



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3276 -2022-SUNARP-TR

Lima, 18 de agosto de 2022

APELANTE : **MIGUEL ÁNGEL GÓMEZ SILVA.**
TÍTULO : N° 323567 del 2/2/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 7571 del 22/7/2022.
REGISTRO : Predios de Tarapoto.
ACTO : Rectificación de área e independización.
SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO

La rectificación de área por error de cálculo resulta aplicable solamente en aquellos casos en los cuales el área inscrita es distinta al área que realmente resulta efectuado el cálculo correcto conforme a las medidas perimétricas del predio. En tal sentido, resulta improcedente la rectificación de área por error de cálculo de un predio que no cuenta con medidas perimétricas o con coordenadas UTM que permita obtenerlas, en su antecedente 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 por error de cálculo e independización de diversos lotes respecto del inmueble inscrito en la partida N° 04012113 del Registro de Predios de Tarapoto.

Para dicho efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Solicitud del 1/2/2022 suscrita por Ricardo Zamora Gutiérrez cuya firma es certificada el mismo día por notario de Tarapoto Marco Alain Rodríguez Ríos.
- Resolución de Alcaldía N° 609-2021-/MDJG del 28/12/2021 expedida por el alcalde de la Municipalidad Distrital de Juan Guerra.
- Constancias negativas de catastro urbano del 21/12/2021 expedida por la Municipalidad Distrital de Juan Guerra respecto de los lotes A1 al A6 de la manzana A, B1 al B13 de la manzana B, C1 al C14 de la manzana C, D1 al D8 de la manzana D, y del área a renunciar (pasaje Saguri 1 al 4).
- Parte notarial de la escritura pública de renuncia de área del 1/2/2022 otorgada ante notario de Tarapoto Marco Alain Rodríguez Ríos.
- Resolución Aclaratoria de Alcaldía N° 197-2022/MDJG del 1/6/2022 expedida por la Municipalidad Distrital de Juan Guerra.

RESOLUCIÓN No. 3276 - 2022-SUNARP-TR

- Memoria descriptiva suscrita por verificador catastral ingeniero civil Hitler Estrella Flores, así como por la Municipalidad Distrital de Juan Guerra.
- Plano perimétrico (Lámina P-03) del 16/5/2022 suscrito por verificador catastral ingeniero civil Hitler Estrella Flores, así como por la Municipalidad Distrital de Juan Guerra.
- Plano de subdivisión (Lámina P-02) del 16/5/2022 suscrito por verificador catastral ingeniero civil Hitler Estrella Flores, así como por la Municipalidad Distrital de Juan Guerra.
- Plano de ubicación y localización (Lámina U-01) del 16/5/2022 suscrito por verificador catastral ingeniero civil Hitler Estrella Flores, así como por la Municipalidad Distrital de Juan Guerra.

Forman parte del presente título los Informes Técnicos N^{os} 2663-2022-Z.R.N^oIII-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT del 16/2/2022 y 5588-2022-Z.R.N^oIII-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT del 20/4/2022 elaborados por arquitecta Katherine G. Custodio Saavedra, y N^o 7296-2022-Z.R.N^oIII-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT del 7/6/2022 elaborado por ingeniero Francie S. Flores Rojas, ambos del área de catastro de la Oficina Registral de Tarapoto.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Tarapoto Óscar Eduardo Infantes Solís formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

ESQUELA DE OBSERVACIÓN

[...]

2.- RAZONES QUE JUSTIFICAN LA OBSERVACIÓN:

Revisada la documentación presentada vía reingreso se advierte que, si bien es cierto, la resolución N^o 2579-2019-SUNARP-TR-L, de fecha 04.10.2019, expresa que 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. Es necesario precisar que, dicha resolución es puntual al referirse de la INEXISTENCIA DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA, más no de la inexistencia de las medidas perimétricas en los antecedentes registrales, como en el presente caso.

El tribunal Registral ya se ha pronunciado al respecto, en la Resolución N^o 1516-2022-SUNARP-TR, de fecha 04.22.2022: "PRESUPUESTOS PARA DAR MÉRITO A LA RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO: *Procede dar mérito a la rectificación de área por error de cálculo, tanto para predios urbanos como rurales, 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. A tal efecto, se requiere de documentación técnica que cuente con el informe favorable del área de catastro, que teniendo en cuenta la información gráfica obrante en los antecedentes registrales pueda determinar que los linderos, medidas perimétricas y*

RESOLUCIÓN No. 3276 - 2022-SUNARP-TR

ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna. Sin embargo, si el área de catastro no puede determinarlo por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella, procederá la rectificación.”

En ese contexto, de conformidad al Informe Técnico N° 7296-2022, el área de catastro no ha podido determinar que existe error de cálculo, ya que el predio materia de estudio NO CUENTA CON MEDIDAS PERIMÉTRICAS EN TÍTULO ARCHIVADO, por tanto, es improcedente rectificar el predio por error de cálculo, en consecuencia, sírvase rectificar el predio mediante los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333 y/o lo establecido en la jurisprudencia registral.

3.- BASE LEGAL:

- Artículo 2011° del Código Civil.

- Artículos 32° y 40° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

SUJETO A POSTERIOR CALIFICACIÓN SEGÚN SU REINGRESO.

[...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- Precisa que de conformidad con la Directiva N° 06-2018-SUNARP-SN la información gráfica forma la base gráfica registral que está compuesta por la base de datos gráficos y alfanuméricos de los predios inscritos y que se elaboran a partir de la información que obra en los títulos archivados, por lo que la inexistencia de la información gráfica comprende la inexistencia de medidas perimétricas en los antecedentes registrales, puesto que dicha información forma parte de los datos que se requieren para elaborar la información gráfica o base gráfica registral; sin embargo, el registrador hace una interpretación sesgada y caprichosa para abstenerse de aplicar el precedente.

- Asimismo, conforme se formula en el escrito de subsanación de fecha 17/6/2022 existe un precedente de observancia obligatoria dispuesto mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 157-2017-SUNARP/PT del 19/6/2017 donde se establece expresamente que aun cuando debido a la inexistencia de información gráfica en los antecedentes registrales el área de catastro no pueda determinar que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial, es procedente la rectificación de área por error de cálculo, más aún, cuando en el caso que nos ocupa se presenta documentación fehaciente como la resolución municipal, planos y memoria descriptiva, emitida y/o visadas por la entidad competente, esto es, la Municipalidad Distrital de Juan Guerra y el ingeniero verificador Hitler Estrella Flores, mediante los cuales se evidencia que el predio inscrito no ha sufrido modificación espacial alguna y que el área inscrita no es la correcta debido a una deficiente manera de calcularla al momento de su inmatriculación, esto es, 6/11/1998, lo cual guarda coherencia con lo establecido en el informe técnico emitido por el área de catastro.

RESOLUCIÓN No. 3276 - 2022-SUNARP-TR

- El registrador cita la Resolución N° 1516-2022-SUNARP-TR del 22/4/2022; sin embargo, la presentación del título es de fecha anterior, por lo que una aplicación del mencionado precedente supondría una aplicación retroactiva y, siendo que el Código Civil establece la prohibición de la aplicación retroactiva en el artículo III del Título Preliminar, devendría en ilegal la actuación del registrador.

- Pese a la aplicación ilegal y retroactiva del precedente mencionado, en su ítem 4 de la parte del análisis de la referida resolución se colige que en caso que el área de catastro “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”.

- Al respecto, en el informe técnico del presente título se concluye que “como resultado de la construcción del polígono de 17,047.10 m², al no variar las medidas perimétricas, linderos y ubicación espacial se debe considerar el área gráfica”, es decir, no hay variación de la ubicación ni de los linderos y dado que no existe información sobre las medidas perimétricas esto no debería ser impedimento para la rectificación de área por error de cálculo conforme a la Resolución N° 1516-2022-SUNARP-TR debido a que el área de catastro pudo verificar que existe equivalencia entre el contenido en el antecedente registral y la documentación técnica presentada se ha mantenido inalterable la ubicación espacial, se puede verificar que no existe afectación a los predios colindantes y el área es el único dato técnico que se ha modificado hacia un valor menor, por lo que, la rectificación de área en virtud de la Resolución N° 1516-2022-SUNARP-TR resulta a todas luces procedente.

- El registrador omite referirse al contenido completo del informe técnico, ya que en los numerales 3.1, 3.5, 3.6 y 3.8 concluye que se ha constatado la conformidad del área gráfica del predio matriz de 17,047.10 m² y se ha identificado predios colindantes inscritos, los cuales no afectan al predio materia de estudio, consecuentemente, resulta evidente que se cumplen los parámetros establecidos para la rectificación de área por error de cálculo debido a que no existe variación en la ubicación espacial del predio, por lo que puede constatarse que se trata del mismo predio, más aún cuando se presenta documentación fehaciente que ampara la rectificación por error material y que fuera emitida y/o visada por la autoridad administrativa competente, como la Municipalidad Distrital de Juan Guerra, en este orden de ideas, el informe del área de catastro también hace mención a que no existe afectación de derechos de terceros, consecuentemente, resulta procedente la rectificación de área por error de cálculo del predio inscrito en la partida N° 04012113, no pudiendo considerarse, como erróneamente pretende el registrador, que la falta de información técnica o sus defectos en el registro deban ser trasladados al usuario o administrado.

RESOLUCIÓN No. 3276 - 2022-SUNARP-TR

- Finalmente, formula queja contra el registrador, peticionando que se dé cuenta a la Dirección Técnica Registral y al Superintendente sobre ello.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 13154 que continúa en la partida N° 04012113 del Registro de Predios de Tarapoto

En esta partida obra inscrito el inmueble denominado San Fernando ubicado en el distrito de Juan Guerra de la provincia y departamento de San Martín. Cuenta con un área inscrita de 1 ha y 7,400 m².

En el asiento C00003 se registró el dominio de Zaguri E.I.R.L. en virtud de la compraventa celebrada con su anterior propietario, según consta de la escritura pública del 2/8/2018 otorgada ante notario Marco Alain Rodríguez Ríos.

En el asiento B00002 se registró el cambio de uso de suelo rústico a urbano del presente predio, en virtud de la Resolución de Alcaldía N° 562-2021-/MDJG del 15/11/2021 expedida por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Juan Guerra.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- Si procede la rectificación de área por error de cálculo de un predio cuando no cuenta con medidas perimétricas o elementos técnicos que permitan obtenerlas, en su antecedente registral

VI. ANÁLISIS

1. El saneamiento de áreas, linderos o medidas perimétricas es un mecanismo para eliminar una inexactitud registral. No ocurre que la finca crezca, se modifique o reduzca su extensión, lo que sucede es que la realidad física aparece descrita en el registro de modo diferente, por lo cual es necesario adecuar la información del registro a la realidad.

Precisamente porque existe la posibilidad que la realidad física sea reflejada defectuosamente por el registro, existe legislación que regula diversas formas de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.

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

RESOLUCIÓN No. 3276 - 2022-SUNARP-TR

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.

RESOLUCIÓN No. 3276 - 2022-SUNARP-TR

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 urbano en el caso que no conste en la partida registral o la rectificación de dichos datos en el caso que consten de manera inexacta, deberá efectuarse mediante los procedimientos establecidos en el artículo 13 de la Ley N° 27333, pudiendo además acogerse al procedimiento del artículo 62 del Reglamento de la Ley N° 28294.

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

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

Se refiere a supuestos sustentados en documentación fehaciente, como es la documentación técnica avalada por ente generador de catastro, que cuente con informe favorable del Área de Catastro de la Zona Registral en el sentido que el polígono propuesto calza gráficamente en el ámbito de

RESOLUCIÓN No. 3276 - 2022-SUNARP-TR

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.

5. Así, respecto a la rectificación de área por error de cálculo, 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:

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

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

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.

RESOLUCIÓN No. 3276 - 2022-SUNARP-TR

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 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 a 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; pues es a partir de la operación aritmética de las medidas perimétricas que se obtiene el 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.

6. Para tales fines, a fin de verificar los presupuestos de procedencia de la rectificación de área por error de cálculo, se requiere contar con el informe técnico del Área de Catastro, emitido conforme al artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP).

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

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

RESOLUCIÓN No. 3276 - 2022-SUNARP-TR

Tribunal Registral celebrado los días 8 y 9 de abril de 2005⁵, que fue recogido en el RIRP. Criterio que debe aplicarse hoy en día en concordancia con lo dispuesto en la Ley 31309, que reconoce el principio de pro inscripción, determinando además que la labor del área técnica no puede sustituirse a la labor del registrador.

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

7. En el presente caso, se solicita la inscripción de la rectificación de área por error de cálculo e independización de diversos lotes respecto del inmueble inscrito en la partida N° 04012113 del Registro de Predios de Tarapoto.

El registrador formula observación señalando que el área de catastro no ha podido determinar que existe error de cálculo, ya que el predio materia de estudio no cuenta con medidas perimétricas en el título archivado, por tanto, es improcedente rectificar el predio por error de cálculo.

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

8. Ahora bien, en el Informe Técnico N° 7296-2022-Z.R.N° III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT del 7/6/2022, el área de catastro señala lo siguiente:

[...]

2. EVALUACIÓN TÉCNICA

Se ha efectuado la revisión técnica de la documentación remitida encontrándose lo siguiente:

[...]

2.2. Se solicita la rectificación de área por error de cálculo de 17,400.00 m² respecto al área gráfica obtenida como resultado de la construcción del polígono de 17,047.10 m², al no variar las medidas perimétricas, linderos y ubicación espacial se debe considerar el área gráfica.

2.3. Cabe indicar que no se ha podido determinar que existe error de cálculo, ya que el predio materia de estudio no cuenta con medidas perimétricas en título archivado (1998-70783).

[...].

⁵ 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.

RESOLUCIÓN No. 3276 - 2022-SUNARP-TR

Como se aprecia, el área de catastro establece dos cuestiones con precisión. La primera es que el área gráfica obtenida de la documentación técnica presentada (17,047.10 m²) es la que debe considerarse al no variar las medidas perimétricas, linderos y ubicación espacial, refiriéndose al análisis de la propia documentación técnica presentada, mas no al análisis de los antecedentes registrales.

La segunda cuestión es que no es posible determinar la existencia de error de cálculo ya que el predio no cuenta con medidas perimétricas en su título archivado, refiriéndose a los antecedentes registrales.

9. Ahora bien, de la revisión de la partida N° 04012113 que corresponde al predio en cuestión, se puede ver que el único asiento en el que consta la descripción perimetral del bien corresponde al asiento 1-c) de la ficha N° 13154, el cual dio mérito a la apertura por independización de esta partida.

Dicho asiento se sustenta en la documentación que obra en el título archivado N° 70783 del 4/11/1998, el cual se conforma por el título de propiedad del 6/11/1997 expedido por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT, el plano catastral de octubre de 1997 y su memoria descriptiva.

10. De la lectura de cada documento mencionado, se visualiza lo siguiente:

TÍTULO DE PROPIEDAD

[...]

Según Resolución Directoral N° 395-97-CTAR-DRA de fecha 06-11-97 adjudica en forma gratuita a favor de SAAVEDRA ARÉVALO MARQUEZ una superficie de 1 hectáreas 7,400 metros cuadrados correspondiente a la Unidad Catastral N° 30177 de la parcela N° ubicada en el distrito de JUAN GUERRA provincia de SAN MARTÍN departamento de SAN MARTÍN.

POR TANTO:

Se expide en forma gratuita, el presente TÍTULO DE PROPIEDAD de la Unidad Catastral N° 30177 de la parcela agrícola N° a favor de SAAVEDRA ARÉVALO MÁRQUEZ de estado civil SOLTERO [...].

PLANO CATASTRAL

[...]

PROPIETARIO	: SAAVEDRA AREVALO MARQUEZ	REGION	: SAN MARTIN
NOMBRE DEL PREDIO	: SAN FERNANDO	PROVINCIA	: SAN MARTIN
U. CATASTRAL Nro	: 30177	DISTRITO	: JUAN GUERRA
* HOJA	: ---	VALLE	: H.CENTRAL/B.MAYO
ESCALA	: 1/10000	SECTOR	: TOTORILLAYCO
<u>SUPERFICIE</u>			
AREA ADJUDICABLE	: **1.74 ha.		
AREA FORESTAL(f)	: **0.00 ha.		
AREA PROTECCION(x)	: **0.00 ha.		
AREA TOTAL	: **1.74 ha.	TARAPOTO, OCTUBRE DE 1997	

MEMORIA DESCRIPTIVA

RESOLUCIÓN No. 3276 - 2022-SUNARP-TR

[...]

6.- LÍMITES

NORTE: 31233 31232

ESTE: 31230

SUR: C0003

OESTE: 30179

[...].

Como se aprecia, la descripción del inmueble independizado se limita a la consignación de la unidad catastral, el área que comprende y sus límites (colindantes), mas no constan sus medidas perimétricas, tal como lo menciona el área de catastro. Tampoco constan las coordenadas UTM que permitan determinar sus medidas perimétricas.

11. En tal sentido, no resulta factible la rectificación de área por error de cálculo al no existir medidas perimétricas del predio *submateria*, pues el supuesto de error de cálculo resulta aplicable solamente en aquellos casos en los cuales el área inscrita es en efecto distinta al área que realmente resulta efectuado el cálculo aritmético correcto, conforme a las medidas perimétricas del predio inscrito, empero ello no es factible si es que no constan en los antecedentes registrales medidas perimétricas en el predio o estas no puedan obtenerse porque tampoco constan las coordenadas UTM..

En otras palabras, no se trata de un error material atribuible al registro, sino que es la información ya existente e inscrita la que debe permitir determinar que existe un error aritmético en el cálculo de área, por lo que no es un mecanismo para insertar medidas perimétricas del predio cuando estas no obran.

Por lo tanto, no corresponde aplicar el precedente de observancia obligatoria sobre error de cálculo al presente caso, ya que precisamente dicho precedente solo se aplica cuando existan medidas perimétricas en el antecedente registral o estas pueden obtenerse de las coordenadas UTM..

Cabe acotar que, si bien para la rectificación solicitada no es aplicable el antedicho criterio jurisprudencial registral, el usuario podrá acogerse a cualquiera de los procedimientos previstos en el Código Procesal Civil, la Ley N° 27333 o la Ley N° 28294.

En consecuencia, corresponde **confirmar la observación** formulada por el registrador.

Cabe precisar que el criterio adoptado en la Resolución N° 1516-2022-SUNARP-TR, mencionada por el apelante, no es aplicable a este caso, ya que de la lectura de dicha resolución se visualiza que el predio sí contaba con medidas perimétricas, situación distinta a la que se da en el presente caso. Asimismo, que la ubicación espacial sea inalterable no

RESOLUCIÓN No. 3276 - 2022-SUNARP-TR

determina la procedencia de la rectificación por error de cálculo, pues en el presente caso no se cumple un requisito indispensable, esto es, que obren las medidas perimétricas o las coordenadas UTM que permita obtenerlas, en el antecedente registral.

Asimismo, los casos admitidos por esta instancia en los cuales se ha señalado, que es procedente la rectificación de área por error de cálculo de predios cuando el área de catastro no pueda determinar 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; no exime de la exigencia de que el predio cuente con medidas perimétricas inscritas, presupuesto para que proceda la rectificación por error de cálculo. El precedente hace referencia a la carencia de información gráfica, pero ello no significa que no conste en el antecedente las medidas perimétricas las cuales deben ser contrastadas con el plano que presente el interesado, y de esta manera verificar que se trata del mismo predio, pero con diferente área por errado cálculo. (Resolución N° 2579-2019-SUNARPR-TR-L, entre otras).

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Tarapoto, conforme al análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral

/FEC