



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 337-2020-SUNARP-TR-T

Trujillo, 13 de julio de dos mil veinte.

APELANTE : **JESSICA GONZALEZ ROMERO**
TITULO : **2345145 – 2019 del 2.10.2019**
RECURSO : **10-2020**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º III – SEDE MOYOBAMBA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE TARAPOTO**
ACTO(S) : **RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO, ACUMULACIÓN, INDEPENDIZACIÓN Y DONACIÓN**

SUMILLA(S) :

Claridad del informe técnico emitido por el área de catastro

Las Oficinas de Catastro, como parte de la administración pública, no son inmunes al deber jurídico de emitir informes debidamente comprensibles y motivados. Vale decir que todo informe debe ser claro. El reconocimiento de la naturaleza técnica de la función catastral no significa que los pronunciamientos catastrales resulten ininteligibles para sus destinatarios inmediatos (registrador y administrado).

Improcedencia de rectificación de área por error de cálculo

Resulta improcedente la rectificación de área por error de cálculo de un predio cuando éste carece de medidas perimétricas inscritas.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita inscribir los siguientes actos:

- 1)** Rectificación de área por error de cálculo respecto del predio «Sapote Yacu» inscrito en la partida 04004955 del Registro de Predios de Tarapoto, siendo lo correcto 4.9748 ha y no 5.4000 ha como se

RESOLUCIÓN N.º 337-2020-SUNARP-TR-T

publicita, ubicado en el distrito de Lamas, provincia de Lamas departamento de San Martín.

- 2) Acumulación de los predios «Sapote Yacu», inscrito en la partida 04004955 del Registro de Predios de Tarapoto (con su área rectificadora de 4.9748 ha), y «El Tropeson», inscrito en la partida 04011491 del mismo Registro (con un área inscrita de 6.2000 ha), ubicados ambos en el distrito de Lamas, provincia de Lamas departamento de San Martín, en un predio denominado «Daniel», con un área de 11.1748 ha.
- 3) Independización del predio acumulado denominado «Daniel», de 11.1748 ha, en dos predios: predio denominado «Santos», con un área de 2.9044 ha, y predio remanente denominado «Daniel», con un área de 8.2704 ha.
- 4) Donación del predio a independizar denominado «Santos», con un área de 2.9044 ha, a favor de Santos Sangama Cachique y Berta Cachique Sangama; y del predio a independizar remanente denominado «Daniel», con un área de 8.2704 ha, a favor de Daniel Sangama Cachique y Dora Tapullima Salas.

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Tres partes notariales de la escritura pública n.º 434 de fecha 22.11.2018, expedido por la notaria de Lamas María Beatriz García.
- Certificado negativo de zona catastrada n.º 00202-2016-DTRTyCR-DRASAM-GRSM de fecha 7.11.2016, expedido por Dirección Regional de Agricultura de San Martín (DRASAM).
- Certificado negativo de zona catastrada n.º 00203-2016-DTRTyCR-DRASAM-GRSM, de fecha 7.11.2016, expedido por la DRASAM.
- Carta n.º 841-2016-GRSM/DRASAM-DTRTyCR de fecha 7.11.2016, expedido por la DRASAM.
- Carta n.º 844-2016-GRSM/DRASAM-DTRTyCR, de fecha 7.11.2016, expedido por la DRASAM.
- Memorias descriptivas de acumulación e independización y planos de localización-ubicación y perimétricos, del 10.2.2018, suscritos por el verificador catastral, ingeniero José Enrique Ramírez Ramírez.

Forma parte del presente procedimiento los siguientes informes técnicos emitidos por David Flores Acosta, ingeniero de la Oficina de Catastro de la Zona Registral N.º III – Sede Moyobamba:

- Informe Técnico N.º 8614-2019-SUNARP-Z.R.N.III-UREG/C de fecha 16.10.2019.

RESOLUCIÓN N.º 337-2020-SUNARP-TR-T

— Informe Técnico N.º 011004-2019-Z.R.NºIII-SEDE-MOYOBAMBA/UREG-CAT de fecha 27.12.2019.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado en dos oportunidades. La última observación, que es materia del presente recurso, fue emitida con fecha 30.12.2019 por la registradora pública de la Oficina Registral de Tarapoto, Yuridia Aguilar Diez, bajo los fundamentos que se reproducen cabalmente a continuación:

1. ACTOS QUE SE SOLICITA INSCRIBIR

- Acumulación, independización, rectificación de área y donación
Partidas N°s: 04004955 y 04011491

Título: Escritura Pública N°434 del 22-11-2018 otorgada ante Notaria María Beatriz García, Certificado Negativo de Zona Catastrada N° 00202-2016 del 07-11-2016 y Certificado negativo de Zona Catastrada del 07-11-2016 ambos expedidos por la DTRTyCR san Martín, documentación técnica suscrita por Ing. José Enrique Ramírez Ramírez.

2. RAZONES QUE JUSTIFICAN LA OBSERVACIÓN:

ASPECTO TÉCNICO

De conformidad con el Informe Técnico del Área de Catastro N° 11004-2019 del 27/12/2019 se ha determinado que el título materia de estudio **NO SE ENCUENTRA TÉCNICAMENTE CONFORME** por lo siguiente:

- Al ubicar los polígonos en la base grafica generados con las coordenadas UTM adjuntadas en los planos presentados en medio magnético, se ha determinado que corresponden al DATUM PSAD 56 y no como se indica en la documentación técnica presentada (coordenadas UTM DATUM WGS 84), por lo que se sugiere corregir.

3. SUGERENCIAS

Sírvase presentar la documentación técnica en medio magnético (CD) formato (SHAPEFILE, DWG, DXF), de acuerdo a la documentación técnica presentada en físico, a fin de subsanar la observación del área de catastro.

4. BASE LEGAL

- Artículo 2011 del Código Civil
- Artículos 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos
- Artículo 11 Del Reglamento de Inscripciones del registro de predios

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora González interpuso recurso de apelación mediante escrito presentado el 31.12.2019 por la Oficina Registral de Tarapoto, autorizado por el abogado Luis Felipe Morey Riva, señalando lo siguiente:

- El Área de Catastro ha reconstruido los polígonos presentados sin ninguna dificultad con la información técnica presentada en físico en base a las coordenadas UTM WGS84 (oficiales), es decir, ha podido determinar la conformidad de los planos presentados en coordenadas UTM WGS84 sin necesidad de recurrir a la información en digital que solicitó la registradora en la primera esqueda de observación.
- Se indica que el predio «Sapote Yacu» conserva su ubicación espacial, la cual se ha determinado mediante la utilización de las

RESOLUCIÓN N.º 337-2020-SUNARP-TR-T

coordenadas plasmadas en la documentación técnica en físico presentada al registro. Se señala que se ha constatado la conformidad del área gráfica y perímetro del predio.

- El informe señala que identificaron predios inscritos colindantes que no afectan al predio materia de estudio.
- Por tanto, la documentación técnica ha sido verificada según los planos suscritos por el verificador competente, en los que no se ha encontrado deficiencias ni superposiciones, por lo que corresponde inscribir la rogatoria planteada prescindiendo de la información alcanzada en medio magnético, dado que, según el informe, no ha sido necesario usar dicha información para la verificación de los datos técnicos, más aún si tenemos en cuenta que la registradora ni en la primera ni segunda observación ha fundamentado jurídicamente esta observación (requerir la información en medio magnético).

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Las partidas directamente vinculadas con el título venido en apelación son las 04004955 y 04011491, ambas del Registro de Predios de Tarapoto.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

Teniendo en cuenta la decisión de la primera instancia y los argumentos planteados por la impugnante, a criterio de esta Sala corresponde determinar lo siguiente:

Si el informe técnico del Área de Catastro es comprensible y ha sido debidamente motivado.

VI. ANÁLISIS:

1. Las instancias registrales (Registrador y Tribunal Registral) se valen de órganos técnicos (en este caso el Área de Catastro) para que sus pronunciamientos sean, en la medida de lo posible, certeros. Conforme con el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el informe del Área de Catastro es vinculante para las instancias registrales. Esto supone que la información técnica que expida Catastro con ocasión de la evaluación de un título debe ser tomada en cuenta inexorablemente por las instancias registrales. Sobre este asunto, el Pleno del Tribunal Registral ha establecido como precedente de observancia obligatoria que el informe del Área de Catastro es vinculante para el Registrador, siempre

RESOLUCIÓN N.º 337-2020-SUNARP-TR-T

que se refiera a aspectos estrictamente técnicos¹. Bajo este razonamiento, no todo pronunciamiento del área de Catastro resulta de obligatorio cumplimiento sino sólo aquellos que tengan pertinencia técnica con el asunto en análisis.

2. De ahí que el informe de dicha Área no está exento de control por parte de las instancias registrales en aspectos tales como la legalidad, la motivación y la razonabilidad, en tanto que los aspectos técnicos resultan incuestionables. Los pronunciamientos del Área de Catastro que, de algún modo, importen infracción o desconocimiento de la legalidad vigente, o sean arbitrarios, carezcan de motivación, no sean claros o no guarden coherencia con sus postulados o los antecedentes registrales involucrados, no deben ser asumidos por las instancias registrales como vinculantes, siendo obligación de aquéllas solicitar las aclaraciones o reformulaciones que sean necesarias.² Asimismo, en su labor de discriminación de los elementos técnicos contenidos en el informe de Catastro, el Registrador no debe alterar o modificar su sentido pues induce al error al usuario, lo cual transgrede su derecho al debido procedimiento administrativo reconocido por el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N.º 27444 (Ley del Procedimiento Administrativo General)³.

¹ Aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, bajo los siguientes términos: «**Alcances del carácter vinculante del informe emitido por el área 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». Criterio adoptado en las Resoluciones N.ºs 130-2004-SUNARP-TR-A del 5.8.2004, 165-2004-SUNARP-TR-A del 30.9.2004 y 017-2005-SUNARP-TR-A del 28.1.2005. Publicado en el diario oficial *El Peruano* el 9.6.2005.

² En similares términos se ha señalado en la Resolución N.º 024-2007-SUNARP-TR-T del 31.1.2007, FJ 8.

³ Ley N.º 27744, cuyo TUO ha sido aprobado por el DS N.º 004-2019-JUS:

«Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

[...]

1.2. Principio del debido procedimiento.- Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por

RESOLUCIÓN N.º 337-2020-SUNARP-TR-T

3. En el título bajo examen, el Área de Catastro, a través del Informe Técnico N.º 11004-2019, de fecha 27.12.2019, ha concluido su análisis de carácter técnico operativo en los términos que a continuación se transcriben:

«3. Conclusiones:

[...]

- Se ha verificado que los linderos del predio denominado “Sapote Yacu” inscrito en la partida 04004955 son los mismos, conserva su ubicación espacial, no cuenta con medidas perimétricas, sin embargo se trata del mismo predio, ya que posee los mismos límites con respecto en su antecedente registral por lo cual existe error de cálculo.
- Se ha constatado la conformidad del área gráfica y perímetro del predio rectificado de 4.9748 ha y teniendo en cuenta el rango de tolerancias catastrales se ha constatado el área gráfica y perímetro del predio a acumular, acumulado así como de los predios a independizar según las **coordenadas UTM (WGS84).**
- **Se ha generado y ubicado los polígonos en base a las coordenadas UTM DATUM WGS84 según los planos presentados.**
- Se ha identificado predios colindantes inscritos, los cuales no afectan al predio materia de estudio.
- El presente título materia de estudio NO se encuentra técnicamente conforme [por lo siguiente]:
- **Al ubicar los polígonos en la base grafica generados con las coordenadas UTM adjuntadas en los planos presentados se ha determinado que corresponden al DATUM PSAD56 y no como se indica en la documentación técnica presentada (coordenadas UTM DATUM WGS84), por lo que se sugiere corregir»** (las negritas son nuestras).

4. Ahora bien, al momento de emitir su esquila de observación (recurrida), la registradora Aguilar ha señalado lo siguiente:

«2. Razones que justifican la observación:

De conformidad con el informe técnico del Área de Catastro N.º 11004-2019 del 27/12/2019 se ha determinado que el título materia de estudio **no se encuentra técnicamente conforme** por lo siguiente:

autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.

La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

[...]».

RESOLUCIÓN N.º 337-2020-SUNARP-TR-T

- Al ubicar los polígonos en la base grafica generados con las coordenadas UTM adjuntadas en los planos presentados en medio magnético, se ha determinado que corresponden al DATUM PSAD 56 y no como se indica en la documentación técnica presentada (coordenadas UTM DATUM WGS 84), por lo que se sugiere corregir.

3. Sugerencias

Sírvase presentar la documentación técnica en medio magnético (CD) formato (SHAPEFILE, DWG, DXF), de acuerdo a la documentación técnica presentada en físico, a fin de subsanar la observación del área de catastro» (la negrita es nuestra).

5. Confrontado el informe técnico transcrito en el considerando 3 y la observación transcrita en el considerando precedente, se aprecia claramente que la Registradora ha variado los términos del informe técnico, alterando completamente lo que ha observado Catastro. Ello se corrobora con la sugerencia que dicha funcionaria hace al administrado, en el sentido que éste debería *«presentar la documentación técnica en medio magnético (CD) [...], de acuerdo a la documentación técnica presentada en físico, a fin de subsanar la observación del área de catastro»*, siendo que Catastro en ninguna parte de su informe ha sugerido la presentación de documentación técnica en medio digital ni que ésta sea conforme a la documentación técnica presentada de manera física. Esta situación transgrede a todas luces el derecho del administrado a un debido procedimiento administrativo, pues éste ha fundado su apelación en base a los términos –incorrectos– expuestos en la esquila de observación, lo cual conlleva a **dejar sin efecto la observación** de la primera instancia de fecha 30.12.2019.
6. Sin perjuicio de lo señalado en el considerando anterior, este Tribunal ha señalado en la Resolución N.º 511-2018-SUNARP-TR-T que las Oficinas de Catastro, como parte de la administración pública, no son inmunes al deber jurídico de emitir informes debidamente comprensibles y motivados. Vale decir que todo informe debe ser claro. El reconocimiento de la naturaleza técnica de la función catastral no significa que los pronunciamientos catastrales resulten ininteligibles para sus destinatarios inmediatos (registrador y administrado).
7. En esa línea, este Tribunal, enjuiciando la legalidad del informe catastral reproducido en el considerando 3 del presente análisis, encuentra que dicho informe no es debidamente comprensible, denotando una contradicción interna en cuanto al análisis de la documentación gráfica

RESOLUCIÓN N.º 337-2020-SUNARP-TR-T

presentada, por cuanto –en un inicio– afirma que *«se ha generado y ubicado los polígonos en base a las coordenadas UTM datum WGS84 según los planos presentados»*, es más, ha identificado que no existe afectación a derechos de terceros, y a su vez establece que el título no se encuentra técnicamente conforme puesto que dichos planos son discrepantes ya que corresponden al datum PSAD56 pero en ellos se indica datum WGS84. En otros términos, lo que dice Catastro es que ha reconstruido los polígonos en base al datum WGS84, pero en ese proceso de reconstrucción se da cuenta que corresponden al datum PSAD56, y en seguida advierte que en los planos presentados dice datum WGS84. Esta situación denota que los términos del informe técnico no son claros, pues no permite saber a ciencia cierta cuál es el problema técnico que debe subsanar el administrado, lo cual impide verificar si el título presentado, realmente, se encuentra conforme técnicamente.

8. Es pertinente señalar que la información técnica de Catastro debe satisfacer además ciertas exigencias para obtener eficacia vinculatoria, principalmente legalidad, *claridad* y fundamentación, pues de lo contrario podría terminar siendo la expresión arbitraria de un funcionario público. La indeterminación o ambigüedad de las razones por las cuales se rechaza la petición de un administrado tiene nocivos efectos como impedir el control *ex post* de los actos de la administración y dificultar la impugnación de la decisión administrativa, provocando la indefensión del administrado. Por ello, la ausencia de una motivación resiente el derecho al debido procedimiento administrativo reconocido, como líneas arriba hemos indicamos. Además, las áreas de catastro, como parte de la administración pública, no son inmunes a ese deber jurídico y en todos los casos en que emitan informes deben fundamentar y motivar adecuada y razonablemente sus afirmaciones y conclusiones técnicas, explicando los procedimientos y rutas seguidas (a partir de inscripciones, títulos archivados, planos y cualquier otro elemento) para llegar a ellas.
9. El reconocimiento de la naturaleza técnica de la función catastral no significa que los pronunciamientos catastrales resulten ininteligibles para sus destinatarios inmediatos (registrador público y administrado), con el uso de un léxico sólo comprensible por los profesionales de la materia. El carácter técnico de un informe no es incompatible con el uso de un lenguaje entendible y claro.⁴

⁴ Resolución N.º 511-2018-SUNARP-TR-T del 23/8/2018.

RESOLUCIÓN N.º 337-2020-SUNARP-TR-T

10. Siendo así, esta Sala considera que el informe técnico N.º. 11004-2019, emitido en este procedimiento registral, no es congruente en relación a si los planos presentados que corresponden al datum PSAD56, a pesar de que en ellos se indica datum WGS84, son técnicamente conformes, **por lo que corresponde dejar sin efecto este aspecto materia de impugnación y disponer que la documentación sea remitida a la Oficina de Catastro para que expida un nuevo informe claro y conciso en cuanto al aspecto examinado que esclarezca su último pronunciamiento.**
11. Sin perjuicio de lo señalado en el considerando precedente, debemos señalar que la rogatoria en este caso también incluye una rectificación de área por error de cálculo respecto del predio «Sapote Yacu» inscrito en la partida 04004955 del Registro de Predios de Tarapoto, siendo lo correcto 4.9748 ha y no 5.4000 ha como se publicita, ubicado en el distrito de Lamas, provincia de Lamas departamento de San Martín.
12. Sobre el particular, 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.º 27333 (determinación del área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo, procedimiento notarial o proceso judicial) o en la Ley N.º 28294 (saneamiento catastral y registral). Nos referimos a los supuestos de rectificación de área por error de cálculo y rectificación unilateral.
13. En el XIX Pleno⁵, 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.º 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».⁶

El criterio jurisprudencial ante señalado fue precisado mediante otro precedente acordado en el CXV Pleno del Tribunal Registral⁷, llevado a

⁵ Publicado en el diario oficial *El Peruano* el 5.9.2006.

⁶ Criterio sustentado en las Resoluciones N.ºs 182-2005-SUNARP-TR-T del 28.10.2005, 290-99-ORLC-TR del 5.11.1999 y 062-2006-SUNARP-TR-L del 31.1.2006.

⁷ Publicado en el diario oficial *El Peruano* el 7.1.2014.

RESOLUCIÓN N.º 337-2020-SUNARP-TR-T

cabo 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»⁸

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

Cabe precisar que este tema ha sido revisado nuevamente en el CLXXIV Pleno del Tribunal Registral, realizado el 6 de marzo de 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 refiere 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. Así, el criterio aprobado en el referido CLXXIV Pleno 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 si los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial han sufrido variación alguna por

⁸ Criterio sustentando en la resolución n.º 138-2009-SUNARP-TR-T del 16.4.2009.

RESOLUCIÓN N.º 337-2020-SUNARP-TR-T

inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella, procede la rectificación.

14. Respecto a la rectificación de área por error de cálculo, esta instancia ha señalado que *«el predio es una superficie del espacio terrestre delimitada por los linderos y con forma poligonal. En tal sentido, la cabida, o área, viene a ser el espacio físico que se encuentra encerrado por los lindes; por tanto, entre uno y otro dato físico descriptivo, la primacía la tiene el contorno que forman los linderos. Así pues, y a título hipotético, si en un título se mencionara la cabida o área, pero no los lindes, sería difícil ubicar el terreno en la superficie, pues no se sabría qué contorno es el que conforma el predio. Por el contrario, con el conocimiento de los lindes simplemente basta una operación aritmética para conocer el área. En consecuencia, resulta evidente que la omisión o el cálculo erróneo en fijar el área o cabida, siempre que los lindes se mantengan inalterables, constituye un error material que se subsana fácilmente a través de una simple operación matemática, siempre que se cumplan los siguientes requisitos: i) **existencia de las medidas perimétricas que circundan el inmueble;** ii) **no superposición con predios de terceros;** (...)»* (Resolución N.º 867-2009-SUNARP-TR-L del 19.6.2009, fundamento 3).

15. Ahora bien, en el título bajo examen, el Área de Catastro, a través del Informe Técnico N.º 11004-2019, de fecha 27.12.2019, una de las conclusiones técnicas es la siguiente:

«Se ha verificado que los linderos del predio denominado “Sapote Yacu” inscrito en la partida 04004955 son los mismos, conserva su ubicación espacial, **no cuenta con medidas perimétricas**, (...)» (el subrayado es nuestro).

Corroborada esta conclusión con lo que consta inscrito en la citada partida 04004955, tenemos que, en efecto, el predio materia de rectificación carece de medidas perimétricas inscritas. Según el asiento B-1 de la citada partida, el inmueble tiene la siguiente descripción:

«Predio rústico denominado “SAPOTE YACU” con el c.c. 30714, ubicado en el Sector Shacapa, distrito de Lamas, provincia de Lamas, Región de San Martín, con los límites y colindantes siguientes: Por el Norte, c.c. N° 3030718, 31527 y 31328. Por el Este, c.c. N° 31328 y 30716. Por el Sur, c.c. N° 30712 y 30713. Por el Oeste, c.c. N° 30654 y 30653; cuya extensión superficial es de 05 Hás 4,000 m2».

16. Como vemos, el antecedente registral carece de medidas perimétricas. Por tanto, habiendo señalado en los considerandos que anteceden que la figura

RESOLUCIÓN N.º 337-2020-SUNARP-TR-T

de la rectificación de área por error de cálculo aprobada por el Pleno del Tribunal Registral está orientada a rectificar el error surgido del equivocado o inexacto cálculo del área, siendo uno de los presupuestos para ello que el predio cuente con medidas perimétricas, pues es a partir de la operación aritmética de éstas que se obtiene el área, resulta por tanto improcedente la rectificación de área por error de cálculo de un predio cuando éste carece de medidas perimétricas inscritas. En consecuencia, en nuestro caso no se cumple con el presupuesto para rectificar el área por error de cálculo respecto del predio «Sapote Yacu» inscrito en la partida 04004955 del Registro de Predios de Tarapoto, siendo que el usuario podrá acogerse a la rectificación unilateral de área a que se refiere el 3º precedente de observancia obligatoria aprobado en el CLV Pleno⁹ del Tribunal Registral. Por tanto, en aplicación del artículo 33.c.2 del Reglamento General de los Registros Públicos¹⁰, se procede a ampliar la observación en los términos previstos en este considerando.

⁹ En el CLV Pleno, realizado el día 26 de agosto de 2016 y publicado en el diario El Peruano el 07.10.2016.3, se aprobó el siguiente criterio vinculante:

«Rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas

Procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tanto si se rectifica a área mayor o menor, siempre que la oficina de catastro determine indubitadamente que el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.

Dicha rectificación no procederá cuando se afecte derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación.» (Criterio sustentado en la Resolución N.º 1622-2016-SUNARP-TR-L del 16.08.2016.

Asimismo, en el CLXXIV Pleno, realizado el 27 y 28 de febrero de 2017 y continuada en sesión extraordinaria modalidad presencial el 06 de marzo de 2017, se aprobó el siguiente acuerdo:

«Rectificación de área, linderos o medidas

«No impide la inscripción de la rectificación o determinación del área, linderos o medidas perimétricas de un predio que la Oficina de Catastro informe que está imposibilitada de establecer que corresponde al predio al que se refiere la rogatoria. Esto no es aplicable a la rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas recogida en el precedente del 155º Pleno.»

¹⁰ «Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

[...].

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

[...]

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita. [...].».

RESOLUCIÓN N.º 337-2020-SUNARP-TR-T

Intervienen como vocales (s) Yovana del Rosario Fernández Mendoza, autorizada mediante la resolución n.º 269-2019-SUNARP/SN del 31.12.2019, y Maritha Elena Escobar Lino, autorizada mediante la resolución n.º 045-2020-SUNARP/PT del 21.2.2020.

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

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: DEJAR SIN EFECTO el aspecto impugnado que se sustenta en el informe técnico N°. 11004-2019 y **DISPONER** que la primera instancia derive el título al Área de Catastro para que proceda conforme a lo indicado en los fundamentos sexto y décimo de esta resolución.

SEGUNDO: AMPLIAR LA OBSERVACIÓN al presente título, de conformidad con los fundamentos expuesto en el considerado 16 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

YOVANA DEL ROSARIO FERNÁNDEZ MENDOZA

Presidenta de la Cuarta Sala del
Tribunal Registral

MARITHA ELENA ESCOBAR LINO

Vocal (s) del Tribunal Registral

RESOLUCIÓN N.º 337-2020-SUNARP-TR-T**VOTO EN DISCORDIA DEL VOCAL WALTER E. MORGAN PLAZA:**

Estoy en desacuerdo con el voto en mayoría en el extremo que considera inaplicable el precedente de observancia obligatoria relativo a la rectificación de área por error de cálculo. En los renglones que siguen expongo sintéticamente mi postura:

1. Antes de ello debo expresar que toda la teoría que se ha señalado sobre el tema en el voto en mayoría avala mi posición. La fuente la constituye el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno XIX del año 2006. Su sustrato es éste: se pueden rectificar los defectos de cálculo **“siempre que el Área de Catastro determine** que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio **no han sufrido variación alguna”** (el énfasis es mío). Los acuerdos posteriores del Tribunal Registral no han cambiado esa esencia del precedente. Esto quiere decir que, al tratarse de una cuestión técnica, concierne al área especializada informar si el predio propuesto para rectificar es el mismo que el inscrito. Resulta, por lo tanto, crucial para la procedencia de esta forma extraordinaria de rectificar que el polígono del predio a rectificar coincida con el polígono registrado. Si el resultado del análisis arroja modificaciones en la figura del predio inscrito entonces este mecanismo alternativo y excepcional es descartado y al interesado solo le queda acudir al procedimiento ordinario de rectificación (judicial o notarial, según sea el caso).
2. Con lo anteriormente expuesto quiero decir que si el área de catastro establece que el predio propuesto es el mismo, como así ha quedado revelado en el Informe N° 11004-2019, la rectificación por error de cálculo es factible al margen de la inexistencia de medidas perimétricas en el título archivado u asiento de inscripción. En el voto en mayoría, considerando 14, se ratifica que la razón de ser del precedente es la invariabilidad o ausencia de modificación del predio inscrito, es decir, que no sea otro predio al que se pretenda rectificar su área o medidas perimétricas. La rectificación de área por error de cálculo busca corregir datos numéricos equivocados, su propósito no es alterar los linderos del predio o, mejor dicho, el polígono de la finca inscrita. Bajo esta óptica, el error puede hallarse en el área o en la medida perimétrica del predio, pero lo fundamental –reitero- es que el polígono no sufre variación, solo se subsanan las cifras.

RESOLUCIÓN N.º 337-2020-SUNARP-TR-T

3. En el considerando 15 se transcribe el informe N° 11004-2019 en el cual se concluye que el predio es el mismo y conserva su ubicación espacial, a pesar de la carencia de medidas perimétricas. Vale decir, el área técnica ha comprobado la identidad entre ambos predios (el propuesto y el inscrito), por ende, es posible subsanar las deficiencias u omisiones de las cifras del área, así como de las medidas perimétricas del predio inscrito. No debemos olvidar que esta conclusión técnica es vinculante para las instancias registrales al versar sobre asuntos estrictamente técnicos, conforme lo prevé el artículo 11 del RIRP.
4. Por otra parte, en el último considerando del voto en mayoría se señala que el interesado puede acogerse a la rectificación unilateral de área, pero esto es incorrecto porque la hipótesis de esa figura es la modificación o variación del polígono inscrito, situación ajena en el caso apelado. En efecto, con la rectificación unilateral el propietario adecua su predio inscrito a la realidad objetiva alterando los linderos del inmueble, *pero siempre el resultado se mantiene dentro del polígono primigenio inscrito*. Por el contrario, en el título apelado el predio no sufre una muda física, o sea, se mantiene intacto y solo se corrige la cifra de su área o medidas perimétricas, por esta razón sí le es aplicable la rectificación de área por error de cálculo.
5. Por consiguiente, mi voto es para que no se amplíe la observación en el extremo ya mencionado.

WALTER E. MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral