



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 015-2021-SUNARP-TR-T

Trujillo, 18 de enero de dos mil veintiuno.

APELANTE : JESSICA GONZÁLEZ ROMERO
TÍTULO : 616653-2020 del 6.3.2020
RECURSO : 271-2020
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º III – SEDE MOYOBAMBA
REGISTRO : DE PREDIOS DE TARAPOTO
ACTO(S) : RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO, INDEPENDIZACIÓN Y DONACIÓN

SUMILLA(S) :

Desistimiento parcial de la rogatoria en segunda instancia

De conformidad con el artículo 149 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, la aceptación del desistimiento parcial de la rogatoria dará lugar a que el Tribunal Registral no se pronuncie respecto del acto objeto del desistimiento.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita la rectificación de área por error de cálculo del predio inscrito en la partida 04004227 del Registro de Predios de Tarapoto. Asimismo, se pide independizar el predio matriz rectificado en cinco lotes resultantes e inscribir posteriormente la donación de tres de ellos.

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Parte de la escritura pública de rectificación de área, subdivisión y donación pura n.º 404 de fecha 26.10.2018 extendida y expedido por la notaria María Beatriz García de la provincia de Lamas.

RESOLUCIÓN N.º 015-2021-SUNARP-TR-T

- Memoria descriptiva y planos suscritos por el verificador catastral José Enrique Ramírez Ramírez.
- Certificado negativo de zona catastrada n.º 87-2017-DTRTyCR-DRASAM-GRSM de fecha 22.2.2017 emitido por la Dirección Regional de Agricultura de San Martín.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por el registrador público Óscar Eduardo Infantes Solís mediante la esquila de fecha 17.11.2020, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

2.- RAZONES QUE JUSTIFICAN LA OBSERVACIÓN:

2.1 Derivado el título al Área de Catastro se emitió el informe técnico n.º 006822-2020-Z.R.NºIII-SEDE MOYOBAMBA/UREG/CAT del 30/10/2020, el cual, entre otros puntos, señala:

«... Se ha verificado que al generar el predio con las coordenadas en WGS84 descritas en los planos presentados, el predio difiere en cuanto a las medidas perimétricas y coordenadas respecto a la base gráfica en WGS84, lo que permite corroborar, detectar y complementar que el predio materia de estudio no es la descrita en la documentación técnica presentada...».

En ese sentido, deberá verificar y rectificar su documentación técnica a efectos de subsanar el defecto advertido por el Área de Catastro.

2.2 De otro lado, revisada la escritura pública presentada se advierte que en su cláusula segunda señala que se procede a una rectificación de área por error de cálculo, al no modificarse los linderos y medidas perimétricas del predio; sin embargo, en la cláusula tercera se realiza la renuncia de un área de 0.2714 ha, lo cual hace notar que la rectificación de área deriva de esta renuncia y no del error de cálculo.

En ese sentido, sírvase aclarar y/o precisar.

3.- BASE LEGAL:

- Art. 2011 del Código Civil.
- Arts. 31, 32, 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

RESOLUCIÓN N.º 015-2021-SUNARP-TR-T

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Jessica González Romero interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- De la revisión del informe técnico del Área de Catastro, consta la conformidad técnica de los actos de modificación física que se practican sobre los predios inscritos en la partida vinculada, así como se descarta la existencia de afectaciones a predios colindantes, dando cumplimiento así a la labor que tiene asignada la Oficina de Catastro, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. En consecuencia, la aludida discrepancia señalada por el Área de Catastro carece de mérito para ser opuesto al título como reparo.
- Respecto a la observación del aspecto jurídico, se adjunta la solicitud de desistimiento parcial a la rogatoria respecto de la rectificación de área por error de cálculo, mediante H.T. 03 02 - 2020 - 003685 del 20/11/2020. Sin perjuicio de ello, se debe interpretar el acto jurídico en el sentido que produzca algún efecto práctico a las partes sin afectar a terceros, como es el caso materia de análisis, pues la renuncia de área no está afectando a terceros, aunque haya alguna discrepancia en la escritura pública que no afecte lo sustancial de la voluntad de las partes.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

De conformidad con el informe técnico n.º 6822-2020-Z.R.NºIII-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT del Área de Catastro de la Oficina Registral de Tarapoto, la partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la 04004227 del Registro de Predios de Tarapoto. El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre del señor Edilberto Sangama Ishuiza.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Fredy Hernando Ricaldi Meza.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

RESOLUCIÓN N.º 015-2021-SUNARP-TR-T

¿La eventual aprobación del desistimiento parcial de la rogatoria afecta el sentido de la calificación registral realizada por la primera instancia al título alzado?

VI. ANÁLISIS:

1. En concreto, la rogatoria del presente título consiste, primero, en rectificar el área del predio inscrito en la partida 04004227 del Registro de Predios de Tarapoto por error de cálculo; segundo, independizar el predio rectificado en cinco lotes resultantes; y, tercero, inscribir posteriormente la donación de tres de ellos. Como vemos, el acto registral desencadenante de los otros dos actos restantes es la rectificación de área por error de cálculo. Precisamente, los reparos de la primera instancia para denegar la inscripción de este título fluyen de dicho acto registral.
2. En efecto, de conformidad con la esquila de observación del 17.11.2020, son dos los temas que advierte el registrador Infantes: i) bajo el amparo del respectivo informe técnico de la Oficina de Catastro, «se ha verificado que al generar el predio con las coordenadas en WGS84 descritas en los planos presentados, el predio difiere en cuanto a las medidas perimétricas y coordenadas respecto a la base gráfica en WGS84, lo que permite corroborar, detectar y complementar que el predio materia de estudio no es la descrita en la documentación técnica presentada», y ii) «revisada la escritura pública presentada se advierte que en su cláusula segunda señala que se procede a una rectificación de área por error de cálculo, al no modificarse los linderos y medidas perimétricas del predio; sin embargo, en la cláusula tercera se realiza la renuncia de un área de 0.2714 ha, lo cual hace notar que la rectificación de área deriva de esta renuncia y no del error de cálculo».
3. A propósito de esta última observación, con la intención de aclarar su rogatoria y suprimir la dicotomía del instrumento público en torno a la declaración de las partes sobre la rectificación de área por error de cálculo y la renuncia de área, la presentante del título adjuntó una solicitud de desistimiento parcial de la rogatoria con su firma certificada notarialmente, respecto de la rectificación de área por error de cálculo. Según las disposiciones de los artículos 149 y 150 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos¹, el

¹ Artículo 149.- Clases de desistimiento.

El desistimiento en la segunda instancia registral puede ser:

a) Del recurso;

RESOLUCIÓN N.º 015-2021-SUNARP-TR-T

desistimiento parcial de la rogatoria debe ser solicitado mediante escrito, con firma legalizada notarialmente, y solo procederá cuando se formule antes de expedirse la resolución respectiva; además, la aceptación del desistimiento parcial de la rogatoria «dará lugar a que el Tribunal Registral no se pronuncie respecto del acto objeto del desistimiento».

4. Entonces, considerando que la presente solicitud de desistimiento parcial de la rogatoria cumple con los requisitos necesarios para su aprobación en segunda instancia, la Sala decide declararla procedente, lo cual nos remite a un nuevo escenario registral en la calificación del presente título, por cuanto ahora cobra especial relevancia la renuncia de área del predio en cuestión de 0.2714 ha. Cabe señalar que, si bien en ambos casos el resultado es el decrecimiento de la extensión superficial del predio en términos registrales, el procedimiento para su consecución no es el mismo.
5. Ciertamente, mientras en la rectificación de área por error de cálculo se requiere que los linderos, medidas perimétricas y/o ubicación del predio se mantengan inalterables, en la renuncia de área es fundamental que el predio resultante se sitúe dentro de los límites iniciales del polígono primigenio inscrito. Esta labor técnica especializada corresponde ser asumida por la Oficina de Catastro, en mérito del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios². Por lo tanto, la primera instancia deberá remitir el título

b) De la rogatoria, referido a los actos cuya inscripción se solicita.

Únicamente en el caso de desistimiento de la rogatoria, aquél puede ser parcial, lo que dará lugar a que el Tribunal Registral no se pronuncie respecto del acto objeto del desistimiento.

Artículo 150.- Formalidad del desistimiento.

El desistimiento deberá efectuarse mediante escrito, con firma legalizada notarialmente, y sólo procederá cuando se formule antes de expedirse la resolución respectiva.

En caso que el apelante fuese notario, no será necesaria la legalización de su firma.

² Artículo 11.- Informes de las Áreas de Catastro de la SUNARP.

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.

[...]

El Área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el Área de Catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El informe del Área de Catastro es vinculante para el registrador. En su caso, en la eschuela de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el Área de Catastro. No obstante, el registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

[...]

RESOLUCIÓN N.º 015-2021-SUNARP-TR-T

alzado a la Oficina de Catastro a fin de que se pronuncie expresamente por la renuncia de área solicitada, toda vez que su análisis técnico precedente, contenido en el informe n.º 6822-2020-Z.R.NºIII-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT, se ciñó a la rectificación de área por error de cálculo.

6. En consecuencia, siempre que la aceptación del desistimiento parcial de la rogatoria –en segunda instancia– da lugar a que el Tribunal Registral no se pronuncie respecto del acto objeto del desistimiento, ello aunado a que los defectos del presente título giran alrededor del acto registral desistido, resulta que el pronunciamiento de la primera instancia contenido en la esquila de observación del 17.11.2020 debe quedar sin efecto, debiendo someterse el título alzado a calificación por el registrador que corresponda, con la participación de la Oficina de Catastro como órgano técnico especializado de apoyo, bajo la definición de los siguientes actos registrales que conforman la rogatoria: renuncia de área, independización y donación.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: ACEPTAR EL DESISTIMIENTO PARCIAL DE LA ROGATORIA, en relación con la rectificación de área por error de cálculo.

SEGUNDO: DEJAR SIN EFECTO la decisión de la primera instancia contenida en la esquila de observación del 17.11.2020.

TERCERO: DISPONER que el título sea sometido a calificación por el registrador que corresponda, con la participación de la Oficina de Catastro como órgano técnico especializado de apoyo, bajo la definición de los siguientes actos registrales que conforman la rogatoria: renuncia de área, independización y donación.

Regístrese y comuníquese:

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA
Presidente de la IV Sala
del Tribunal Registral

RESOLUCIÓN N.º 015-2021-SUNARP-TR-T

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA
Vocal (s) del Tribunal Registral

FREDY RICALDI MEZA
Vocal (s) del Tribunal Registral