



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1489 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 03 AGO. 2018

APELANTE : JOSÉ ENRIQUE BALABARCA TORRES
TÍTULO : N° 671266 del 23/3/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 1183 del 7/5/2018.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Rectificación de área.

SUMILLA :

RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE 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”.



I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la rectificación de área por error de cálculo respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11107473 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Resolución de Sub Gerencia N° 118 del 15/2/2018 expedida por el Sub Gerente de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate, ingeniero Ricardo Freddy Trujillo Miraval (expediente N° 45712-2014).
- Memoria descriptiva suscrita por la arquitecta Ángela del Pilar Cabrera Lau y visada por la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (expediente N° 45712-14).
- Plano perimétrico N° 041-2018-SGPUC-GDIS/MDA (lámina P-1) suscrito por la arquitecta Ángela del Pilar Cabrera Lau y visada por la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (expediente N° 45712-14).
- Plano de ubicación y localización (lámina U-1) suscrito por la arquitecta Ángela del Pilar Cabrera Lau y visada por la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (expediente N° 45712-14).
- Documento denominado anexo 1.
- Carta poder especial otorgado por Juan Manuel Escudero Vega, en su calidad de presidente de la Asociación de Propietarios de la Urb. 27 de abril del distrito de Ate, a favor de Juan Manuel Escudero Vega el 16/2/2018.
- Copia simple del documento de identidad de Juan Manuel Escudero Vega.

RESOLUCIÓN No. - 1789-2018-SUNARP-TR-L

- Copia literal del asiento A 00019 de la partida electrónica N° 11019144 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Durante el trámite de inscripción del título se emitió el informe técnico N° 9183-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 11/4/2018 suscrito por el ingeniero de Catastro de la Zona Registral N° IX – Sede Lima Luis Malásquez Gil.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Ada Violeta Perales Vega denegó la inscripción solicitada formulando tacha sustantiva en los términos siguientes:

Se tacha el presente título de conformidad con el artículo 42 (d) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto, se solicita la rectificación de área por error de cálculo del inmueble inscrito en la partida N° 11107473.

Remitido el título a la Oficina de Catastro, se emitió el informe técnico N° 9183-2018, del que se transcribe la parte pertinente:

5. Adicionalmente se informa, que en el presente expediente se hace de conocimiento que el área en consulta se encontraría inscrito en la partidas 1110 74 73; pero respecto a esta afirmación cabe indicar lo siguiente:

La citada partida registral corresponde al predio denominado Sub Lote E – Lote 2 – Zona Alta; Sector B; del Ex Fundo Inquisidor y Pulido, con un área inscrita en el asiento B de 70,421.95 m² y debidamente publicitadas sus medidas perimétricas.

Es importante señalar que de la citada partida registral se ha efectuado una independización de un área de 160.00 m² en la partida N° 13935853; sin haberse generado inscripción de asiento de modificación de área.

El precedente de observancia obligatoria aprobado en el XIX Pleno llevado a cabo los días 3 y 4 de agosto de 2006, dispone que: "Es inscribible la rectificación de 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 inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no ha sufrido variación alguna". En el presente caso, conforme se advierte de los antecedentes registrales y de lo señalado por el Área de Catastro, existe modificación y variación al haberse independizado un área de 160.00 m² de la partida N° 11107473, por tanto no resulta aplicable la rectificación de área por error de cálculo.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El trámite iniciado es para sanear la propiedad inscrita en la partida N° 11107473 y no para sanear la propiedad del colindante que corre inscrita en la partida N° 13935853 contándose para ello con la conformidad de la Municipalidad de Ate.
- Es cierto que existe un área de 160.00 m² (al interior del predio, conforme está considerado en los planos) que se ha independizado en la partida N° 11107473, pero también es cierto que los linderos y medidas perimétricas no han sufrido variación alguna, salvo claro está en el área que es motivo de rectificación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11107473 del Registro de Predios de Lima



RESOLUCIÓN No. - 1789-2018-SUNARP-TR-L

En la citada partida corre inscrito el sub lote "E" que formó parte del Lote 2 de la Zona Alta del sector B del ex Fundo Inquisidor y Pulido, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima.

En el asiento B 00001 de la citada partida consta que el predio *submateria* cuenta con un área de 70,421.95 m², encerrados en los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el frente	Con el sub-lote F asignado a Humberto Heredia Muñoz, según la recta "L-V" con 111.00 ml.
Por la derecha	Entrando, con propiedad de terceros, según la recta "L-K" con 617.00 ml.
Por la izquierda	Entrando, con el sub-lote D asignado a Jaime Caravedo Arca, según la recta "V-J" con 574.00 ml.
Por el fondo	Con propiedad de terceros, según la línea "J-K" sinuosa con 108.00 ml.

En el asiento C 00001 de la citada partida consta que inicialmente el dominio del predio *submateria* se registró a favor de Ana María Caravedo Arca de Mercer.

En los asientos posteriores de la citada partida, constan registradas las transferencias realizadas por Ana María Caravedo Arca de Mercer de varios porcentajes de sus alícuotas respecto de la totalidad del predio *submateria*.

En la página 90 de la citada partida consta la anotación de independización del lote 3 de la manzana L-1, con un área de 160.00 m², en la partida N° 13935853, en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 528154 del 9/3/2017.

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 la cuestión a determinar es la siguiente:

¿Procede la rectificación de área por error de cálculo cuando la Oficina de Catastro no puede determinar que los linderos, las medidas perimétricas y la ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna por inexistencia o defecto de la información gráfica en los antecedentes registrales?

VI. ANÁLISIS

1. El saneamiento de áreas, linderos o medidas perimétricas es un mecanismo para eliminar una inexactitud registral. No ocurre que la finca crezca, se modifique o reduzca su extensión, lo que sucede es que la realidad física aparece descrita en el Registro de modo diferente, por lo cual es necesario adecuar la información del Registro a la realidad. Precisamente porque existe la posibilidad que la realidad física sea reflejada defectuosamente por el Registro, existe legislación que regula diversas formas de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.

El saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios se encuentra regulado – entre otras normas – en el artículo 13 de la Ley N° 27333, Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos No



RESOLUCIÓN No. - 1789-2018-SUNARP-TR-L

Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.

Esta norma ha establecido que cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos:

a) Por mutuo acuerdo

Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.

b) Procedimiento notarial

Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a que se refieren los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida.

Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada.

Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157.

c) Procedimiento judicial

Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, toda rectificación que suponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.

2. Con posterioridad a la Ley N° 27333 se aprobó la Ley N° 28294, que creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, con la finalidad de regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro del país, estableciendo su vinculación con el Registro de Predios a cargo de la Sunarp.

Dicho saneamiento catastral y registral, según el artículo 60 del Reglamento de la Ley N° 28294, se aplica en los casos de predios inscritos en el Registro de Predios, ubicados en zonas catastradas y en zonas no catastradas, en este último caso cuando se hayan acogido a la verificación catastral, conforme a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento, siempre que existan discrepancias entre la información registral y catastral.

El procedimiento estará a cargo de la Sunarp, quien podrá contar con el apoyo técnico de las Entidades Generadoras de Catastro, a título oneroso y previa suscripción de convenio. Las acciones de saneamiento deben tener en cuenta la cartografía base oficial, así como la información literal y/o gráfica que obra en los antecedentes registrales.

El artículo 24 del mismo Reglamento regula la inscripción del CUC (Código Único Catastral) en el Registro, precisando en su segundo párrafo que en caso de existir discrepancia la Sunarp iniciará el procedimiento de saneamiento catastral y registral.



RESOLUCIÓN No. - 1787-2018-SUNARP-TR-L

El artículo 62 del Reglamento antes mencionado regula el procedimiento de saneamiento en el supuesto de discrepancia entre la información registral y catastral. Dicho procedimiento contempla la anotación preventiva en la partida registral del predio del área, linderos y medidas perimétricas consignadas en el plano presentado, así como la notificación a los titulares de los predios colindantes, la posibilidad de formular oposición y la inscripción definitiva.

3. Como puede apreciarse de lo señalado anteriormente, las normas prevén que la determinación de área, linderos o medidas perimétricas de un predio urbano en el caso que no conste en la partida registral o la rectificación de dichos datos en el caso que consten de manera inexacta, deberá efectuarse mediante los procedimientos establecidos en el artículo 13 de la Ley N° 27333, pudiendo además acogerse al procedimiento del artículo 62 del Reglamento de la Ley N° 28294.

Respecto de los tres procedimientos de rectificación previstos en la Ley N° 27333 se requiere la intervención o la notificación a los propietarios de los predios colindantes. La razón de este requisito normativo es que con la determinación o rectificación del área, linderos y medidas perimétricas de un predio, eventualmente se pueden afectar los derechos de los propietarios de los predios colindantes, razón por la que estos deberán intervenir directamente en la escritura pública prestando su conformidad a la rectificación o deberán ser notificados con la solicitud de rectificación en sede notarial o la demanda de rectificación en sede judicial, a fin de que tengan la opción de oponerse a la rectificación notarial o contestar la demanda en la vía judicial, según sea el caso, siempre que la rectificación afecte sus derechos.

4. Esta instancia ha admitido en determinados supuestos el acceso al Registro de la rectificación de área, linderos y medidas 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.

Así, respecto a la rectificación de área por error de cálculo, esta instancia en el XIX Pleno¹, 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 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.

¹ Publicado en el diario oficial El Peruano el 5/9/2006.

RESOLUCIÓN No. - 1789-2018-SUNARP-TR-L

(...)”².

Este criterio fue precisado mediante otro precedente, acordado en el CXV Pleno³ 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”⁴.

La finalidad de esta precisión fue permitir la aplicación de la rectificación de área por error de cálculo para predios rurales y no sólo para predios urbanos.

5. Cabe precisar que este tema ha sido revisado nuevamente en el CLXXIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 6/3/2017, habiéndose establecido que continúa vigente el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XIX Pleno antes acotado, y asimismo, se derogó el tercer párrafo de la precisión del precedente aprobada en el citado CXV Pleno. El párrafo derogado se refería a la improcedencia de 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.

El criterio aprobado en el CLXXIV Pleno del Tribunal Registral es el 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”.

Por consiguiente, el precedente de observancia obligatoria referido a la rectificación de área por error de cálculo ha sido precisado en el sentido que en caso 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, procede la rectificación.

Conforme a ello, será posible rectificar en sede registral el área y siempre que no se varíen las medidas perimétricas inscritas de un predio cuando se cometió un evidente error en el cálculo matemático, en mérito de documentación técnica que cuente con el informe favorable del Área de Catastro de la Zona Registral y, que en caso esta oficina no pueda informar por carecer de información gráfica en los antecedentes registrales o por contener ésta 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 planos.

² Criterio sustentado en las Resoluciones N° 182-2005-SUNARP-TR-T del 28/10/2005, N° 290-99-ORLC-TR del 05/11/1999 y N° 062-2006-SUNARP-TR-L del 31/1/2006.

³ Publicado en el diario oficial El Peruano el 7/1/2014.

⁴ Criterio sustentado en la Resolución N° 138-2009-SUNARP-TR-T del 16/4/2009.



RESOLUCIÓN No. - 1789-2018-SUNARP-TR-L

6. Ahora bien, según puede verse del sistema de Consulta Registral, mediante título N° 1756476 del 18/8/2017 se solicitó la inscripción de la rectificación de área por error de cálculo del predio inscrito en la partida electrónica N° 11107473 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, el usuario adjuntó, en dicha oportunidad, los siguientes documentos:

- Resolución de Sub Gerencia N° 000236 del 14/8/2017 expedida por ingeniero Ricardo Freddy Trujillo Miraval, en su condición de Sub Gerente de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (expediente N° 45712-2014).
- Memoria descriptiva suscrita por arquitecta Ángela del Pilar Cabrera Lau, y visada el 14/8/2017 por ingeniero Ricardo Freddy Trujillo Miraval, en su condición de Sub Gerente de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (expediente N° 45712-14).
- Plano de ubicación y localización (lámina U-1), elaborado en julio del 2017, suscrito por arquitecta Ángela del Pilar Cabrera Lau, y visado el 14/8/2017 por ingeniero Ricardo Freddy Trujillo Miraval, en su condición de Sub Gerente de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (expediente N° 45712-14).
- Plano perimétrico (lámina P-1), elaborado en julio del 2017, suscrito por arquitecta Ángela del Pilar Cabrera Lau, y visado el 14/8/2017 por ingeniero Ricardo Freddy Trujillo Miraval, en su condición de Sub Gerente de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (expediente N° 45712-14).



Dicha documentación fue derivada en su momento al Área de Catastro de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, emitiéndose al efecto el informe técnico N° 19135-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 1/9/2017.

7. Habiéndose tachado sustantivamente en su momento la solicitud de rectificación e interpuesto el interesado el recurso de apelación respectivo, la Segunda Sala del Tribunal mediante Resolución N° 2901-2017-SUNARP-TR-L del 22/12/2017 confirmó la denegatoria de inscripción en el sentido que conforme al principio de prioridad excluyente, un título no puede acceder al Registro si es que se ha registrado previamente uno incompatible; en tal sentido, no podía acceder al Registro la rectificación de área por error de cálculo de un predio matriz que fue modificado físicamente como consecuencia de una independización posterior.

Vista la citada Resolución, es posible apreciar que la conclusión de esta segunda instancia administrativa registral encontró sustento en la documentación técnica entonces presentada por el interesado (memoria descriptiva y planos), por cuyo mérito se pretendía que se rectifique la partida N° 11107473 en el sentido que el polígono resultante de los linderos y medidas perimétricas descritos en el asiento B 00001 arrojaba un área de 63,016.33 m² y no 70,421.95 m² como actualmente aparece publicitado en la partida registral.

Sin embargo, conforme advirtió la Segunda Sala, el polígono descrito en el citado asiento ya no se correspondía con el predio *submateria*, pues este quedó modificado como consecuencia de la independización por prescripción adquisitiva de dominio de un área de 160.00 m² en la partida N° 13935853, de manera que una rectificación en los términos antes referidos resultaba incompatible con el antecedente registral.

8. En atención a ello, mediante el título venido en grado, el solicitante reitera su rogatoria de rectificación de área por error de cálculo respecto del predio

RESOLUCIÓN No. - -2018-SUNARP-TR-L

inscrita en la partida N° 11107473; sin embargo, ahora acompaña nueva documentación, a saber:

- Resolución de Sub Gerencia N° 118 del 15/2/2018 expedida por el Sub Gerente de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate, ingeniero Ricardo Freddy Trujillo Miraval (expediente N° 45712-2014), en cuya parte resolutive se dispuso lo siguiente:

“(…)

ARTÍCULO PRIMERO.- **DISPÓNGASE la sustitución del Plano Perimétrico visado mediante Resolución de Sub Gerencia N° 000236-2017 y el Plano Perimétrico N° 241-2017-SGPUC-GDU/MDA, toda vez que, sobre el inmueble matriz inscrito en la Partida N° 11107473, materia de rectificación de Área se ha independizado mediante prescripción adquisitiva de dominio un Área de 160.00 m², el mismo que se encuentra inscrito en la Partida N° 13935853 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima conforme a las observaciones vertidas por la SUNARP. Déjese sin efecto las Resoluciones de Sub Gerencias y los Planos Perimétricos antes descritos, conforme a las consideraciones expuestas en la presente Resolución.**

ARTÍCULO SEGUNDO.- **DISPÓNGASE la emisión de una nueva Visación del nuevo Plano Perimétrico N° 041-2018-SGPUC-GDU/MDA y Memoria Descriptiva para Fines de Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas, seguido por la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN 27 DE ABRIL DEL DISTRITO DE ATE-VITARTE, correspondiente al terreno de 62,871.36 m², ubicado con frente a la Avenida Mar, constituido por el Sub Lote “E”, que formó parte del Fundo Inquisidor y Pulido, Lote 2, Zona Altos Sector B, Distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima.**

(…)” (El resaltado es nuestro).



- Memoria descriptiva suscrita por la arquitecta Ángela del Pilar Cabrera Lau y visada el 15/2/2018 por la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (expediente N° 45712-14).
- Plano perimétrico N° 041-2018-SGPUC-GDIS/MDA (lámina P-1) suscrito por la arquitecta Ángela del Pilar Cabrera Lau y visado el 15/2/2018 por la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (expediente N° 45712-14).
- Plano de ubicación y localización (lámina U-1) suscrito por la arquitecta Ángela del Pilar Cabrera Lau y visado el 15/2/2018 por la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (expediente N° 45712-14).

9. Conforme se indicó en el cuarto considerando de este análisis, a fin de verificar los presupuestos de procedencia de la rectificación en esta oportunidad, se requiere contar con el informe técnico del Área de Catastro, emitido conforme al artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP).

De acuerdo a dicho artículo los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del Área de Catastro.

La norma añade que el Área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, emitiendo un informe referido estrictamente a aspectos técnicos, como la existencia o no de superposición de partidas o cualquier otra información relevante para la inscripción registral. La norma precisa que el informe de catastro es vinculante para el registrador respecto de aspectos estrictamente técnicos, criterio que tiene la condición de precedente de observancia obligatoria aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 8 y 9 de abril de 2005⁵, que fue recogido en el RIRP.

⁵ ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA

RESOLUCIÓN No. - 1789-2018-SUNARP-TR-L

Siguiendo esta línea, la exigencia de dicha norma responde a que el Registro busca evitar la creación de nuevas superposiciones, pues estas contravienen el principio de especialidad.

10. En el presente caso, el Área de Catastro de la Zona Registral N° IX – Sede Lima expidió el informe técnico N° 9183-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 11/4/2018, en el que se indicó lo siguiente:

“(…)

1. Según información proporcionada por el usuario, el área en consulta se encuentra ubicado en el Distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima, denominado Sub Lote E, que formo parte del Ex Fundo Inquisidor y Pulido; Lote 2, Zona Alta, Sector B; con un área de 62,871.36 m².
2. El Plano Perimétrico P-1 muestra 02 Cuadros de Datos con Coordenadas UTM referente al Área Total (63,031.36 m²) y al Área Independizada (160.00 m²) de cuya diferencia resulta el Área de 62,871.36 m².
3. Las Coordenadas UTM desarrollan para el Área Total un área grafica de 63,029.65 m² y un lindero recto para el tramo J-K, lo cual se muestra diferente a lo graficado en el Plano Perimétrico P-1 donde se describe un área de 63,031.36 m² y se grafica un lindero sinuoso para el Tramo J-K.
4. Asimismo, las Coordenadas UTM desarrollan un área grafica de 159.39 m² y una ubicación para el Área Independizada, que no concuerda con el área, ni con la ubicación graficado en el Plano Perimétrico P-1.
5. Adicionalmente se informa, que en el presente expediente se hace de conocimiento que el área en consulta se encontraría inscrito en la partidas 11107473; pero respecto a esta afirmación cabe indicar lo siguiente:
 - La citada partida registral corresponde al predio denominado Sub Lote E - Lote 2 - Zona Alta; Sector B; del Ex Fundo Inquisidor y Pulido, **con un área inscrita en el asiento B de 70,421.95 m² y debidamente publicitadas sus medidas perimétricas.**
 - **Es importante señalar que de la citada partida registral se ha efectuado una independización de un área de 160.00 m² en la partida 13935853; sin haberse generado inscripción de asiento de modificación de área.**
 - Así mismo se informa que se ha efectuado la revisión del plano del título archivado 43028 del 16.03.1999; el cual dio mérito al asiento 6 de la citada partida registral, constatando que este plano carece de los elementos técnicos necesarios que nos permita efectuar un correcto y preciso cálculo de área; no cuentan con ángulo, coordenadas, precisión de tramos y referencias claras de ubicación. Los planos que constan en el citado título archivado son de carácter referencial.

(…)” (El resaltado es nuestro).

Del citado informe podemos aseverar lo siguiente:

- Que los numerales 1 y 2 constituyen datos meramente informativos respecto a la solicitud de rectificación de área por error de cálculo.
- Que si bien en los numerales 3 y 4 el ente técnico cuestionó que el área y uno de los linderos resultantes del desarrollo de las coordenadas UTM plasmadas en los planos presentados, dicha circunstancia tampoco constituía impedimento para proceder con la rectificación solicitada

DE CATASTRO

“El informe del área de catastro es vinculante para el registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al registrador público”.



RESOLUCIÓN No. - 1789-2018-SUNARP-TR-L

conforme a los criterios jurisprudenciales de este colegiado⁶, más aún si tales documentos fueron visados por ente generador de Catastro (Municipalidad de Ate).

- En cuanto al numeral 5 del informe técnico, la registradora estima que la modificación del predio matriz advertida por el Área de Catastro y que se originó como consecuencia de la independización de un área de 160.00 m² en la partida N° 13935853, constituye impedimento para la rectificación venida en grado, conforme al precedente de observancia obligatoria aprobado en el XIX Pleno del Tribunal Registral.

11. Sin embargo, respecto a lo afirmado por la registradora, es necesario precisar que, a diferencia de la solicitud tramitada mediante título N° 1756476 del 18/8/2017, el usuario ha excluido del área a rectificar el terreno de 160.00 m², cuyos linderos y medidas perimétricas constan descritas en la partida N° 13935853⁷.

Efectivamente, de los cuadros de áreas puestos en los planos perimétrico (lámina P-1) y de ubicación y localización (lámina U-1) ahora presentados, podemos apreciar que del polígono con un **área total** de 63,031.36 m² resultante de los linderos y medidas perimétricas registradas en el asiento B 00001 de la partida N° 11107473 se excluye el **área independizada** (160.00 m²) en la partida N° 13935853, quedando como **área a rectificar** del predio matriz una superficie de **62,871.36 m²**.



Como puede verse, la rectificación venida en grado involucra sólo el área remanente que aún permanece en la partida N° 11107473 (área remanente), por lo que no podría concluirse, igual que en el caso analizado en la Resolución N° 2901-2017-SUNARP-TR-L, que la independización observada por el Área de Catastro constituye obstáculo para la inscripción en los términos ahora solicitados.

12. Nótese además que a pesar de que en la partida electrónica N° 11107473 no consta asiento de modificación de área luego de la independización del área de 160.00 m² (partida N° 13935853), dicha circunstancia tampoco impide a este colegiado concluir del examen de la documentación técnica presentada y los antecedentes registrales que las medidas perimétricas del área a rectificar y el área independizada no han sufrido variación alguna, es decir, la rectificación venida en grado no implica la introducción de modificaciones en los linderos y medidas perimétricas del predio registrado en la partida N° 11107473, cumpliéndose así uno de los presupuestos necesarios para la procedencia de la rectificación de área por error de cálculo.

⁶ Así, respecto a la discrepancia resultante de las coordenadas, resulta de aplicación el acuerdo aprobado por este Tribunal en el CLXXVII Pleno realizado en sesión ordinaria modalidad presencial el 31/8/2017:

ÁREA GRÁFICA RESULTANTE DE LA RECONSTRUCCIÓN A PARTIR DE LAS COORDENADAS UTM

"Las coordenadas UTM sirven para ubicar espacialmente a los predios y no están establecidas para calcular el área o medidas perimétricas, por lo que no cabe formular observación en virtud a la discrepancia existente entre el área gráfica resultante de la reconstrucción a partir de las coordenadas UTM y el área del plano".

⁷ Conforme al asiento B 00001 de la partida N° 13935853 del Registro de Predios de Lima, el predio ahí inscrito encierra un área de 160.00 m² dentro de los linderos y medidas perimétricas siguiente:

Por el frente: con la calle Huayuccari con una línea recta de 8.00 ml.

Por la derecha: con propiedad de terceros con una línea recta de 20.00 ml.

Por la izquierda: con propiedad de terceros con una línea recta de 20.00 ml.

Por el fondo: con propiedad de terceros con una línea recta de 8.00 ml.

RESOLUCIÓN No. - 1789-2018-SUNARP-TR-L

Finalmente, si bien originalmente esta instancia estableció que la rectificación de área por error de cálculo era inscribible siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna (XIX Pleno), no menos cierto es que dicha regla fue posteriormente precisada en el CLXXIV Pleno del Tribunal Registral, estableciéndose que la rectificación resultaba procedente aunque 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**. Dicho criterio constituye pacto vinculante para todos los integrantes de este Tribunal.

Precisamente, en este caso, del último acápite del quinto numeral del informe técnico N° 9183-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/OC se advierte que la Oficina de Catastro está imposibilitada de realizar su labor de estudio como consecuencia de la ausencia de elementos técnicos suficientes en el plano del predio matriz que obra en el Archivo Registral (título archivado N° 43028 del 16/3/1999). Como ya se indicó, dicha aseveración no constituye impedimento para la procedencia de la rectificación solicitada.

Bajo tales consideraciones, en aplicación del acuerdo aprobado en el CLXXIV Pleno del Tribunal Registral, corresponde **revocar la tacha sustantiva** formulada por la registradora.

13. Sin perjuicio de lo expuesto, conforme al artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP):

“El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

(...)

b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción;

(...)”.

Así, efectuada la búsqueda respectiva en el Sistema de Consulta Registral, se aprecia que respecto de la partida N° 11107473 del Registro de Predios de Lima se encuentran pendiente de inscripción el título N° 347344 del 13/2/2018 sobre compraventa de parte material.

Siendo que los citados títulos pendientes, que resultan ser de fecha anterior al venido en grado, de inscribirse determinaría la independización de parte del terreno matriz y su consecuente modificación física, se concluye que su inscripción es incompatible con la rectificación ahora solicitada, por lo que en aplicación de los artículos 26⁸ y 29 literal a) del RGRP⁹, corresponde **disponer la suspensión** del presente título.

⁸ Artículo 26.- Títulos pendientes incompatibles

Durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro incompatible con éste.

Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar.

⁹ Artículo 29.- Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación

Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes:

a) Cuando no se puede inscribir o anotar preventivamente un título, por estar vigente el asiento de presentación de uno anterior referido a la misma partida registral y el mismo resulte incompatible. La suspensión concluye con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior;

(...)



RESOLUCIÓN No. - 1789-2018-SUNARP-TR-L

14. De otro lado, esta instancia ha señalado en un pronunciamiento anterior que vía rectificación se puede consignar el área remanente omitida luego de una independización y que para tal efecto se requiere además del plano y memoria descriptiva en la que consta dicha área remanente, la conformidad del área de catastro con el antecedente registral; siendo que en el presente caso, se ha presentado plano visado por la autoridad competente en la que se describe de manera gráfica el área remanente luego de la independización y si bien no existe conformidad por parte del área de catastro no se requiere puesto que se trata de un predio mediterráneo (independizado) y que el predio matriz no ha sufrido variaciones en sus medidas perimétricas.

Es conveniente precisar, que dicha determinación del área remanente encuentra sustento en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos que regula la rectificación en mérito a documento fehaciente, como lo es el plano visado por la autoridad competente.

Por lo tanto, únicamente procederá extender el asiento de modificación de área remanente contenida en el título venido en grado, en caso no se inscriba el título pendiente señalado en el considerando anterior.

Con la intervención de la vocal (s) Gladys Isabel Oré Guerra, autorizada mediante Resolución N° 175-2018-SUNARP/PT de fecha 18/7/2018.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **disponer su suspensión** conforme a lo referido en el penúltimo considerando del análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.



MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

GLADYS ISABEL ORÉ GUERRA
Vocal (s) del Tribunal Registral