



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°3623 -2022-SUNARP-TR

Arequipa, 12 de setiembre de 2022.

APELANTE : **CARMEN TERESA NALVARTE DE MADICO.**
TÍTULO : **N° 969368 DEL 01.04.2022.**
RECURSO : **N° 06640 DEL 01.07.2022.**
REGISTRO : **PREDIOS – LA MERCED.**
ACTO : **INCORPORACIÓN DE COORDENADAS UTM**
SUMILLA :

INCORPORACIÓN DE LAS COORDENADAS UTM

La incorporación de las coordenadas UTM de un predio inscrito procederá siempre que la Oficina de Catastro determine indubitadamente que el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la incorporación de base gráfica catastral del predio inscrito en la partida N° 11035099 del Registro de Predios de la Oficina Registral de La Merced.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- a) Formulario de inscripción con la rogatoria de actualización de base gráfica catastral.
- b) Escrito de fecha 23.02.2022.
- c) Memoria descriptiva de fecha diciembre 2019.
- d) Plano de ubicación y perimétrico de fecha diciembre 2019.
- e) Recurso de apelación.

Asimismo, forma parte del título el siguiente documento:

Informe técnico N° 008405-2022-Z.R. N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT de fecha 06.05.2022.

RESOLUCIÓN N°3623 -2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Predios de la Oficina Registral de La Merced, Carlos Enrique García Olívares, tachó el título bajo el siguiente argumento:

“(…)

La calificación registral constituye el estudio que efectúa el Registrador, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto, es la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En concordancia con la citada norma, el RGRP en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

De los documentos presentados, se advierte que No es procedente la incorporación actualización o modificación de coordenadas UTM y centroides, en el supuesto que involucre la modificación de área, linderos y/o medidas perimétricas. En estos casos, solo se podrá acceder al Registro mediante alguno de los procedimientos legalmente establecidos, tales como la rectificación de área en cualquiera de sus modalidades. Se procede a indicar a continuación la sustentación del mismo basado en la información emitido por el área de catastro según informe N° 008405-2022-ZR N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 06.05.2022.

1.- No se puede afirmar indubitadamente, el predio en consulta forma parte del predio inscrito en la P.E. 11035099. Por el motivo que el plano del título archivado 2391 del 04.11.1996. No contiene coordenadas, grilla que permita la ubicación exacta del predio inscrito.

2.- Asimismo, la distancia consignada en el plano presentado discrepa con lo inscrito.

3.-El predio en consulta se superpone con los siguientes predios inscritos de las siguientes partidas: P.E. 11027818, 11027829, 11027831, 11008029, 110278153, 11027902, 11027864, 11027848, 11027863 y 11077077.

RESOLUCIÓN N°3623 -2022-SUNARP-TR

Por lo tanto, en vista de lo señalado en el informe técnico N° 008405-2022-ZR N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 06.05.2022, las coordenadas proporcionadas indican que el polígono resultante se ubicaría fuera del ámbito gráfico del predio inscrito, afectando predios de terceros, fundamento principal para denegar la rogatoria presentada, pues tal como se ha mencionado en los párrafos precedentes la incorporación de coordenadas UTM puede ser objeto de inscripción, siempre que se cuente con el informe del área de catastro en el sentido que el plano que describe dichos linderos y medidas perimétricas resulte compatible con la base gráfica de dicha área y, por ende, no afecte gráficamente a los predios colindantes, siendo de aplicación de manera análoga el precedente y el acuerdo citados referentes a la rectificación unilateral de área.

De lo expuesto precedentemente y de conformidad con el literal a) del Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos. Se procede a la Tacha Sustantiva. (...)”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- Es importante mencionar que los ríos, quebradas, cerros y demás sirven como referencia ya que continúan en el mismo espacio geográfico.
- Requiere indicar a que distancia se refieren expresamente, con la finalidad de tomarlo en cuenta para poder hacer lo que indica.
- Como es que se inscribieron aquellas partidas si no existen coordenadas, si la partida matriz carece de identificación, y en nuestro caso, es esa misma partida matriz que corresponde a la partida N° 11035099 que se requiere determinar y para ello se ha presentado la documentación ahora evaluada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida N° 11035099 del Registro de Predios de la Oficina Registral de La Merced, corre inscrito la Parcela 2 Huancabamba del proyecto de Adjudicación Chaupimonte, distrito Huancabamba, provincia Oxapampa, departamento de Pasco. Que tiene un área de 601.30 ha.

RESOLUCIÓN N°3623 -2022-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal Roberto Carlos Luna Chambi. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si es procedente la incorporación de las coordenadas UTM en la descripción de un predio, cuando el área de catastro señale que no se puede determinar si el predio en consulta se encuentra en el ámbito del predio inscrito.

VI. ANÁLISIS

1. Existen diferentes formas y sistemas de identificar un predio, la más tradicional como ya lo sabemos es a través de sus linderos perimetrales: linderos norte, sur, este y oeste, o por el frente, fondo, costado derecho y costado izquierdo; también es conocido que las primeras descripciones físicas en el Registro se dieron a través de las linderaciones personales.

2. Sin embargo, en la actualidad las entidades técnicas y las entidades generadoras de catastro gozan de medios tecnológicos que acreditan con mayor aproximación lo que mide un predio y están en condiciones de poder afirmar que un predio mide lo que objetivamente mide y no lo que las partes subjetivamente afirman. Así es que surgen las formas descriptivas georeferenciadas, esto es, a través de las coordenadas UTM, que ofrecen mayor exactitud a la identificación y delimitación del predio.

3. Otra forma de describir al predio, es identificándolo con la referencia catastral, así la Ley N° 28294 ha previsto la asignación e inscripción del CUC (Código Único Catastral) y marca el inicio del proceso de unificación de la información catastral del Registro de Predios con el Sistema Nacional de Catastro. Ya anteriormente, con la Ley de Reforma Agraria y después con el D. Leg. N° 667, los predios rurales fueron identificados con códigos de referencia catastral conjuntamente con sus datos georeferenciados, mediante planos catastrales o certificados de referencia catastral que contenían información gráfica y alfanumérica.

RESOLUCIÓN N°3623 -2022-SUNARP-TR

4. Con relación a los predios urbanos y rurales, los incisos c) y d) del artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios han establecido, entre otros parámetros para describir a los predios, la ubicación georeferenciada de la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, en caso de contarse con este último dato, así como cualquier otra información que permita identificar plenamente el predio que se inscribe.

5. Como podrá apreciarse la norma de naturaleza registral, busca una identificación plena del predio, por ello es necesario considerar en este análisis, que la utilización de las coordenadas UTM, permiten referenciar cualquier punto de la superficie terrestre y determinar una localización más exacta del predio, que en muchas ocasiones es complementada con la descripción perimétrica.

6. De acuerdo al glosario de términos publicado en la web de COFOPRI, las coordenadas UTM (Universal Transversal de Mercator) son definidas como *“Sistema de coordenadas geográficas expresada en unidades lineales sobre una parte de la superficie terrestre, tomando como línea de referencia al meridiano central que pasa por el lugar y el plano ecuatorial”*.

Las coordenadas UTM, como un parámetro de localización gráfica, estaban previstas en el artículo 33 del Decreto Legislativo N° 667, y actualmente son usadas en todos los levantamientos catastrales de predios rurales por COFOPRI. Se entiende que este parámetro de localización es mucho más exacto, pues permite determinar la localización de un predio en referencia al meridiano central del planeta. La descripción de un predio que tiene como únicos parámetros los límites y medidas perimétricas, es más limitado y no permite determinar la localización georeferenciada del predio, más aún cuando las colindancias están referidas a hitos naturales como los ríos o caminos los cuales son inestables.

No obstante, la referencia de los centroides en mérito a las coordenadas UTM, implica una referencia tácita de los linderos y medidas perimétricas.

RESOLUCIÓN N°3623 -2022-SUNARP-TR

Vale decir que, si en el título ya constan los centroides y en el gráfico se visualiza las coordenadas UTM, los linderos y medidas perimétricas son determinables.

7. En reiterados pronunciamientos esta instancia ha sostenido que las coordenadas UTM son inscribibles tanto como incorporación como actualización (ver Resoluciones N° 032-2018-SUNARP-TR-L del 9 de enero de 2018, N° 040-2018-SUNARP-TR-L del 9 de enero de 2018 y N° 086-2018- SUNARP-TR-T del 7 de febrero del 2018 entre otras). En ambos casos, ello es posible siempre que no exista modificación física del bien y el Área de Catastro dé conformidad al plano y a la memoria descriptiva, con el propósito común de esclarecer o precisar las características técnicas y físicas de un predio en la Base Gráfica Registral.

La Base Gráfica Registral es generada a partir de la información que obra en los títulos archivados, asientos de inscripción y títulos en trámite, dicha información es elaborada teniendo como apoyo la cartografía que utilizan las oficinas registrales. Es importante mencionar que la Base Gráfica Registral se encuentra incompleta y desactualizada, pues por muchos años accedieron al Registro, títulos de propiedad sobre predios, sin contar con la documentación gráfica u otra documentación técnica, toda vez que no existía norma legal alguna que obligara a ello.

Es a partir de la aprobación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, que se reguló la obligación de la presentación de documentación gráfica con determinadas características la cual debe ser evaluada por el área de catastro. Los Reglamentos aprobados con posterioridad como la Resolución N° 248-2008 SUNARP/SN y el vigente aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, han reiterado el requisito de la presentación de documentación técnica.

En tal sentido, resulta justificable que los titulares registrales soliciten la incorporación de dichas coordenadas a fin de completar los datos de hecho (descripción física del predio) que ya constan en el Registro.

RESOLUCIÓN N°3623 -2022-SUNARP-TR

8. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la incorporación de las coordenadas UTM atribuidas al predio inscrito en la partida N° 11035099 del Registro de Predios de La Merced.

Para dicho efecto, se envió la documentación presentada al Área de Catastro emitiéndose el Informe Técnico N° 008405-2022-ZR N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 06.05.2022, que señala lo siguiente:

“(…)

III. CONCLUSIONES

- *No se puede afirmar indubitadamente, el predio en consulta forma parte del predio inscrito en la P.E. 11035099. Por el motivo que el plano del título archivado 2391 del 04.11.1996. No contiene coordenadas, grilla que permita la ubicación exacta del predio inscrito.*
- *Asimismo, la distancia consignada en el plano presentado discrepa con lo inscrito.*
- *El predio en consulta se superpone con los siguientes predios inscritos de las siguientes partidas: P.E. 11027818, 11027829, 11027831, 11008029, 110278/53, 11027902, 11027864, 11027848, 11027863 y 11077077.*

(…)”

Del citado informe técnico, se advierte que el área de Catastro afirma que el predio cuyas coordenadas se solicita inscribir **no se adecúa al predio inscrito en la partida N° 11035099 del Registro de Predios de La Merced**, siendo además que dicho polígono afecta derechos de terceros, esto debido a que se superpone con los predios inscritos en las partidas N° 11027818, 11027829, 11027831, 11008029, 110278/53, 11027902, 11027864, 11027848, 11027863 y 11077077.

En mérito a lo señalado por el área de Catastro, el registrador deniega la inscripción del título *submateria*, formulando tacha sustantiva.

9. Ahora bien, sobre la base de esta evaluación técnica del título debemos mencionar que la incorporación de las coordenadas UTM podría asemejarse con el procedimiento de «rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas», siendo un mecanismo registral de rectificación física predial, aprobado en el CLV Pleno del Tribunal

RESOLUCIÓN N°3623 -2022-SUNARP-TR

Registral¹:

RECTIFICACIÓN UNILATERAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

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

Dicha rectificación no procederá cuando se afecte derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación”. (Lo resaltado es nuestro).

Nótese que en base a este precedente de observancia obligatoria se autoriza corregir la información física del predio, pero siempre dentro de los límites de su polígono inicial; en ese sentido, si bien su propósito es esclarecer o precisar las características técnicas del predio inscrito, esto sólo es posible si el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.

Como vemos, para acceder a la rectificación unilateral de coordenadas UTM de los predios en cuestión es fundamental que la Oficina de Catastro establezca que, pese a corregir las características físicas del inmueble se mantiene dentro de la poligonal inscrita inicialmente, o *contrario sensu*, si por alguna razón no es posible arribar a esta conclusión entonces no es posible admitir dicha rectificación en el Registro. Esta interpretación incluso ha sido revalidada a través del acuerdo plenario adoptado en el CLXXIV Pleno del Tribunal Registral².

RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS O MEDIDAS

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

¹ Realizado el día 26 de agosto de 2016 y publicado en el diario oficial «El Peruano» el 7/10/2016.

² Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 27 de febrero, 28 de febrero de 2017 y continuada en sesión extraordinaria modalidad presencial el 6 de marzo de 2017

RESOLUCIÓN N°3623 -2022-SUNARP-TR

resaltado es nuestro).

Por lo tanto, en vista de lo señalado en el informe técnico N° 008405-2022-ZR N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 06.05.2022, el plano presentado no se adecúa al predio inscrito en la partida N° 11035099 del Registro de Predios de La Merced, siendo además que dicho polígono afecta derechos de terceros, esto debido a que se superpone con los predios inscritos en las partidas N° 11027818, 11027829, 11027831, 11008029, 110278/53, 11027902, 11027864, 11027848, 11027863 y 11077077, fundamento principal para denegar la rogatoria presentada, pues tal como se ha mencionado en los párrafos precedentes la incorporación de coordenadas UTM puede ser objeto de inscripción, siempre que se cuente con el informe del área de Catastro en el sentido que el plano que describe dichos linderos y medidas perimétricas resulte compatible con la base gráfica de dicha área y, por ende, no afecte gráficamente a los predios colindantes, siendo de aplicación de manera análoga el precedente y el acuerdo citados referentes a la rectificación unilateral de área.

10. De acuerdo con los fundamentos expuestos, el acto rogado tal como fue planteado por el interesado no puede ser acogido en el Registro, debiéndose accionar -en todo caso- los mecanismos de rectificación predial admitidos legalmente: procedimiento no contencioso notarial [Ley N° 27333], proceso judicial [Código Procesal Civil], o procedimiento de saneamiento catastral – registral [Ley N° 28294 y Decreto Supremo N° 005-2006-JUS], según corresponda.

En ese sentido, **corresponde confirmar la tachadura sustantiva del título**, en mérito del literal a) del artículo 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

En similar sentido se pronunció la presente instancia mediante Resolución N° 2036-2022-SUNARP-TR del 27/5/2022, N° 271-2021-SUNARP-TR del 17/5/2021, N° 227-2022-SUNARP-TR del 21/1/2022 y N° 2739-2022-SUNARP-TR del 14/7/2022.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 213-2022-SUNARP/PT de fecha 22.08.2022 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

RESOLUCIÓN N°3623 -2022-SUNARP-TR

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacheta dispuesta por el registrador público del Registro de Predios de La Merced, por los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral