



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1642 -2022-SUNARP-TR

Lima, 29 de abril de 2022

APELANTE : **JESÚS GONZALO CANALES ALFARO.**
TÍTULO : N° 3637448 del 28/12/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 000055 del 31/1/2022.
REGISTRO : Predios de Cañete.
ACTO : Rectificación de área.

SUMILLA :

RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

Para la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas deberá recurrirse a cualquiera de los procedimientos previstos en el Código Procesal Civil, la Ley N° 27333, la Ley N° 28294, o acogerse a los medios de rectificación recogidos en la jurisprudencia registral.

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 del predio inscrito en la partida N° P03182631 del Registro de Predios de Cañete, el cual cuenta con un área inscrita de 21,110.97 m²., pretendiendo rectificarse a 32,438.31 m².; ello en mérito al Informe técnico N° 024319-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 18/11/2021 obrante en el título N° 2266924 del 23/8/2021.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud del 28/12/2021 suscrita por Jesús Gonzalo Canales Alfaro y Sara Asención Yactayo Cama.
- Copia simple del Informe técnico N° 024319-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 18/11/2021 emitido por Katherine Karell Santisteban Flores, ingeniera de catastro de la Oficina Registral de Cañete.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Cañete, Adriana Chávez Hernani, denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

“Señor(es):

TACHA SUSTANTIVA

En mérito a la documentación que obra en el título archivado N° 3848 de fecha 29/04/2010, que dio mérito al asiento 00005 de la partida N° P03182631 (Independización), el usuario solicita la rectificación de área del predio inscrito en la partida señalada de un área de 21,110.97 m2. a 32,438.31 m2.

Revisado el título archivado en mención se advierte que en ella obra planos y certificado catastral emitidos por COFOPRI mediante el cual el señor Esteban Belleza Montesinos y Fanny Dionisia Pariona Huarcaya solicitan la independización de la UC N° 16011 con un área de 0.9201 ha. Al respecto, debemos indicar que no se observa ningún error en el título archivado para proceder a una rectificación de área solicitada. Por tanto, se sugiere que deberá de realizarse alguno de los procedimientos establecidos en el art. artículo 13° de la Ley 27333.

Asimismo, sin perjuicio de lo señalado debemos indicar que revisada la partida N° P03182631, se aprecia que el área del predio inscrito que se publicita en dicha partida ha sido corroborada con los títulos archivados anteriores, que dieron mérito a la apertura de la partida.

Por lo tanto, de lo expuesto y con las precisiones señaladas, al no haber error que rectificar se procede a la tacha sustantiva del presente título de conformidad con el art. 42 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos.

Base legal: Norma V del Título Preliminar y art. 31°, 32°, 39°, 40° y 42° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el art. 2011° del Código Civil".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- La registradora se ha limitado tan solo a analizar el título archivado N° 3848 del 29/4/2010 que dio mérito a la extensión del asiento 00005 de la partida N° P03182631 del Registro de Predios de Cañete. Se hace mención de los señores Esteban Belleza Montesinos y Fanny Dionisia Pariona Huarcaya, personas a quienes desconocemos y que tienen inscrita la posesión en el asiento 00003 de la citada partida, mas no la propiedad, siendo que en nuestro caso obedece a una sentencia expedida por el Poder Judicial.

- Se ha tenido a la vista el Informe técnico N° 024319-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de donde emana que a raíz de una transferencia a favor de nuestros compradores recaída en el título N° 2266924 del 23/8/2021 donde obra que el área del predio matriz tiene 32,438.31 m2. según planos obrantes en el título archivado N° 3848 del 29/4/2010.

- Muy a pesar de haber tenido a la vista el título N° 2266924 del 23/8/2021 ofrecido como prueba en la pretensión, la registradora no lo ha motivado, ni siquiera lo ha mencionado, siendo que en dicho título obra el Informe técnico N° 024319-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del

18/11/2021 que tiene la presunción de veracidad; sin embargo, se fundamenta la tachada en lo acontecido en el año 2010.

- Finalmente, la registradora no ha motivado, ni siquiera ha mencionado que nuestro pedido se encuentra inmerso o comprendido en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos, como rectificación por documentos fehacientes.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° P03182631 del Registro de Predios de Cañete

El predio denominado Parcela 3 - Santa Cruz L-3 número de parcela As. A Proyecto Túpac Amaru Valle Cañete con un área de 21,110.97 m²., ubicado en el distrito de San Luis, provincia de Cañete y departamento de Lima, corre inscrito en la partida N° P03182631 del Registro de Predios de Cañete.

En el asiento 00001, rectificado en el asiento 00004 de la citada partida, consta el traslado de la independización del predio *submateria* con un área de 15.22 ha. Asimismo, consta como propietaria la Cooperativa Agraria de Usuarios Túpac Amaru LTDA.

En el asiento 00002 corre inscrita la desmembración de un área de 104,826.65 m². para conformar la Parcela 1, quedando en consecuencia la partida *submateria* con un área remanente de 47,373.35 m². conformada por tres parcelas:

- * Parcela 2 (6,467.59 m²).
- * Parcela 3 (30,311.97 m²).
- * Parcela 4 (10,593.79 m²).

Asimismo, se independizan las parcelas 2 y 4 anteriormente mencionadas, quedando la partida *submateria* con un área de 30,311.97 m². correspondiente a la parcela 3.

En el asiento 00003 consta inscrito el derecho de posesión respecto de la U.C. N° 16011 a favor de Esteban Belleza Montesinos y Fanny Dionisia Pariona Huarcaya, en aplicación de lo dispuesto por los artículos 22 y 31 del Decreto Legislativo N° 667, modificado por las Leyes 26838 y 27161.

En el asiento 00005 corre inscrita la independización de la parcela con U.C. N° 16011 con un área de 0.9201 ha anotada en el asiento 00003 de la partida *submateria* a solicitud de Esteban Belleza Montesinos y Fanny Dionisia Pariona Huarcaya. La independización se realiza con el fin de que se proceda a la prescripción adquisitiva de dominio, de conformidad con el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Decreto Legislativo N° 667 y D.S. N° 032-2008-VIVIENDA. Como consecuencia de dicha independización el área del predio matriz ha quedado reducida a 21,110.97 m². (título archivado N° 3848 del 29/4/2010).

En el asiento 00007 corre inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Jesús Gonzalo Canales Alfaro y Sara Asención Yactayo Cama, en mérito a la escritura pública de compraventa del 19/6/2013 otorgada por el Juez Provisional del Primer Juzgado Mixto de Cañete Elmer Nicolás Velásquez Carbajal.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata. Se deja constancia que se citó a informe oral, vía zoom, al presentante, quien no asistió.

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

- ¿Cuál es el título que da mérito a la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas?

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 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, estas 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, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, 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.

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 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. No obstante, esta instancia ha admitido en determinados supuestos el acceso al registro de la rectificación de área, medidas perimétricas y linderos sin necesidad de acogerse a los mecanismos previstos en el artículo 13 de la Ley N° 27333 o en la Ley N° 28294.

Se refieren 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 afecta propiedad de terceros. Así no es necesario, en tal caso, ir a un procedimiento notarial o judicial.

Así, esta rectificación se realiza en mérito de instrumento unilateral otorgado por el propietario. En el CXV Pleno llevado a cabo en sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2013, este colegiado adoptó el siguiente acuerdo:

RECTIFICACIÓN DE ÁREA, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y LINDEROS

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, solo si el Área de Catastro determina indubitablemente que el ámbito gráfico resultante se encuentra dentro del predio inscrito.

Dicha rectificación no procederá cuando se afecten derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación.

5. Dicho criterio ha sido posteriormente aprobado como precedente de observancia obligatoria en el CLV Pleno llevado a cabo el 26 de agosto de 2016, en los términos siguientes:

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 indubitablemente 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° 1622-2016-SUNARP-TR-L del 16/8/2016).

Como puede apreciarse, se mantiene el criterio adoptado como acuerdo plenario en el CXV Pleno, habiéndose precisado que dicha rectificación unilateral procede si se rectifica el área a mayor o menor, debiendo contar en cualquiera de ambos supuestos, con informe favorable del Área de Catastro, que determine que el polígono propuesto se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.

6. Conforme a dicho criterio se necesitan los siguientes presupuestos para la rectificación de área unilateral:

- a) Que lo solicite el propietario con derecho inscrito en mérito a la escritura correspondiente.
- b) Que se acompañe la documentación prevista en el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, de acuerdo al tipo de predio.
- c) Que, el Área de Catastro determine indubitablemente que el ámbito gráfico resultante se encuentre dentro del predio inscrito.
- d) Si el predio se encuentra afectado con gravámenes convencionales inscritos o medidas cautelares, deberá acreditarse la autorización de los acreedores, el órgano jurisdiccional o administrativo.

7. Otro caso, es la rectificación de área por error de cálculo, esto es por haberse cometido error aritmético. Esta instancia en el CCXXVII Pleno¹, realizado los días 20 y 21 de julio de 2020 en sesión ordinaria no presencial sincrónica, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

¹ Publicado en el diario oficial El Peruano el 6/9/2020.

UNIFICACIÓN DE SUMILLAS SOBRE DE ACUERDOS Y PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO APROBADOS EN EL PLENO XIX² Y PRECISADOS EN LOS PLENOS CXV³ Y CLXXIV⁴:

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 matemático de su área, siempre que en los antecedentes registrales obren las medidas perimétricas y estas se mantengan inalterables.** 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.

Se requiere de informe del área de catastro que determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna, en base a la información gráfica con la que cuenta. Sin embargo, si el área de catastro no puede determinarlo por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de

² En el Pleno XIX Pleno realizado en sesión ordinaria los días 3 y 4 de agosto de 2006 y publicado en el diario oficial El Peruano el 5/9/2006, se 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.” (Criterio adoptado en las Resoluciones N° 182-2005-SUNARP-TR-T del 28/10/2005, N° 290-99-ORLC-TR del 5/11/1999 y N° 062-2006-SUNARP-TR-L del 31/1/2006).

³ En el Pleno CXV Pleno realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 12 y 13 de diciembre de 2013 y publicado en el diario oficial El Peruano el 7/1/2014. Se aprobó la siguiente precisión al precedente de observancia obligatoria:

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.” (Criterio sustentando en la Resolución N° 138-2009-SUNARP-TR-T del 16/4/2009).

⁴ En el Pleno CLXXIV Pleno realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial el 27 de febrero, 28 de febrero de 2017 y continuada en sesión extraordinaria modalidad presencial el 6/3/2017, publicado en el diario El Peruano el 30/6/2017, se aprobó la siguiente precisión al precedente de observancia obligatoria, consistente en eliminar el tercer párrafo a la precisión realizada en el Pleno CXV, quedando redactado de la siguiente manera:

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.”

En el mismo Pleno CLXXIV, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

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”.

ella, procederá la rectificación. (Criterio sustentado en las Resoluciones N° 2579-2019-SUNARP-TR-L, N° 1873-2019-SUNARP-TR-L, N° 1789-2018-SUNARP-TR-L, 1589-2018-SUNARP-TR-L, entre otras.)

De acuerdo con la unificación de criterios sobre rectificación de área por error de cálculo, resulta aplicable tanto para predios urbanos como rurales, siempre que pueda determinarse que la inexactitud proviene únicamente de un error en el cálculo matemático del área con las mismas medidas perimétricas del predio inscrito, esto es, que se mantengan inalterables, variando solo el resultado del área.

Para ello se requiere de documentación técnica que cuente con el informe favorable del área de catastro y, que en caso esta oficina no pueda informar por carecer de información gráfica en los antecedentes registrales o por contener estos 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 que por años ha permitido inscripciones sin planos.

8. En el presente caso, se solicita la inscripción de la rectificación de área del predio inscrito en la partida N° P03182631 del Registro de Predios de Cañete, el cual cuenta con un área inscrita de 21,110.97 m²., pretendiendo rectificarse a 32,438.31 m²., en mérito al Informe técnico N° 024319-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 18/11/2021 obrante en el título N° 2266924 del 23/8/2021.

La registradora denegó la inscripción – formulando tacha sustantiva del título – señalando que, revisado el título archivado N° 3848 del 29/4/2010 que dio mérito a la extensión del asiento 00005 de la mencionada partida registral, se advierte que obran planos y certificado catastral emitidos por COFOPRI mediante el cual los señores Esteban Belleza Montesinos y Fanny Dionisia Pariona Huarcaya solicitan la independización de la U.C. N° 16011 con un área de 0.9201 ha; no observándose ningún error en el título archivado para proceder a la rectificación de área solicitada, por lo que sugiere al administrado acogerse a cualquiera de los procedimientos establecidos en el artículo 13 de la Ley N° 27333.

Por su parte, el recurrente sostiene que la registradora no se ha pronunciado sobre el título N° 2266924 del 23/8/2021 invocado para la rectificación petitionada, en el cual obra el informe técnico de catastro del 18/11/2021 donde consta que el área de 32,438.31 m². tiene como sustento los planos obrantes en el título archivado N° 3848 del 29/4/2010.

9. Conforme a los antecedentes registrales descritos en el rubro IV de la presente resolución, podemos apreciar que el predio denominado Parcela 3 - Santa Cruz L~3 número de parcela As. A Proyecto Túpac Amaru Valle Cañete con un área de 21,110.97 m²., ubicado en el distrito de San Luis, provincia de Cañete y departamento de Lima, corre inscrito en la partida N° P03182631 del Registro de Predios de Cañete.

En la citada partida registral se aprecian los siguientes asientos:

Asiento 00001 rectificado en el asiento 00004 de la citada partida, consta el traslado de la independización del predio *submateria* con un área de 15.22 ha. Asimismo, consta como propietaria la Cooperativa Agraria de Usuarios Túpac Amaru LTDA.

Asiento 00002 corre inscrita la desmembración de un área de 104,826.65 m2. para conformar la Parcela 1, quedando en consecuencia la partida *submateria* con un área remanente de 47,373.35 m2. conformada por tres parcelas:

- * Parcela 2 (6,467.59 m2.).
- * Parcela 3 (30,311.97 m2.).
- * Parcela 4 (10,593.79 m2.).

Asimismo, se independizan las parcelas 2 y 4 anteriormente mencionadas, quedando la partida *submateria* con un área de 30,311.97 m2. correspondiente a la parcela 3.

Asiento 00003 consta inscrito el derecho de posesión respecto de la U.C. N° 16011 a favor de Esteban Belleza Montesinos y Fanny Dionisia Pariona Huarcaya, en aplicación de lo dispuesto por los artículos 22 y 31 del Decreto Legislativo N° 667, modificado por las Leyes 26838 y 27161.

Asiento 00005 corre inscrita la independización de la parcela con U.C. N° 16011 con un área de 0.9201 ha anotada en el asiento 00003 de la partida *submateria* a solicitud de Esteban Belleza Montesinos y Fanny Dionisia Pariona Huarcaya. La independización se realiza con el fin de que se proceda a la prescripción adquisitiva de dominio, de conformidad con el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Decreto Legislativo N° 667 y D.S. N° 032-2008-VIVIENDA. Como consecuencia de dicha independización el área del predio matriz ha quedado reducida a 21,110.97 m2.

Asiento 00007 corre inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Jesús Gonzalo Canales Alfaro y Sara Asención Yactayo Cama, en mérito a la escritura pública de compraventa del 19/6/2013 otorgada por el Juez Provisional del Primer Juzgado Mixto de Cañete Elmer Nicolás Velásquez Carbajal.

10. De los antecedentes registrales anteriormente glosados, podemos apreciar que el predio matriz contaba con un área inicial de 15.22 ha., siendo que como consecuencia de las desmembraciones efectuadas en los asientos 00002 y 00005 de la partida *submateria* ha quedado reducido a un área de 21,110.97 m2., cuyos linderos, medidas perimétricas y colindancias respectivas se encuentran publicitadas en el referido asiento 00005, los cuales resultan concordantes con la documentación obrante en el título archivado N° 3848 del 29/4/2010 que dio mérito a su extensión.

En efecto, verificado el título archivado en alusión, puede verse que obra, entre otra documentación, la solicitud de conversión en propiedad e independización de la U.C. 16011 con un área de 0.9201 ha peticionada por Esteban Belleza Montesiones y Fanny Dionisia Pariona Huarcaya, cuyo derecho de posesión consta anotado preventivamente en el asiento 00003, certificado de información catastral, las memorias descriptivas y planos del predio a independizar y predio remanente, apreciándose de este último que como consecuencia de la independización del área de 9,201.00 m². (0.9201 ha) quedó 21,110.97 m². como área remanente de la parcela 3.

11. Ahora bien, de la revisión del aplicativo denominado “Consulta Registral” del Sistema de Información Registral (SIR) de la Sunarp, a la fecha, se aprecia que el título N° 2266924 del 23/8/2021 - invocado por el administrado en la rectificación rogada - se encuentra tachado por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación, sin que se hayan subsanado las observaciones efectuadas⁵, tal como consta en la anotación de tacha del 6/1/2022.

Asimismo, puede verse que en el título en alusión se solicitó la inscripción de subdivisión de lotes de la partida N° P03182631 del Registro de Predios de Cañete, cuya documentación presentada (FUHU, resolución municipal, memorias descriptivas, planos, entre otros) permanece en mesa de partes de la Oficina Registral de Cañete al no haber sido retirada por el administrado, la misma que en la oportunidad de su calificación fue derivada a la Oficina de Catastro emitiéndose el Informe técnico N° 024319-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 18/11/2021 que concluyó – entre otros – lo siguiente:

“(…).

III. CONCLUSIONES

3.1 En el ámbito de la zona consultada existen inscripciones registrales, para lo cual a efectos de identificar si se determinan posibles superposiciones con inscripciones registrales, se revisaron las Bases Cartográficas de las propiedades inscritas con las que cuentan la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° IX, **ingresando la información de los predios en consulta materia de independización, se pudo comprobar que las áreas se encuentran:**

⁵ **Artículo 43.-** Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación En los casos en los que se produzca la caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se hubiesen subsanado las observaciones advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el mayor derecho liquidado, el Registrador formulará la tacha correspondiente.

En el texto de la tachase precisará la naturaleza de la misma, indicándose además las observaciones que a criterio del Registrador no han sido subsanadas o el mayor derecho registral que no ha sido pagado. Asimismo, luego de descontar el derecho de calificación por los actos solicitados, de ser el caso, se consignará el monto de derechos por devolver los que podrán constituir pago a cuenta de futuros trámites ante la misma Oficina Registral.

- **Totalmente dentro del ámbito inscrito (gráficamente con el área obtenida -32,438.31 m²- de los planos obrantes del TA 3848 del 29.04.10) en la partida N° P03182631, TA 3848 del 29.04.10.**

De acuerdo a los perimétricos incorporados en las Bases Cartográficas Catastrales de las propiedades inscritas con la que cuenta la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° IX, efectuadas hasta la fecha en el proceso de desarrollo de la incorporación de los planos obrantes en los títulos archivos a la Base Gráfica.

- Los planos perimétricos, ubicación y memoria descriptiva adjunta contemplan todos los datos técnicos requeridos según Directiva N° 004-2020-SCT-DTR.
 - El área del Sublote 3-A resultante es de 1,974.25 m², dato que sí corresponde a la documentación adjuntada (planos y memoria descriptiva)
 - El área del Sublote 3-B resultante es de 1,019.86 m², dato que sí corresponde a la documentación adjuntada (planos y memoria descriptiva)
 - El área del Pasaje S/N resultante es de 178.79 m², dato que sí corresponde a la documentación adjuntada (planos y memoria descriptiva)
 - El área del Remanente resultante es de 29,076.67 m², dato que no corresponde a la documentación adjuntada (planos y memoria descriptiva)
 - El área del Remanente A resultante es de 188.74 m², dato que no corresponde a la documentación adjuntada (planos y memoria descriptiva)
 - El área obtenida del área matriz (32,438.31 m²) presentada por el usuario no es concordante con el área inscrita en la presente partida materia de rogatoria (21,110.97 m²), con lo cual no guarda concordancia con su antecedente registral.
 - Se verifica que el **Área Registral (21,110.97 m²) inscrito en el AS 00005 de la partida N° P03182631 es menor al área que arroja como producto del ingreso de las coordenadas (32,438.31 m²) contenidas en los planos obrantes en el TA 3848 del 2904.10.** Dicha área también fue verificada en el IT 14177-2016-SUNARP.Z.R.IX/OC de fecha 11.07.2016 producto de la HT 060262.
(...)”. (El resaltado es nuestro).

Conforme al precitado informe técnico, los predios a independizar se encuentran en su totalidad sobre ámbito inscrito en la partida N° P03182631 del Registro de Predios de Cañete, según área gráfica de 32,438.31 m². obtenida de los planos obrantes en el título archivado N° 3848 del 29/4/2010.

Asimismo, se informa que el área inscrita en el asiento 00005 de la referida partida registral (21,110.97 m².) es menor al área que arroja como producto del ingreso de coordenadas (32,438.31 m².) contenidas en los planos obrantes en el acotado título archivado.

De este modo, podemos advertir que el administrado pretende rectificar el área del predio inscrito en la partida N° P03182631 del Registro de Predios de Cañete – de 21,110.97 m². a 32,438.31 m². -, por cuanto del estudio efectuado por el ente técnico se advierte que como consecuencia del ingreso de las coordenadas de los planos obrantes en el título archivado N° 3848 del 29/4/2010 se obtiene un área gráfica de 32,438.31

m2., siendo dicho título archivado el que dio mérito a la independización del área de 0.9201 ha y consecuentemente al área remanente de 21,110.97 m2., que es el área actual del predio *submateria*.

12. Sobre los informes de las Áreas de Catastro de la Sunarp, el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)⁶ establece 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.

13. Como puede verse, el informe técnico emitido por los profesionales del área de Catastro contiene aspectos técnicos advertidos del análisis de la documentación gráfica presentada y su contrastación con la Base Gráfica Registral, constituyendo de este modo una herramienta de apoyo importante en la calificación efectuada por el registrador sobre títulos que conllevan a la modificación física de los predios.

14. De este modo, puede concluirse que el informe técnico por sí mismo no acredita la extensión real de un predio inscrito, sino únicamente la que obra en la base gráfica registral, esto es, la representación gráfica que se genera a partir de la información que obra en los títulos archivados, asientos de inscripción y títulos en trámite. Esto es coherente con el hecho

⁶ 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 esquila 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.

que la Sunarp no es una entidad que genera catastro, teniendo que el área de catastro realiza trabajos íntegramente en gabinete, mas no trabajo de campo, alimentándose la base gráfica de la información técnica emitida por entes generadores de catastro, la cual se remite mediante los títulos de inscripción.

En tal sentido, el Informe técnico N° 024319-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 18/11/2021 contenido en el título N° 2266924 del 23/8/2021 no acredita por sí mismo la extensión real (física) del predio, por lo que a efecto de rectificar el área del predio *submateria* deberá recurrirse a cualquiera de los procedimientos previstos en el Código Procesal Civil, la Ley N° 27333, la Ley N° 28294, o acogerse a los medios de rectificación recogidos en la jurisprudencia registral anteriormente glosados.

Por las razones expuestas, en la medida que el referido informe técnico no constituye título suficiente para proceder con la rectificación de área que es materia de rogatoria, corresponde **confirmar la tachta sustantiva** formulada por la registradora.

Interviene la vocal (s) Karina Soledad Figueroa Almengor, autorizada mediante Resolución N° 079-2022-SUNARP/PT del 8/4/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tachta sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Cañete al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
PRESIDENTE (E) DE LA TERCERA SALA
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
KARINA SOLEDAD FIGUEROA ALMENGOR
Tribunal/Resoluciones2022/3637448-2021
P.BH