habilitación Urbana – (FUHU) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná, presentado ante la mencionada municipalidad el 21/3/2018 bajo el Expediente N° 1220-2018.
- Anexo "E" – Independización de terreno rústico/habilitación urbana suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino

RESOLUCIÓN No. - 1873 -2019-SUNARP-TR-L

Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná, presentado ante la mencionada municipalidad el 21/3/2018 bajo el Expediente N° 1220-2018.

- Resolución de Gerencia N° 626-2018-GODUR-MPC del 7/8/2018 expedida por Misael Silvano Calagua Zevallos, gerente de Obras, Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cañete.

Certificado de zonificación y vías N° 169-2018-SGPCUC-GODUR-MPC del 7/8/2018 expedido por John Vicent Alva Herencia, ingeniero de la Subgerencia de Planeamiento, Control Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de Cañete.

- Memoria descriptiva de la parcela matriz suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.

- Memoria descriptiva de la parcela remanente suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.

- Plano perimétrico matriz (lámina P-01) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.

- Plano perimétrico remanente (lámina P-24) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.

- Plano de ubicación (lámina U-01) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.

- Memoria descriptiva de la parcela 1 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.

- Plano perimétrico parcela 01 – ubicación (lámina P-02) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.

- Memoria descriptiva de la parcela 2 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.

- Plano perimétrico parcela 02 – ubicación (lámina P-03) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.

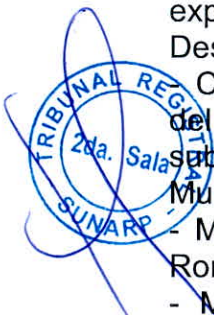
- Memoria descriptiva de la parcela 3 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.

- Plano perimétrico parcela 03 – ubicación (lámina P-04) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.

- Memoria descriptiva de la parcela 4 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.

- Plano perimétrico parcela 04 – ubicación (lámina P-05) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.

- Memoria descriptiva de la parcela 5 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.



[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN No. - 1833 -2019-SUNARP-TR-L

- Plano perimétrico parcela 05 – ubicación (lámina P-06) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visado por la mencionada municipalidad.
- Memoria descriptiva de la parcela 6 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.
- Plano perimétrico parcela 06 – ubicación (lámina P-07) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.
- Memoria descriptiva de la parcela 7 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.
- Plano perimétrico parcela 07 – ubicación (lámina P-08) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.
- Memoria descriptiva de la parcela 8 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.
- Plano perimétrico parcela 08 – ubicación (lámina P-09) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.
- Memoria descriptiva de la parcela 9 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.
- Plano perimétrico parcela 09 – ubicación (lámina P-10) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.
- Memoria descriptiva de la parcela 10 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.
- Plano perimétrico parcela 10 – ubicación (lámina P-11) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.
- Memoria descriptiva de la parcela 11 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.
- Plano perimétrico parcela 11 – ubicación (lámina P-12) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.
- Memoria descriptiva de la parcela 12 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.
- Plano perimétrico parcela 12 – ubicación (lámina P-13) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.
- Memoria descriptiva de la parcela 13 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.
- Plano perimétrico parcela 13 – ubicación (lámina P-14) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente



Handwritten blue mark, possibly a signature or initials.

Handwritten blue signature or initials.

RESOLUCIÓN No. - 1573 -2019-SUNARP-TR-L

de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.

- Memoria descriptiva de la parcela 14 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.

- Plano perimétrico parcela 14 – ubicación (lámina P-15) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.

- Memoria descriptiva de la parcela 15 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.

- Plano perimétrico parcela 15 – ubicación (lámina P-16) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.

- Memoria descriptiva de la parcela 16 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.

- Plano perimétrico parcela 16 – ubicación (lámina P-17) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.

- Memoria descriptiva de la parcela 17 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.

- Plano perimétrico parcela 17 – ubicación (lámina P-18) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.

- Memoria descriptiva de la parcela 18 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.

- Plano perimétrico parcela 18 – ubicación (lámina P-19) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.

- Memoria descriptiva de la parcela 19 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.

- Plano perimétrico parcela 19 – ubicación (lámina P-20) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.

- Memoria descriptiva de la parcela 20 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.

- Plano perimétrico parcela 20 – ubicación (lámina P-21) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.

- Memoria descriptiva de la parcela 21 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.

- Plano perimétrico parcela 21 – ubicación (lámina P-22) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente



RESOLUCIÓN No. - 1873 -2019-SUNARP-TR-L

de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.

- Memoria descriptiva de la parcela 22 suscrita por arquitecto Héctor Rondón Guillén y visada por la Municipalidad Distrital de Quilmaná.

- Plano perimétrico parcela 22 – ubicación (lámina P-23) suscrito por arquitecto Héctor Rondón Guillén y Javier Manuel Albino Guerra, gerente de Desarrollo Urbano y Rural, División de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Quilmaná y visado por la mencionada municipalidad.



Mediante reingresos del 23/1/2019 y 12/2/2019 se adjuntaron escritos de subsanación suscritos por Eduardo Ricardo Chávez Márquez.

Asimismo, forma parte del presente título:

- Informe técnico N° 00680-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 9/1/2019 emitido por María Isabel Condori Guinea, geógrafa de catastro de la Zona Registral N° IX-Sede Cañete.

- Informe técnico N° 2921-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 6/2/2019 emitido por María Isabel Condori Guinea, geógrafa de catastro de la Zona Registral N° IX-Sede Cañete.

- Informe técnico N° 4555-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 28/2/2019 emitido por María Isabel Condori Guinea, geógrafa de catastro de la Zona Registral N° IX-Sede Cañete.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Cañete Janet Yulisa Gómez Nunura observó el título en los siguientes términos:

(Se deja constancia que se ha reenumerado la observación a efectos del análisis a realizar por esta instancia)

1.- Recibido el informe técnico de catastro N° 4555-2019-SUNARP-ZRN°IX/OC del 28/2/2019 expedido por la geógrafa de Catastro María Isabel Condori Guinea es preciso señalar que ha señalado las siguientes observaciones:

Al revisar la información técnica remitida, se observa lo siguiente:

Desarrollado el cuadro de datos técnicos de coordenadas UTM (DATUM WGS 84), descrito en el plano perimétrico presentado, el cual se adecuaron al datum PSAD56, para ser contrastados con la base cartográfica, verificándose que genera un polígono desfasado de acuerdo al plano de ubicación presentado por el usuario.

Se informa que se ingresó las coordenadas que se indican en el plano perimétrico remanente estas no son concordantes con lo indicado en dicho plano remanente. Se adjunta gráfico.

Con la finalidad de actualizar la base gráfica registral, se sugiere que el usuario adjunte un CD-ROM que contenga el archivo digital en formato CAD de los perimétricos a evaluar, esto debido a que la mayoría de las coordenadas que se indican en los planos se encuentran ilegibles.

De acuerdo a lo manifestado sírvase verificar y/o corregir lo indicado en los puntos anteriores.

RESOLUCIÓN No. - 1873 -2019-SUNARP-TR-L

De acuerdo a lo señalado por la Oficina de Catastro, y que resulta vinculante para el registrador, por lo tanto, sírvase subsanar adjuntando la siguiente documentación:

Resolución municipal de independización aclaratoria.
 Planos de independización de cada uno de los predios a independizar, y del predio remanente (todos elaborados en coordenadas WGS84, con firma y sello del profesional responsable y funcionario de la municipalidad.
 Asimismo, se deberá adjuntar el CD-ROM requerido por la ingeniera de catastro. Art. 11 y 62 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.



2.- Sin perjuicio de lo indicado anteriormente es preciso señalar que subsiste la siguiente observación:

De la revisión de la partida N° P03137409 se puede apreciar que el predio matriz cuenta con un área de 17,000.00 m2. Sin embargo, de acuerdo al plano de ubicación, plano perimétrico matriz, memoria descriptiva y la Resolución aclaratoria N° 043-2018GDUR-MDQ de fecha 16/8/2018, señala que el predio matriz ha sido rectificado a un área de 17,195.28 m2. y que dicha rectificación se encuentra dentro del margen de tolerancia.

Al respecto, deberá tener en cuenta que la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC sobre aplicación de tolerancias catastrales, señala en su numeral 7, que en el caso de inscripción de los actos que impliquen modificación física de predios, los rangos de tolerancia se aplicarán siempre y cuando se trate del mismo predio y no se afecte áreas de los predios colindantes. Estos dos últimos aspectos deberán ser corroborados por el área de catastro.

Por lo expuesto, con la documentación que se adjunte al reingreso se solicitará al Área de Catastro informe técnico ampliatorio a efectos de que manera expresa nos indique si es que el área rectificada de 17,195.28 m2. se trata del mismo predio inscrito en la partida P03137409. Y asimismo, si es que no afecta áreas de los predios colindantes.

Finalmente es preciso señalar que vía reingreso el usuario cita el precedente de inmatriculación, el cual no es el caso, por cuanto, no corresponde al acto materia de la rogatoria.

Asimismo, cita el precedente de rectificación de error de cálculo. Al respeto, necesita tener pronunciamiento del Área de Catastro, lo cual de acuerdo a la ingeniera María Condori, tiene limitaciones para su pronunciamiento. Cabe agregar que no debe afectar predios colindantes.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta el recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- El desfase del polígono advertido por el Área de Catastro ocurre por la conversión efectuada por dicho ente al datum PSAD56. Sin perjuicio de ello, debe considerarse que los planos presentados son producto de un levantamiento real del terreno.

RESOLUCIÓN No. - 1873 -2019-SUNARP-TR-L

- La Municipalidad Distrital de Quilmaná ha verificado que el área de campo del predio *submateria* es de 17,195.28 m²., la cual se encuentra dentro de los rangos de tolerancias catastrales-registrales.

- En este caso, estamos frente a una rectificación de área por error de cálculo, sin haberse producido variación de las medidas perimétricas.

- De manera extensiva resulta procedente la aplicación de los precedentes del Tribunal Registral sobre inmatriculación y rectificación de área por error de cálculo.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° P03137409 del Registro de Predios de Cañete

El predio rural conformado por el lote N° 590-J, con un área de 17,000.00 m². ubicado en el distrito de Quilcamaná, provincia de Cañete y departamento de Lima, corre inscrito en la partida N° P03137409 del Registro de Predios de Cañete, siendo su titular registral Inmobiliaria Country House S.A.C., conforme se aprecia del asiento 00008 de la citada partida.

En el asiento 00001 se encuentran descritos los linderos y medidas perimétricas del lote *submateria*.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Qué valor tienen los planos visados por la Municipalidad?
- Cuáles son los presupuestos para la procedencia de la rectificación de área por error de cálculo?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) consagra el principio de especialidad, el cual dispone que por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En concordancia con el principio de especialidad, el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), establece que la independización es el acto registral que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

2. De acuerdo al artículo 59 del RIRP, todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos

RESOLUCIÓN No. -1873 -2019-SUNARP-TR-L

y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

3. De tratarse de la independización de un predio rústico sin cambio de uso, tendría que cumplirse con lo dispuesto en el artículo 62° del referido reglamento:



“Artículo 62.- Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso

La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito del Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, y su anexo E con el número de Resolución de autorización y el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

En la partida independizada se dejará constancia de la falta de inscripción del Planeamiento Integral aprobado, salvo que se haya solicitado simultáneamente su inscripción, acompañando la resolución de aprobación correspondiente.”

4. Es preciso indicar que en el CXXXII Pleno del Tribunal Registral realizado el día 27 de agosto de 2015, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

“TITULO FORMAL PARA INDEPENDIZACION DE PREDIO URBANO

El requisito del FUHU para la independización de predio previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la Resolución Municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad”.

Dicho lo anterior, en el caso de independización de predio urbano (previsto en el artículo 60 del RIRP), podrá válidamente adjuntarse el FUHU y anexo F o en su reemplazo, la resolución municipal que aprueba su emisión, por ser instrumento público de mayor formalidad. Asimismo, siendo que en los casos de independización de predio rústico sin cambio de uso (previsto en el artículo 62 del mencionado reglamento) también se requiere la presentación del FUHU, el criterio antes señalado puede ser válidamente aplicado.

5. En el presente caso, tenemos que para la inscripción de la parcelación del terreno rústico inscrito en la partida N° P03137409 del Registro de Predios de Cañete, se ha presentado la Resolución de Gerencia N° 018-2018-GDUR-MDQ del 11/5/2018 aclarada por Resoluciones de Gerencia N° 043-2018-GDUR-MDQ del 16/8/2018 y N° 060-2018-GDUR-MDQ del 21/11/2018 expedidas por la Municipalidad Distrital de Quilmaná, memorias descriptivas, planos de ubicación y perimétricos visados por dicho ente municipal, entre otra documentación.

En la parte resolutive de la Resolución de Gerencia N° 018-2018-GDUR-MDQ del 11/5/2018 se dispuso:

“(…)

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Aprobar la parcelación del terreno rústico de 17,000.00 m2. y un perímetro de 560.00 ml. inscrito en la partida N° P03137409,

RESOLUCIÓN No. - 1873 -2019-SUNARP-TR-L

denominado lote 590-J, en el Anexo Cinco Esquinas del distrito de Quilcamaná, provincia de Cañete, región Lima Provincias, cuyas áreas quedan registradas como a continuación se detalla:

Parcela 1:

Área: 568.80 m2.

Perímetro: 102.04 ml.

(...)

Parcela 22:

Área: 756.55 m2.

Perímetro: 116.83 ml.

Parcela Área Social:

Área: 1,114.24 m2.

Perímetro: 143.79 ml.

Parcela Remanente:

Área: 2,480.72 m2.

(...)" (El resaltado es nuestro).

La precitada resolución fue aclarada por Resolución de Gerencia N° 043-2018-GDUR-MDQ del 16/8/2018 en los siguientes términos:

"(...)

Mediante Resolución de Gerencia N° 018-2018-GDUR-MDQ de fecha 11 de mayo del 2018, se aprobó la parcelación del terreno rústico de 17,000.00 m2. y un perímetro de 560.00 ml., inscrito en la partida N° P03137409, denominado lote 590-J en el Anexo Cinco Esquinas del distrito de Quilmaná, provincia de Cañete, región Lima provincias, en 22 parcelas, un área social y 01 área remanente.

Parcela Área Social:

Área: 1,114.24 m2.

Perímetro: 143.79 ml.

Parcela Remanente:

Área: 2,480.72 m2.

Con Expediente N° 2630-2018, Sr. Gómez Sánchez Montagne Enrique Miguel, gerente general de Inmobiliaria Country House S.A.C. adjunta la esquila de observación emitida por la Sunarp, en el cual se indica que de acuerdo al Informe Técnico N° 12572-2018 suscrito por el ingeniero de Catastro, que existe discrepancia entre el área gráfica indicada en el plano y el área inscrita, y otras observaciones técnicas en referencia al área social y el área remanente;

Mediante Expediente N° 2724-2018, el administrado ha subsanado las observaciones planteadas rectificando el área matriz de 17,000.00 m2. a 17,195.28 m2. sin variar las medidas perimétricas, asimismo, el área social ha sido acumulado al área remanente. Es preciso indicar que la rectificación de área se encuentra dentro del margen de tolerancia para predios rústicos, establecido por la Sunarp.

Que, mediante informe N° 511-2018/SGOPC/GDUR/MDQ de fecha 15 de agosto del 2018, la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro indica que es procedente la solicitud de rectificación de área del predio matriz, teniendo en cuenta que se encuentra dentro del margen de tolerancia para predios rústicos, establecido por la Sunarp, asimismo se indica que esta rectificación de área ha originado modificaciones en 9 parcelas a independizar y la acumulación del área social con el área remanente, por lo tanto deberá de emitirse la resolución aclaratoria respectiva, aprobando la modificación de



X

RS

RESOLUCIÓN No. - 1873 -2019-SUNARP-TR-L

parcelación de predio rústico de un área total de 17,195.28 m2., las modificaciones técnicas de las 9 parcelas y el área remanente.

(...)

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- ACLÁRESE la Resolución de Gerencia N° 018-2018-GDUR-MDQ de fecha 11 de mayo del 2018, en el extremo de indicar que se aprueba la rectificación del área del predio matriz correspondiente a la parcelación del terreno rústico según lo siguiente:

DICE:

Área: 17,000.00 m2.

Perímetro: 560.00 ml.

DEBE DECIR:

Área: 17,195.28 m2.

Perímetro: 560.00 ml.

Asimismo, la **modificación de las Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9** según lo siguiente:

(...)

Y en lo que se refiere al **Área Social y el Área remanente**, según lo siguiente:

DICE:

Parcela Área Social:

Área: 1,114.24 m2.

Perímetro: 143.79 ml.

Parcela Remanente:

Área: 2,480.72 m2.

DEBE DECIR:

Parcela Remanente:

Área: 3,790.51 m2.

ARTÍCULO 2°.- Establecer que las especificaciones de colindantes y medidas perimétricas de cada lote, constan en los respectivos planos y memoria descriptiva, las cuales se encuentran debidamente aprobados por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y forma parte de la presente resolución.

(...)" (El resaltado es nuestro).

La Resolución de Gerencia N° 018-2018-GDUR-MDQ del 11/5/2018 también fue aclarada por Resolución de Gerencia N° 060-2018-GDUR-MDQ del 21/11/2018 en los términos siguientes:

"(...)

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- ACLARAR que, de acuerdo con el Capítulo III, PROCEDIMIENTOS COMPLEMENTARIOS A LA HABILITACIÓN URBANA, Sub Capítulo I, art. 27° (...) y 28° del Reglamento de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado con Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, las **municipalidades tienen**

RESOLUCIÓN No. - 1873 -2019-SUNARP-TR-L

expresa facultad para intervenir en procedimientos administrativos de "INDEPENDIZACIÓN O PARCELACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS SIN CAMBIO DE USO", en el ámbito de su circunscripción política. (...). (El resaltado es nuestro).

Asimismo, en el plano de ubicación (lámina U-01), plano perimétrico matriz (lámina P-01) y memoria descriptiva matriz, consta que el área del predio matriz objeto de parcelación es de 17,195.28 m².

6. De lo expuesto, podemos apreciar que mediante Resolución de Gerencia N° 018-2018-GDUR-MDQ del 11/5/2018, la Municipalidad Distrital de Quilcamaná aprobó la parcelación del terreno rústico con un área de 17,000.00 m². inscrito en la partida N° P03137409 del Registro de Predios de Cañete en 22 parcelas, una parcela social y una parcela remanente.

Sin embargo, ante defectos advertidos por la Oficina de Catastro en una presentación anterior consistente en la discrepancia existente entre el área gráfica indicada en el plano y el área inscrita, la mencionada municipalidad aprobó la rectificación de área del predio matriz de 17,000.00 m². a 17,195.28 m². sin variación de medidas perimétricas, acumulando el área de la parcela social al área remanente y modificándose las áreas de las parcelas 1 al 9.

De este modo, mediante Resolución de Gerencia N° 043-2018-GDUR-MDQ del 16/8/2018 se aclaró la Resolución de Gerencia N° 018-2018-GDUR-MDQ del 11/5/2018, en el extremo referido a la aprobación de la rectificación de área del predio matriz *submateria* con un área de 17,195.28 m². y una parcela remanente de 3,790.51 m²., la cual se encuentra plasmada en los planos de ubicación, perimétrico y memoria descriptiva del predio matriz, parcelas a independizar y parcela remanente.

7. Ahora bien, la registradora observó el título señalando – entre otros aspectos – que revisada la partida N° P03137409 del Registro de Predios de Cañete, el predio matriz tiene un área de 17,000.00 m².; sin embargo, en la Resolución aclaratoria N° 043-2018-GDUR-MDQ del 16/8/2018, memoria descriptiva, plano de ubicación y plano perimétrico del lote matriz emitidos por la Municipalidad Distrital de Quilmaná figura un área de 17,195.28 m².

8. Al respecto, tenemos que los actos administrativos se encuentran bajo el manto de la presunción de validez recogida en el artículo 9¹ del TUO de la Ley N° 27444, por el cual estos serán reputados válidos en tanto su invalidez no sea declarada por la misma Administración o por el Poder Judicial.

En ese sentido, debe entenderse que, cuando una autoridad administrativa expide un acto administrativo que se presume válido, también ha de presumirse que el procedimiento del cual deriva este ha sido regular, es decir, acorde con las normas procedimentales y sustantivas que regulan la materia.

¹ Artículo 9.- Presunción de validez

Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda.

RESOLUCIÓN No. - 1873 -2019-SUNARP-TR-L

En esa misma línea, este Tribunal reunido en el XCIII Pleno Registral², realizado los días 2 y 3 de agosto de 2012, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

"CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS"

En la calificación de actos administrativos, el registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado".



9. Conforme al citado precedente, este colegiado ha sostenido recurrentemente que se debe evaluar básicamente el carácter inscribible del acto, la adecuación del acto con los antecedentes registrales y las formalidades extrínsecas de la documentación presentada, aspectos todos que no suponen el análisis de la validez del acto administrativo, ni del procedimiento correspondiente que lo origina.

En esa misma línea, este colegiado ha sostenido en forma reiterada que la visación de planos por parte de la administración municipal tiene la calidad de acto administrativo, al constituir una valoración de la Administración acerca de su coincidencia con la realidad física. Dicha declaración es expedida conforme a normas de Derecho Público, cuya eficacia se proyecta sobre un interés particular del propietario que busca el reconocimiento de una situación de hecho concreta, esto es en el presente caso, el área real del predio matriz objeto de parcelación.

10. Ahora bien, esta instancia ha admitido en determinados supuestos el acceso al Registro de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas sin necesidad de acogerse a los mecanismos previstos en el artículo 13 de la Ley N° 27333 o en la Ley N° 28294.

Se refiere a supuestos sustentados en documentación fehaciente, como es la documentación técnica avalada por ente generador de catastro, que cuente con informe favorable del Área de Catastro de la Zona Registral en el sentido que el polígono propuesto calza gráficamente en el ámbito de lo inscrito, con lo que se tiene certeza de que no se afecte propiedad de terceros. Así no es necesario, en tal caso, ir a un procedimiento notarial o judicial.

En este caso, podemos apreciar que la Municipalidad Distrital de Quilmaná aprobó la rectificación de área del predio matriz objeto de parcelación, no habiéndose producido la variación de las medidas perimétricas según lo referido por dicho ente municipal, por lo que estamos frente a una rectificación de área por error de cálculo.

11. Respecto a la rectificación de área por error de cálculo, esta instancia en el XIX Pleno³, llevado a cabo los días 3 y 4 de agosto de 2006, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

"RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO"

Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o

² Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16 de agosto de 2012.

³ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 5/9/2006.

RESOLUCIÓN No. - 1873 -2019-SUNARP-TR-L

inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna”.

Este precedente fue precisado mediante otro precedente, acordado en el CXV Pleno⁴ llevado a cabo en sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2013, en el que se estableció lo siguiente:



“PRECISIONES AL PRECEDENTE SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO

No procede la rectificación de área, con la sola presentación de plano visado por la municipalidad, en supuestos distintos al error de cálculo.

También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

No procede la rectificación por error de cálculo si el área de catastro no puede determinar si los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio han sufrido variación”.

Asimismo, este precedente ha sido precisado nuevamente en el CLXXIV Pleno del Tribunal Registral en sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 27 y 28 de febrero de 2017 y continuada en sesión extraordinaria modalidad presencial el 06 de marzo de 2017, en el que se estableció lo siguiente:

“PRECISIONES AL PRECEDENTE SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO

Es procedente la rectificación de área por error de cálculo de predios urbanos y rurales, aun cuando el área de catastro no pueda determinar que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial han sufrido variación alguna, por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella”.

12. Como puede apreciarse, la rectificación por error de cálculo resulta aplicable solamente en aquellos casos en que el área inscrita es en efecto distinta al área que realmente resulta efectuado el cálculo correcto conforme a las medidas perimétricas del predio. Cabe indicar que dicho supuesto es un mecanismo rectificatorio establecido para predios urbanos y rurales, por el cual se prescinde de los mecanismos previstos normativamente, importando así una vía menos onerosa y expeditiva que flexibiliza las normas sobre rectificaciones porque como su nombre lo señala se trata de un error en el cálculo, esto es, de un error matemático y no de medición. En otras palabras, no se trata de un error por haberse efectuado una remediación física del predio sino que de la información ya existente e inscrita se advierte que el cálculo para determinar el área ha sido erróneo.

Entonces si se trata de un error sólo en el cálculo, se tiene que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación. Por tal motivo, se ha establecido que a efectos de la rectificación alegando la existencia de error de cálculo se requiere la sola presentación de plano visado por la municipalidad de tratarse de un predio urbano y de ser un predio rural se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios,

⁴ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 07 de enero de 2014.

RESOLUCIÓN No. - 1873 -2019-SUNARP-TR-L

conforme al criterio aprobado como precedente de observancia obligatoria en el CXV Pleno del Tribunal Registral.

En consecuencia, la oficina técnica al momento de evaluar el gráfico contenido en el plano que se presente, deberá informar de acuerdo al criterio contenido en la precisión del precedente de observancia obligatoria que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación. Sin embargo, en caso que dicho ente técnico no pueda informar por carecer de información gráfica en los antecedentes registrales o por contener esta defectos, no será obstáculo para proceder a la rectificación de área por error de cálculo, porque no se le puede cargar al usuario las limitaciones del sistema que por años ha permitido inscripciones sin plano.



13. En ese sentido, a fin de verificar los presupuestos de procedencia de la rectificación de área por error de cálculo del predio matriz inscrito en la partida N° P03137409 del Registro de Predios de Cañete, se requiere que el Área de Catastro emita un nuevo informe técnico de acuerdo al criterio contenido en la precisión del precedente de observancia obligatoria glosado en el numeral 11 del presente análisis; esto es, que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación.

Asimismo, en caso que dicho ente técnico no pueda informar por carecer de información gráfica en los antecedentes registrales o por contener esta defectos, no será obstáculo para proceder a la rectificación de área por error de cálculo.

En consecuencia, corresponde **dejar sin efecto el numeral 1 y revocar el numeral 2 de la observación, disponiéndose que la registradora, en vía de ejecución, remita el título venido en grado al Área de Catastro, para que dicho órgano técnico emita pronunciamiento conforme a lo señalado en el presente considerando.**

14. Finalmente, el artículo 152⁵ del RGRP establece que el recurso de apelación acompañado del título deberá ser remitido por el registrador al Tribunal Registral en un plazo no mayor de 3 días hábiles contados desde la fecha de su recepción.

En este caso, podemos apreciar que el 16/5/2019 se remitió ante esta instancia el oficio N° 228-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/CAÑ-3° del 8/3/2019 suscrito por la registradora pública del Registro de Predios de Cañete Janet Yulisa Gómez Nunura acompañado del recurso de apelación presentado mediante H.T.D. N° 000240 del 5/3/2019 y la documentación conformante del título *submateria*.

En tal sentido, corresponde remitir copia de la presente resolución a la Jefatura de la Zona Registral N° IX-Sede Lima para los fines que estime conveniente.

⁵Artículo 152.- Remisión del recurso de apelación

Teniendo en cuenta la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, recibido el recurso de apelación, el Registrador procederá a verificar que el mismo no importe una oposición o un apersonamiento de terceros al mismo, caso en el cual se procederá conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo primero del presente reglamento.

Luego de tal verificación y de corresponder, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de tres (03) días contados desde la fecha de su recepción.

RESOLUCIÓN No. - 1873 -2019-SUNARP-TR-L

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 1, **REVOCAR** el numeral 2 de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Cañete al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
2. **DISPONER** que la Registradora remita en ejecución de la presente resolución el expediente al área de catastro a fin de que emita nuevo informe técnico conforme a lo indicado en el numeral 13 del Análisis de la resolución.
3. **REMITIR** copia de la presente resolución a la Jefatura de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, conforme lo señalado en el numeral 14 del presente Análisis.

Regístrese y comuníquese.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral


BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal del Tribunal Registral

