TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. – 386- 2022– SUNARP-TR

Lima,03 de febrero de 2022

APELANTE	**:**	**PROGRAMA ESPECIAL DE TITULACIÓN DE TIERRAS DEL GOBIERNO REGIONAL DE ICA**, representada por Edgar Pedro Carbajal Valenzuela
TÍTULO	**:**	N° 2585519 del 21/9/2021.
RECURSO	**:**	H.T.D. N° 007778 del 17/12/2021.
REGISTRO	**:**	Predios de Ica.
ACTO	**:**	Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.

SUMILLA **:**

RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE UN PREDIO RÚSTICO
No procede inscribir la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de un predio rústico tramitada bajo el procedimiento regulado en el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, cuando el instrumento rectificatorio presentado no contiene la constancia expresa en el sentido que la rectificación no afecta a terceros.

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, linderos y medidas perimétricas del predio inscrito en la partida electrónica N° 11014049 del Registro de Predios de Ica, al amparo del Decreto Legislativo N° 1089 y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo Nº 032-2008-VIVIENDA.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Oficio N° 592-2021-GORE.ICA-PRETT del 14/9/2021 suscrito por Edgar Pedro Carbajal Valenzuela, en su condición de jefe del Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica.

RESOLUCIÓN No. - 386-2022 – SUNARP-TR

- Oficio N° 524-2021-GORE.ICA/PRETT del 26/8/2021 suscrito por Edgar Pedro Carbajal Valenzuela, en su condición de jefe del Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica.
- Oficio N° 252-2021-GORE.ICA-PRETT del 8/6/2021 suscrito por Edgar Pedro Carbajal Valenzuela, en su condición de jefe del Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica.
- Certificado de información catastral del 2/8/2021 suscrito por Edgar Pedro Carbajal Valenzuela, en su condición de jefe del Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica y por ingeniero Brayan César Cabrera Sánchez del mencionado programa regional.
- Instrumento de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de predio rural del 19/5/2021 suscrito por Edgar Pedro Carbajal Valenzuela, en su condición de jefe del Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica (03 ejemplares).
- Información digital (CD).

Mediante reingreso del 23/11/2021 se adjuntaron los siguientes documentos:

- Oficio N° 833-2021-GORE.ICA-PRETT del 22/11/2021 suscrito por Edgar Pedro Carbajal Valenzuela, en su condición de jefe del Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica.
- Certificado de información catastral del 8/6/2021 suscrito por Edgar Pedro Carbajal Valenzuela, en su condición de jefe del Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica y por ingeniero Brayan César Cabrera Sánchez del mencionado programa regional.
- Certificado de información catastral del 2/8/2021 suscrito por Edgar Pedro Carbajal Valenzuela, en su condición de jefe del Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica y por ingeniero Brayan César Cabrera Sánchez del mencionado programa regional.
- Instrumento de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de predio rural del 15/9/2021 suscrito por Edgar Pedro Carbajal Valenzuela, en su condición de jefe del Programa Regional de Titulación de Tierra del Gobierno Regional de Ica (01 ejemplar).
- Información digital (CD).
- Fotocopia simple de la partida electrónica N° 11014049 del Registro de Predios de Ica.
- Copia certificada del testimonio de la escritura pública de rectificación de área y linderos de predio rústico del 12/1/2021 otorgada ante notario de Ica Gino Emilio Ernesto Barnuevo Cuéllar.

- Copia de la sentencia contenida en la Resolución N° 128 del 29/10/2018 (Expediente N° 02540-2005-0-1401-JR-CI-01).
- Copia de la sentencia contenida en la Resolución N° 134 del 4/4/2019 expedida por la Sala Laboral Permanente de la Corte Superior de Justicia de Ica (Expediente N° 02540-2005-0-1401-JR-CI-01).

Asimismo, forma parte del presente título:

- Informe técnico Nº 009175-2021-Z.R.N°XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 7/10/2021 emitido por Julio César Lengua Hernández, técnico de catastro de la Zona Registral N° XI-Sede Ica.
- Informe técnico Nº 011708-2021-Z.R.N°XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 9/12/2021 emitido por Dajhanna Militza Cabrera Alvarado, técnica de catastro de la Zona Registral N° XI-Sede Ica.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Ica Juan G. Roldán Hualpa 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)

ACTO: INSCRIPCIÓN DE INSTRUMENTO DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA

Antecedente: Partida N° 11014049 del Registro de Predios de Ica.

Defectos Advertidos:

1.- Al reingreso, se ha recibido el Informe Técnico N° 11708-2021-Z.R.N°XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 09/12/2021 el mismo que señala lo siguiente: Haciendo uso de la información digital proporcionada, graficado el predio de UC. 085813 en consulta y confrontado con la base gráfica, se aprecia que se encuentra parcialmente en el ámbito del predio inscrito en la partida N° 11014049 sin poder determinar con exactitud el área superpuesta por cuanto el título archivado N° 959 del 13/05/1988 que diera mérito a la inscripción, presenta plano sin coordenadas que hace imposible establecer su ubicación exacta, sin embargo, como producto de la rectificación de área del presente título, este se incrementa por el lado este, lo cual afectaría parte de los predios inscritos en las partidas N° 40027834 y 11007753. Según Nuestra base Cartográfica Catastral con la que cuenta la Oficina de Catastro de esta Zona Registral N° XI. Cabe

indicar, que dichas superposiciones NO son preexistentes, porque se generan mediante el presente título. Se adjunta gráfico.

Realizando la calificación legal:
Sírvase subsanar lo señalado por el área de catastro (superposiciones), debiendo adjuntar nuevo certificado de información catastral y demás documentos técnicos pertinentes, por lo que, además, deberá adjuntar, de ser el caso, Instrumento de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas aclaratorio, en consideración que la información técnica y legal, debe ser concordante entre sí. Subsane.

2.- Se advierte que una de las partidas con las que se genera superposición, con motivo de la presente rectificación de área, es la partida N° 11007753 del Registro de Predios de Ica, la misma que pertenece a la COMUNIDAD CAMPESINA YAUCA DE COCHARCAS. Al respecto, tenga en cuenta lo señalado por el art. 79 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, cuando señala: “Las disposiciones establecidas en el presente Capítulo, sobre rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, no son aplicables al territorio de las Comunidades Campesinas y Comunidades Nativas”.

3.- De otro lado, se adjunta un nuevo ejemplar de Instrumento de Rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de predio rural; sin embargo, se han omitido los otros dos (02) ejemplares del mismo. Sírvase subsanar.

4.- Respecto de lo señalado en el Oficio N° 833-2021-GORE.ICA-PRETT del 22/11/2021, el que indica que en cuanto a la superposición con la partida N° 40027834 del Registro de Predios de Ica, este predio “en el transcurso del tiempo ha venido sufriendo diversas y sucesivas modificaciones que lo han llevado prácticamente a desaparecer”, se verifica que el mismo, a la fecha, tiene existencia registral, conforme se advierte de la indicada partida y, como tal, goza del principio de legitimación, produciendo todos sus efectos pertinentes. Asimismo, en cuanto a la superposición con la partida N° 11007753 del Registro de Predios de Ica, en su escrito indicado, señala a una escritura pública de rectificación de área, celebrada por ante notario de Ica, Dr. Gino Barnuevo Cuellar el 12/1/2021, sin embargo, no pierda de vista que el señalado notario público, no tiene competencia para dicho procedimiento, por tratarse el predio matriz de uno de naturaleza rural.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- En la evaluación técnica se indica que el predio de U.C. N° 085813 con un área de 125.2676 ha se encuentra parcialmente en el ámbito del predio inscrito en la partida electrónica N° 11014049 del Registro de Predios de Ica con un área de 111 ha; ello es lógico porque se trata del mismo predio con U.C. N° 085813 pero en proceso de rectificación de área del predio inscrito en dicha partida, el mismo que se rectifica por el lado este.

- En cuanto a la superposición con el predio inscrito en la partida electrónica N° 40027834 del Registro de Predios de Ica, el cual corre inscrito a nombre de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, este en el transcurso del tiempo ha venido sufriendo diversas y sucesivas modificaciones que lo han llevado a desaparecer; y el predio inscrito en la partida electrónica N° 11014049 del Registro de Predios de Ica ha sido reconocido como tal por sentencia contenida en la Resolución N° 134 del 4/4/2019 como consecuencia del proceso judicial llevado por Agrícola El Santuario S.A. contra Rómulo Gerónimo Valencia, el Ministerio de Agricultura y otros sobre mejor derecho de propiedad.

- En cuanto a la supuesta superposición con el predio inscrito en la partida electrónica N° 11007753 del Registro de Predios de Ica, cuyo dominio figura a favor de la Comunidad Campesina Yauca de Cocharcas, es necesario precisar que en la cláusula cuarta de la escritura pública de rectificación de áreas y linderos del predio rústico otorgada por Agrícola del Santuario S.A. a favor de la mencionada comunidad campesina, celebrada ante notario Gino Ernesto Barnuevo Cuéllar el 12/1/2021, consta que a partir de dicha fecha queda en forma definitiva y perpetua en propiedad de Agrícola del Santuario S.A. los terrenos de un área de 125.7374 ha; y, además en la cláusula sexta se precisa que el área de la partida N° 11014049 materia de rectificación por parte de Agrícola del Santuario S.A., es por el lado este y la comunidad queda como colindante por dicho lado.

- De otro lado, en los Registros Públicos se advierten problemas de superposición en predios según la base gráfica que ellos manejan, la misma que no está actualizada. Además, los títulos inscritos no cuentan con planos y menos aún tienen coordenadas, por lo que como ha dejado establecido el Tribunal Registral, no se puede formular observaciones sobre hechos subjetivos que no consten en el Registro.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 850 que continúa en la partida electrónica N° 11014049 del Registro de Predios de Ica

El predio rústico denominado Rosario de Yauca ubicado en el distrito de Rosario de Yauca, provincia y departamento de Ica, corre inscrito en la ficha N° 850 que continúa en la partida electrónica N° 11014049 del Registro de Predios de Ica.

En el asiento 1-b) de la citada ficha, consta que el predio en mención tiene un área de 111 hectáreas y los linderos generales siguientes: Por el norte, este y oeste, con terrenos eriazos del Estado y por el sur con la trocha carrozable que se dirige al distrito de Córdova.

En el asiento 4-c) corre inscrito el dominio de Agrícola del Santuario S.A. sobre el predio *submateria*, en mérito del aporte por constitución de la referida sociedad.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede inscribir la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de un predio rústico tramitada bajo el procedimiento regulado en el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, cuando el área de Catastro advierte que la rectificación genera superposición con predios inscritos.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el Decreto Legislativo N° 1089[1] se estableció el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas a nivel nacional, el cual se encontrará a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - Cofopri.

Este Decreto Legislativo fue reglamentado mediante Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, estableciéndose los procedimientos y trámites para

[1] Derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de la Ley N° 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 27/3/2021.
Conforme al Oficio N° 592-2021-GORE.ICA-PRETT del 14/9/2021 adjunto al título alzado, el procedimiento administrativo del título *submateria* se inició el 2/2/2021.

el ejercicio de las competencias asignadas al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – Cofopri, en el Decreto Legislativo.

El Título V de dicho reglamento contempla en su Capítulo III las normas referidas al procedimiento de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas (artículos 79 al 85).

2. En el artículo 79 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, se señalaba lo siguiente:

> "**Artículo 79.- De la rectificación**
> El procedimiento establecido en el presente capítulo será de aplicación en las acciones de catastro y formalización que desarrolle el COFOPRI, **para corregir las discrepancias en áreas, linderos, perímetro, ubicación y demás datos físicos de los predios inscritos en el RdP, reemplazándolos con los datos del nuevo levantamiento catastral**, cuando éstos excedan los rangos de tolerancia registral permisible.
> **Las disposiciones establecidas en el presente Capítulo, sobre rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, no son aplicables al territorio de las Comunidades Campesinas y Comunidades Nativas**". (El resaltado es nuestro).

Como puede apreciarse, el procedimiento seguido ante Cofopri permite la rectificación del área, linderos, medidas perimétricas, ubicación y demás datos físicos del predio rústico inscrito en el Registro.

3. Conforme a lo previsto por el artículo 80 del reglamento bajo comentario, la rectificación tiene 3 etapas: a) Elaboración de la información gráfica, b) Notificación y publicación, y c) Inscripción de la rectificación en el Registro de Predios.

En cuanto a la segunda etapa relativa a la notificación y publicación, señala el artículo 82:

> "**Artículo 82.- De la Notificación y Publicación**
> El órgano formalizador notifica de manera personal a los titulares de los predios inscritos, involucrados en el procedimiento de rectificación, los planos definitivos del levantamiento catastral, y publica carteles en los predios, en un lugar visible del local del órgano formalizador correspondiente, de la Municipalidad Distrital, en el local de la Agencia Agraria y del Juzgado de Paz Letrado o No Letrado más cercano al lugar en el que se ubica el predio. Los carteles permanecen por un plazo de diez (10) días hábiles, de lo cual se deja constancia en las actas suscritas por el profesional del órgano formalizador.
> (…)".

Asimismo, en su artículo 83 se precisa que los interesados, dentro del plazo de 10 días hábiles contados a partir del día hábil siguiente de efectuada la notificación personal, o de vencido el plazo de publicación del último de los carteles mencionados en el artículo 82, lo que resulte más favorable al interesado, pueden formular oposición ante el órgano formalizador correspondiente.

4. Respecto a la inscripción de la rectificación en el Registro de Predios, el artículo 84 del mencionado reglamento estableció lo siguiente:

> "**Artículo 84.- De la inscripción de la rectificación en el RdP**
> De no mediar oposición, **tratándose de predios rurales, el COFOPRI emitirá el Instrumento de Formalización respectivo para su inscripción en el RdP, adjuntando planos o certificados de información catastral, según corresponda**; tratándose de predios urbanos, emitirá la resolución y planos respectivos, los que darán mérito a la inscripción de la rectificación". (El resaltado es nuestro).

El instrumento de formalización referido en el precitado artículo 84 fue definido en el numeral 8 del artículo 4 del acotado reglamento como:

> "**Artículo 4.- Definiciones**
> Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se entiende por:
> (…)
> 8) Instrumentos de Formalización. - Entiéndase como tal a los títulos de propiedad, de afectación en uso, títulos de saneamiento de propiedad, **instrumentos de rectificación**, certificados de declaración de propiedad y todo aquel instrumento que se emita en el ámbito de la formalización de la propiedad, **a fin de sanear e inscribir la titularidad de los predios, los cuales tienen mérito suficiente para su inscripción registral.**
> (…)". (El resaltado es nuestro).

5. Por otro lado, dicho procedimiento de saneamiento de predios rústicos estuvo a cargo de Cofopri de manera temporal y a nivel nacional, tal como indicó el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1089. No obstante, dentro del proceso de descentralización de las funciones y competencias del Gobierno Nacional a los Gobiernos Regionales y Locales, Cofopri, como parte de la transferencia de la función establecida en el literal n) del artículo 51 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, ha transferido la función de saneamiento físico legal de la propiedad agraria a la mayoría de Gobiernos Regionales, con la participación de actores involucrados. Dicha transferencia se efectuó mediante el Decreto Supremo Nº 056-2010-PCM.

6. Posteriormente, mediante Resolución Ministerial Nº 114-2011-VIVIENDA[2] se declara concluido el proceso de transferencia de la competencia de la función establecida en el literal n) del artículo 51 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, entre los que se encuentra al Gobierno Regional de Ica, por lo que dicha entidad representada por el Programa Regional de Titulación de Tierras es actualmente la competente para conocer los procedimientos de saneamiento de predios rústicos.

7. Por su parte, el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)[3] regula sobre los informes de las Áreas de Catastro de la Sunarp, estableciendo que 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.

Asimismo, con relación a la labor que realiza el Área de Catastro se señala que 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 únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, bajo responsabilidad. Se agrega que este informe del área de catastro es vinculante para el registrador.

---

[2] Establecen que los Gobiernos Regionales de Amazonas, Ancash, Apurímac, Ayacucho, Cajamarca, Callao, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, La Libertad, Lima, Loreto, Pasco, Puno, San Martín, Tacna, Tumbes y Ucayali son competentes para la función establecida en el inciso n) del Artículo 51 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

[3] **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. La Sunarp podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas 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 esquela 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.
Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

En tal sentido, el informe del Área de Catastro es vinculante para el registrador en lo referente a los aspectos técnicos, siendo función del registrador el pronunciarse sobre los aspectos jurídicos que sean consecuencia de este informe emitido.

8. Con relación a ello, en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria[4]:

> **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 Nº 130-2004-SUNARP-TR-A del 5/8/2004, Nº 165-2004-SUNARP-TR-A del 30/9/2004 y Nº 017-2005-SUNARP-TR-A del 28/1/2005.

De acuerdo al precedente en mención, los informes del área de catastro resultan vinculantes para el registrador, siempre que se refieran a aspectos estrictamente técnicos. En este sentido, el registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe técnico de catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que el informe de catastro sólo debe dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción.

Esta vinculación del registrador con los informes del área de Catastro, actualmente debe interpretarse teniendo en cuenta la reciente Ley N° 31309[5], Ley para la Modernización y el Fortalecimiento de los Servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que entre otros, modifica el artículo 2011 del Código Civil, estableciendo que la calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una labor de sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.

9. De otro lado, mediante Resolución Nº 178-2020-SUNARP-SN[6] del 7/12/2020 se aprobó la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, que regula la

[4] Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9/6/2005.
[5] Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 24/7/2021.
[6] Publicada en el diario oficial El Peruano el 10/12/2020.

emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativos registrales.

En cuanto a los procedimientos de inscripción, precisa los actos que requieren informe previo del Área de Catastro[7], así como los requisitos técnicos generales y específicos de los documentos para su evaluación.

10. En el presente caso, se solicita la inscripción de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del predio inscrito en la partida electrónica N° 11014049 del Registro de Predios de Ica, al amparo del Decreto Legislativo N° 1089 y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo Nº 032-2008-VIVIENDA.

En atención a las disposiciones anteriormente expuestas, el registrador remitió el título al área de Catastro, emitiéndose los informes técnicos N° 009175-2021-Z.R.N°XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 7/10/2021 y Nº 011708-2021-Z.R.N°XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 9/12/2021.

---

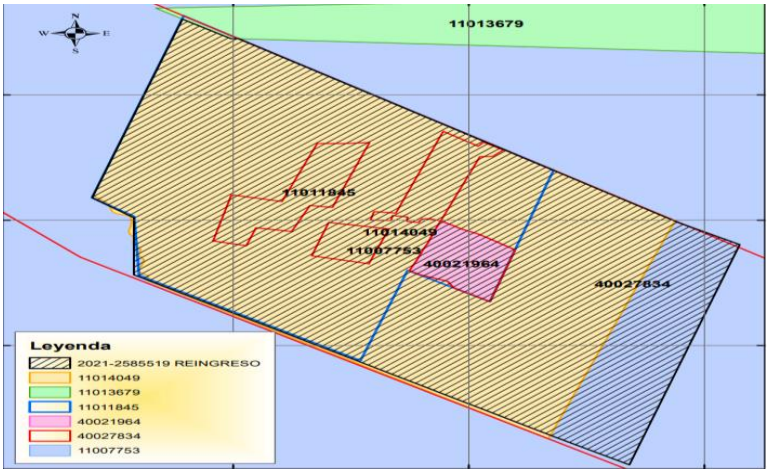
[7] **7.1.1. Actos que requieren informe previo de catastro**
Para la inscripción de los siguientes actos se requiere el Informe Técnico previo de la Oficina de Catastro:
a. Inmatriculaciones.
b. Acumulación e Independización de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas inscritas.
c. Inscripción de perimétricos y lotizaciones de posesiones informales por entidades con facultades de saneamiento.
d. Rectificación, modificación, delimitación o determinación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios inscritos.
e. Las anotaciones preventivas contempladas en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siempre que versen sobre una parte del predio inscrito y el título cuente con los planos respectivos. También las solicitudes de inscripciones definitivas, cuando el Registrador advierta que esta ha variado en relación a la contenida en las anotaciones preventivas de las que derivan.
f. En todas las etapas de las Habilitaciones Urbanas, respecto a la conformidad de su perímetro registrado.
g. Inscripción de Recepción de Obras, en el supuesto que en la recepción de obras se varíe el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes preindependizados, cuyo dominio se encuentre anotado a favor de terceros, conforme se regula en el artículo 42 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
h. Los actos a los que se refiere el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siempre que cuenten con los planos correspondientes.
i. La inscripción de servidumbres en la partida de la concesión que recaen sobre derecho de concesiones y la correlación de los predios afectados, tal como se regula en la Directiva Nº006-2011-SUNARP-SA.
j. Inscripciones de las áreas naturales protegidas y la correlación de los predios afectados, conforme se regula en la Directiva Nº01-2012-SUNARP-SA.
k. Inscripción de Código Único Catastral - CUC
l. Otros supuestos que otras normas determinen.

En el informe técnico Nº 011708-2021-Z.R.N°XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 9/12/2021 se evaluó la documentación técnica adjunta vía subsanación (certificados de información catastral e información digital - CD), siendo sus conclusiones las siguientes:

> "(…)
>
> III. Conclusiones
> Desde el punto de vista técnico, el título presentado materia de trámite se encuentra CONFORME en el aspecto técnico.
>
> 1. Los datos técnicos consignados en la Información Digital proporcionada, se encuentran conforme a lo indicado en el Certificado de Información Catastral de UC. 085813, trabajado en el Modo de Cálculo Cartesiano.
> 2. Haciendo uso de la Información digital proporcionada, **graficado el predio de UC. 085813 en consulta y confrontado con la base gráfica, se aprecia que se encuentra parcialmente en el ámbito del predio inscrito en la Partida N° 11014049 sin poder determinar con exactitud el área superpuesta por (sic) el título archivado N° 959 del 13/05/1988 que diera mérito a la inscripción, presenta plano sin coordenadas que hace imposible establecer su ubicación exacta, sin embargo, como producto de la Rectificación de Área del presente título, este se incrementa por el lado Este, lo cual afectaría parte de los predios inscritos en las Partidas N° 40027834 y 11007753**. Según Nuestra base Cartográfica Catastral con la que cuenta la Oficina de Catastro de esta Zona Registral N° XI. **Cabe indicar, que dichas superposiciones <u>NO son preexistentes</u>, porque se generan mediante el presente título.** Se adjunta gráfico.
> 3. Asimismo, se ha verificado que el predio en consulta, se superpone parcialmente con los predios inscritos en las Partidas N° 11011845, 11013679 y 40021964, según nuestra Base Cartográfica Catastral con la que cuenta la Oficina de Catastro de esta Zona Registral N° XI. Cabe indicar, que dichas superposiciones son preexistentes y no se generan mediante el presente título.
> 4. La base gráfica registral se encuentra en constante actualización y la información que consta en el Informe Técnico corresponde a la fecha de emisión del mismo.
> 5. Se aclara que el presente informe técnico se elaboró, en base a la información proporcionada por el usuario, de acuerdo a la información digital adjunta y el certificado de información catastral de UC. 085813 presentado emitido por el ente generador de Catastro para predios rurales.
>
> (…)". (El resaltado y subrayado es nuestro).

En el precitado informe técnico, se elaboró el siguiente gráfico:

RESOLUCIÓN No. - 386-2022 – SUNARP-TR



11. Del informe técnico anteriormente glosado, podemos apreciar que confrontada la información digital adjunta con la base gráfica, el ente técnico visualiza al polígono rectificado parcialmente en la partida electrónica N° 11014049 del Registro de Predios de Ica, que es la partida registral sobre la cual se solicita la rectificación, no habiéndose determinado con exactitud el área por deficiencia técnica del plano obrante en el título archivado N° 959 del 13/5/1988.

Además, advierte que como consecuencia de la rectificación de área, el predio *submateria* se incrementa por el lado este, afectando parte de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 40027834 y N° 11007753 del Registro de Predios de Ica, precisándose que ***dichas superposiciones no son preexistentes*** porque se generan con la rectificación rogada.

12. Ahora bien, mediante el procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas reseñado en los considerandos que anteceden, los Gobiernos Regionales se encuentran facultados para aprobar la rectificación de datos físicos de los predios inscritos en el Registro, reemplazándolos con los datos del nuevo levantamiento catastral.

Sin embargo, dicha prerrogativa no implica afectar todo o parte de extensiones superficiales de los predios colindantes, dado que dicho procedimiento solo tiene por objeto dotar de información precisa a los predios inscritos que cuentan con datos físicos o discrepantes que deben ser corregidos.

13. En este caso, de acuerdo al informe técnico anteriormente transcrito, la rectificación de área del predio inscrito en la partida electrónica N° 11014049 del Registro de Predios de Ica, generaría superposición parcial

con los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 40027834 y N° 11007753 del Registro de Predios de Ica, habiéndose señalado de manera expresa que ***dicha superposición no es preexistente***; es decir, no obedece a causas del mismo Registro sino que se materializaría con la inscripción de la rectificación rogada.

Resulta pertinente añadir que si bien el procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas ha previsto mecanismos (notificaciones y/o publicaciones) para asegurar el derecho de los probables afectados con la rectificación solicitada, dicha circunstancia no implica que el acto rectificatorio afecte predios de terceros cuyo derecho ha ingresado con prioridad al Registro.

En este sentido, el artículo 73 del precitado reglamento que regula la prevalencia de la información elaborada por el COFOPRI señala en el tercer párrafo lo siguiente:

"(…)
Se procederá a extender el asiento rectificatorio respectivo por el solo mérito del título expedido por el COFOPRI en el que se deje constancia expresa que no se afecta propiedades de terceros y que contenga la información catastral prevaleciente.
(…)".

En el presente caso, de lo expuesto en los considerandos anteriores se advierte que la rectificación cuya inscripción se solicita sí afecta propiedades de terceros, ello se ve corroborado con el hecho que el instrumento rectificatorio presentado no contiene la constancia expresa referida en la norma precitada en el sentido que la rectificación no afecta a terceros.

Cabe precisar que el artículo 73 resulta aplicable en mérito de lo prescrito por el artículo 74 que señala:

"La prevalencia de la información catastral generada por el COFOPRI es de aplicación a todos los trámites que realice dicha entidad ante el RdP, en los distintos procesos de formalización de la propiedad predial a su cargo, urbanos y rurales. La información catastral que emita el COFOPRI con fines de formalización de la propiedad predial, se incorporará en la base catastral del RdP".

Finalmente, puede verse que la partida electrónica superpuesta N° 11007753 del Registro de Predios de Ica, se encuentra bajo el dominio de la Comunidad Campesina Yauca de Cocharcas; sin embargo, el último párrafo del artículo 79 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA ha previsto

expresamente que el procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas no es aplicable al territorio de las Comunidades Campesinas y Comunidades Nativas.

Cabe acotar que el pronunciamiento emitido por este Colegiado en las Resoluciones N° 465-2016-SUNARP-TR-L del 4/3/2016 y N° 641-2016-SUNARP-TR-L del 30/3/2016 corresponden a supuestos distintos al caso venido en grado.

En consecuencia, **corresponde confirmar los numerales 1 y 2 de la observación formulada** por el registrador.

14. En el numeral 4 de la observación, el registrador se pronuncia sobre los argumentos expuestos por el administrado en el Oficio N° 833-2021-GORE.ICA-PRETT del 22/11/2021 presentado en el reingreso del 23/11/2021, referido a la superposición con las partidas electrónicas N° 40027834 y N° 11007753 del Registro de Predios de Ica.

En lo concerniente a la partida electrónica N° 40027834 del Registro de Predios de Ica, el administrado señala *"(…) en el transcurso del tiempo ha sufrido diversas y sucesivas modificaciones que lo han llevado prácticamente a desaparecer (…)".* Sobre este punto, el registrador indica que la acotada partida registral tiene existencia registral, por lo que en virtud del principio de legitimación[8] se presume cierto y produce todos sus efectos.

Respecto de la partida electrónica N° 11007753 del Registro de Predios de Ica, el administrado hace referencia a la escritura pública de rectificación de áreas y linderos de predio rústico del 12/1/2021 otorgada ante el notario de Ica Gino Emilio Ernesto Barnuevo Cuéllar. Sobre dicho instrumento público el registrador señala que el notario público no tiene competencia sobre dicho procedimiento, por cuanto el predio *submateria* es de naturaleza rural.

---

[8] **Artículo 2013. Principio de legitimación**
El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.
El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.
La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

RESOLUCIÓN No. - 386-2022 – SUNARP-TR

Ahora bien, tratándose lo reseñado de la contestación emitida por el registrador a los argumentos esbozados por el administrado en el oficio subsanatorio, mas no de un defecto subsanable del título venido en grado, corresponde **dejar sin efecto el numeral 4 de la observación** formulada por el registrador.

15. Finalmente, revisada la documentación conformante del título *submateria,* puede verse que obra un (01) ejemplar del Instrumento de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas del 15/9/2021 adjunto en el reingreso del 23/11/2021.

Cabe señalar que también se adjuntaron tres (03) ejemplares del referido instrumento rectificatorio; sin embargo, el área y perímetro no coinciden con las consignadas en el certificado de información catastral del 2/8/2021 acompañado en dicho reingreso.

En tal sentido, corresponde **confirmar el numeral 3 de la observación** formulada por el registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR los numerales 1, 2 y 3, **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 4 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Ica al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

FDO.
PEDRO ALAMO HIDALGO.
PRESIDENTE DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Tribunal/Resoluciones2022/2585519-2021
P.BH

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: SALVATIERRA VALDIVIA Gloria Amparo FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/02/2022 09:15:08-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALAMO HIDALGO Pedro FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/02/2022 10:40:55-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CRUZ PEÑAHERRERA Beatriz FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/02/2022 09:57:43-0500