



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 032 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 09 ENE. 2018

APELANTE : PEDRO TERRONES AYALA.
TÍTULO : N° 01473707 del 13/7/2017.
RECURSO : De 4/10/2017.
REGISTRO : Predios de Huánuco.
ACTO (s) : Inscripción de coordenadas UTM.

SUMILLA :

COORDENADAS UTM

Los datos referidos a las coordenadas UTM si son datos inscribibles en el Registro de Predios.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA



Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de las coordenadas UTM del predio rural inscrito en la partida electrónica N° 11035156 del Registro de Predios de Huánuco.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud de inscripción de coordenadas UTM de fecha 6/7/2017, suscrita por Pedro Terrones Aguila.
- Memoria descriptiva suscrita por Carlos Javier Lombardi Carranza, Verificador Común.
- Oficio N° 2109-2013-COFOPRI/OZHUANUC de fecha 24/10/2013.
- Certificado Negativo de Zona Catastrada N° 000260-2013-OZHNC de 22/10/2013.
- Plano de ubicación y localización suscrito por Carlos Javier Lombardi Carranza, Verificador Común.
- Plano perimétrico suscrito por Carlos Javier Lombardi Carranza, Verificador Común.

Forma parte del título el Informe Técnico N° 2292-17-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT-ORHCO de 21/8/2017.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Huánuco, Luis A. Fernández Salinas, observó el título en los siguientes términos:

"A.- Habiendo recepcionado el presente título del área de catastro con fecha 21/08/2017, se transcriben las observaciones técnicas formuladas a través de Informe Técnico N° 2292-17-ZRVII-SHYO/UREG-CAT-ORCHO:



2.1. - Aspectos de carácter Técnico Operativo.

2.2.1 Revisado la base gráfica en formato CAD, contenidos en el archivo digital presentado, se advierte que este se encuentra editado, debido a que el número de vértices señalados en el plano presentado, no corresponden al número de vértices indicados en el archivo digital, aclarar.

2.2.2. Se advierte que:

-No se ha consignado la grilla ni norte magnético en el esquema de ubicación, según lo requiere la Directiva N° 003 -2014-SUNARP/SN

-En la descripción de los linderos señalados en la memoria descriptiva, deberá precisar los vértices que comprenden las distancias de los linderos, así como indicar que son tramos sinuosos.

-El área y perímetro señalado en la memoria descriptiva, no corresponde a lo indicado en el plano presentado.

-No se ha consignado en el plano perimétrico el norte magnético, según lo requiere la Directiva N° 003 -2014-SUNARP/SN

'No se ha consignado en el plano ni en la memoria descriptiva los nombres de todos los colindantes del polígono en consulta.

-La escala gráfica señalada en el plano perimétrico y plano de ubicación, no es una escala gráfica verificable, aclarar.

2.2.3. Por lo que de subsanarse los Items anteriores se procederá a ubicar, sobreponer, realizar búsquedas de colindantes y detectar posibles afectaciones con predios inscritos incorporados a la base gráfica.

2.2.4. Se deja constancia que el polígono en consulta colinda con una quebrada situación que podría afectar su área útil.

3.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

3.1.- De la evaluación de los aspectos de carácter técnico registra], se concluye que el polígono en consulta se encontraría inscrito en la P.E.N° 11035156, signada como Fundo Rústico "Quinta del Carmen", con una superficie inscrita de 48.00 km2, según As, 692 del 09.10.1905, sin embargo ante la inexistencia del título archivado en el archivo institucional, no es posible determinar que la partida antes indicada, constituya antecedente registral del predio en consulta.

Se deja constancia que revisada la descripción de la partida, no se encuentran determinadas las medidas perimétricas ni el perímetro del predio.

3.2.- De la evaluación de los aspectos de carácter técnico operativo, se concluye que evaluado el plano presentado, este se encuentra observado según lo indicado en el numeral 2.2. 1 y 2.2.2.

B.- NO ES PROCEDENTE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE COORDENADAS UTM SOBRE EL PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL 11035156 PUES ESTA NO CUENTA DESDE SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL CON LA DETERMINACIÓN DE SUS MEDIDAS PERIMÉTRICAS, LINDEROS Y PERÍMETRO; NO EXISTIENDO UN ELEMENTO O DATO REGISTRAL (PLANOS U ASIENTO REGISTRAL) QUE PERMITA AL AREA DE CATASTRO REALIZAR LA COMPARACION DE LAS COORDENADAS UTM QUE SE PRETENDEN INSCRIBIR Y ESTABLECER VÁLIDAMENTE QUE LAS MISMAS SE ENCUENTRAN DENTRO DEL PERÍMETRO DEL PREDIO INSCRITO.

C.- SE DEJA CONSTANCIA QUE LAS RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL QUE CITA COMO PREDECTIBILIDAD (RESOLUCION 1801-2011 Y 607-2014) HACEN REFERENCIA A LA COMPLEMENTACIÓN DE DATOS DEL PREDIO COMO SON LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS A PARTIR DE LAS COORDENADAS PERIMÉTRICAS DEL PREDIO QUE OBRAN EN EL CERTIFICADO DE INFORMACION CATASTRAL INSCRITO Y ARCHIVADO. ES DECIR EL PLANTEAMIENTO DEL SOLICITANTE ES A LA INVERSA COMPLEMENTAR LAS COORDENADAS UTM A PARTIR DE LOS DATOS DE



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' or similar character.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL PREDIO (LO CUAL PODRÍA SER PROCEDENTE CON LOS PRESUPUESTOS QUE ESTABLECEN DICHAS RESOLUCIONES), PERO EN DICHA PARTIDA REGISTRAL NO SE ENCUENTRAN DETERMINADAS DICHAS CARACTERÍSTICAS, MAXIME SI EL AREA DE CATASTRO NO PUEDE CONCLUIR QUE LA PARTIDA REGISTRAL 11035156 CONSTITUYA ANTECEDENTE REGISTRAL DEL PREDIO EN CONSULTA.

BASE LEGAL: ART. 2011 DEL CC. ART. 11 DEL RIRP".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- El derecho constitucional de propiedad permite efectuar la rogatoria de inscripción de coordenadas UTM.
- No existe impedimento legal para la inscripción de datos de hecho como la inscripción de coordenadas UTM.
- Existe reiterada jurisprudencia en el sentido que la imposibilidad de determinar la inscripción de un predio por defectos o ausencias de planos en los títulos archivados, no constituye impedimento para la inscripción.
- La determinación de medidas perimétricas y linderos se encuentra en trámite judicial que tomará mucho tiempo (más de 2 años) y necesitan solo la inscripción de coordenadas UTM.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 6849-PR que sigue en la partida electrónica N° 11035156 del Registro de Predios de Huánuco, se encuentra inscrito el predio con ubicación rural Quinta del Carmen, Zona ubicada en las Montañas de Chihuanguala, Chinchao, Huánuco.

Su titular registral de dominio es Corporación Multicentro S.A.C., conforme al asiento C0003 de la citada partida registral.

En el asiento b-1 de la ficha consta la descripción del predio: Fundo rústico denominado "Quinta del Carmen", situado en Las Montañas de Chiguanguala con una extensión de 48.00 km², cuyos linderos y medidas perimétricas son: Por el Norte el fundo Retiro; Por el Sur Vista Alegre; Por el Este, San Gregorio y por el Oeste La Quebrada de Tinguinagra, La Ventanilla y Pastos de la Unión.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

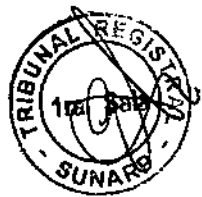
Interviene como ponente la Vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- Si la inscripción de coordenadas UTM es un acto inscribible en el registro.

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 o costado izquierdo; también es harto conocido que las primeras



descripciones físicas en el Registro se dieron a través de las linderaciones personales. Así *"Si se afirma por ejemplo que el norte colinda con la de Pedro Pérez, queda bien claro que mi dominio acaba donde empieza el de mi colindante y puesto que el Registro de la Propiedad hace plena prueba tanto de mi dominio inscrito como del suyo si lo tuviere también inscrito, queda bien claro que la identidad dominical del inmueble queda perfectamente establecida no solo entre mi colindante y yo, sino frente a toda la sociedad."*(Delgado Ramos, 2007)¹

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 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. 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.

4. Con relación a los predios rurales, el inciso d) del artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios², ha establecido los parámetros para describir los predios rústicos catastrados, los cuales se refieren al centroide y ubicación georeferenciada de la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, en caso de contarse con este último dato, y tratándose de predios no catastrados se consignará el nombre del predio, sector, valle de ser el caso, linderos y medidas perimétricas y cualquier otra información que permita identificar plenamente el predio que se inscribe.

Como podrá apreciarse la norma de naturaleza registral, busca una identificación plena del predio, por ello no debe escapar de este análisis, que la utilización de las coordenadas UTM, permiten determinar una localización más exacta del predio, que en muchas ocasiones es complementada con la descripción perimétrica.

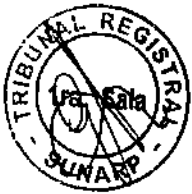
5. De acuerdo al glosario publicado en la web de COFOPRI³, las coordenadas UTM (Universal Transversal de Mercator) son definidas como "Sistema de coordenadas geográficas expresada en unidades lineales sobre una parte de la superficie terrestre, tomando como línea de referencia al meridiano central que 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

¹ En: <http://www.notariosyregistradores.org>, revisado el 4/10/2013.

² Aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN del 03/5/2013.

³ www.cofopri.gob.pe



RESOLUCIÓN No. - 032 -2018-SUNARP-TR-L

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. 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.

Por lo tanto, los datos referidos a las coordenadas UTM de un predio sí son inscribibles en el Registro.

6. El interesado invoca las Resoluciones N° 1808-2011-SUNARP-TR-L y N° 607-2014-SUNARP-TR-L. Al respecto, en estas resoluciones como en las Resoluciones N° 1642-2013-SUNARP-TR-L, N° 160-2016-SUNARP-TR-T y N° 471-2016-SUNARP-TR-L, esta instancia ha señalado que es posible respecto a un predio rural ubicado en zona catastrada por el ex PETT o por COFOPRI, que cuenta con certificado de información catastral, pero en el registro solo consta su área, mas no sus linderos y medidas perimétricas, se inscriba la determinación de sus linderos y medidas perimétricas, basada en las coordenadas UTM y Centroide_E y Centroide_N, ya inscritos, siempre y cuando se cuente con un informe favorable del Área de Catastro de conformidad de la documentación técnica y de que no se está modificando el predio. Se ha considerado que se trata de la ampliación de la descripción física del predio rural.

Este mismo criterio se ha extendido a los predios ubicados en zonas no catastradas mediante la Resolución N° 519-2017-SUNARP-TR-T, en donde se admitió la inscripción de la corrección de coordenadas UTM. En esta resolución se señala que es posible esta corrección cuando es atendida a través de una rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas, en los términos del precedente de observancia obligatoria aprobado en el CLV Pleno del Tribunal Registral⁴ y con el objeto de ampliar la descripción física del predio rural, conforme a las resoluciones indicadas en el párrafo precedente.

En ambos casos, ello es posible siempre que no exista modificación física del bien y procede si el Área de Catastro da 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 base.

Así tratándose de predios rurales se deberá presentar los siguientes requisitos:

***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 16.08.2016.

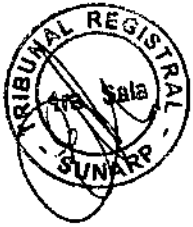


a) Plano y memoria descriptiva suscritos por un verificador inscrito en el Índice de verificadores del Registro de Predios, tratándose de predios rurales ubicados en zona no catastrada, en concordancia con el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Tratándose de Zona Catastrada, se deberá presentar el certificado catastral expedido por la autoridad competente.

b) La conformidad de la Oficina de catastro.

7. Ahora bien, en el presente caso, el interesado solicita la inscripción de las coordenadas UTM, porque señala que la determinación de linderos y medidas perimétricas del predio es materia de proceso judicial y como esto tomará su tiempo, solicita la inscripción únicamente de dichas coordenadas.

Para tal efecto, presenta certificado negativo de catastro expedido por COFOPRI, plano perimétrico y de ubicación y localización de marzo 2013 y memoria descriptiva del 2015 firmados por verificador común Carlos Javier Lombardi Carranza.



En la partida registral consta que el predio rústico denominado "Quinta del Carmen" situado en las montañas de Chinguangala de la ciudad de Huánuco, solo cuenta como dato descriptivo con un área de 48.00 Km². No cuenta con medidas perimétricas y sus linderos son fundos o accidentes geográficos.

Como ya se señaló, la incorporación de coordenadas UTM va a importar una referencia tácita a los linderos y medidas perimétricas, como ocurre en el presente caso, pues en los documentos técnicos presentados además de las coordenadas se visualizan tales datos. También se verifica que el área del predio planteada sería distinta a la inscrita: 3111.6423 Há.

La Oficina de Catastro en su informe N° 2292-17-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT-ORHCO del 21/8/2017 señala que el polígono en consulta se encontraría inscrito en la partida N° 11035156, sin embargo ante la inexistencia del título archivado en el archivo institucional, no es posible determinar que la partida antes indicada constituya antecedente registral del predio en consulta. Además señala que la documentación presentada contiene defectos técnicos.

8. En conclusión, en el presente caso se advierte que no se cuenta con un informe favorable de la Oficina de Catastro, por deficiencias técnicas y la falta de información en el título archivado. Además, existiría una modificación del área del predio inscrito, por lo que no resultarían aplicables los criterios expresados en la jurisprudencia registral en el numeral 6 del análisis.

Por todo lo expuesto, procede **confirmar la denegatoria de inscripción**, por los fundamentos expresados.

Estando a lo acordado por mayoría;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Huánuco al título señalado en el



RESOLUCIÓN No. - 032 -2018-SUNARP-TR-L

encabezamiento por los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ROSARIO ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

EL VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO EN DISCORDIA:

1. De acuerdo con lo previsto por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Así, es obligación del Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al ejercer la función de calificación registral, "*confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos (...)*", y "*verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción (...)*" como lo señalan los literales a) y b) del artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

2. El Registro es un mecanismo de seguridad que publicita con carácter *erga omnes* derechos y situaciones jurídicas que por naturaleza son oponibles frente a terceros con el fin de que los destinatarios de esta publicidad utilicen la información para tomar decisiones adecuadas en la contratación, reduciendo sensiblemente los costos. "*La publicidad jurídica, si bien comparte los elementos de la publicidad general en cuanto a la divulgación y conocimiento, no busca exteriorizar y dar a conocer cualquier evento o acontecimiento sino solo aquellos relevantes para el Derecho, en la medida que generen efectos jurídicos con trascendencia hacia terceros. Es decir, se publican únicamente situaciones jurídicas que por su naturaleza tienen vocación de oponibilidad (...) para hacerlas conocidas a la generalidad de personas que no son parte en estas situaciones*"⁵

3. Al respecto, el artículo segundo del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que "*el Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre los predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales*".

4. El artículo 2019 del Código Civil señala que "*son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:*

1. *Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.*

⁵ ARIAS ASCHREIBER PEZET, Max; CÁRDENAS QUIROZ, Carlos. Exégesis del Código Civil de 1984, tomo X. Gaceta Jurídica, pág 87.

2. Los contratos de opción.
3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
6. Los contratos de arrendamiento.
7. Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.
8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

5. A tenor de lo señalado, se aprecia que para establecer los actos objeto de inscripción, el Registro de Predios adopta el sistema de *numerus clausus* o sistema cerrado, en virtud del cual el legislador prescribe de antemano la lista de actos inscribibles seleccionados sobre la base de la naturaleza y función que cumple jurídicamente el Registro de Predios: actos de naturaleza real y, por excepción, actos de naturaleza personal.

6. Respecto a la tipicidad de los actos registrales, la doctrina en general se muestra partidaria del principio de tipicidad del contenido del Registro.

Así, Pau Pedrón señala "(...), También han de ser seleccionados, tamizados: solo los actos que afectan a terceros han de ser publicados; los demás, o no interesan, o no deben ser publicados (...); además, la reducción de los datos incrementa el interés de la publicidad: la hace más fácilmente comprensible, y por tanto más eficaz".⁶

7. El artículo 881 del Código Civil señala sin ambigüedades que "son derechos reales los regulados en este Libro y otras leyes".

De la relación de actos inscribibles a que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, se desprende que son inscribibles todos aquellos actos que importan una mutación jurídico real del predio; es decir, aquellos mediante los cuales se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales vinculados al predio registrado.

También se registran ciertos derechos obligacionales, tales como el derecho de opción o el contrato de arrendamiento; sin embargo, estos últimos solo son inscribibles porque la norma así lo contempla de manera excepcional.

8. En el caso venido a conocimiento del colegiado registral se solicita la inscripción de las coordenadas UTM de un predio rural. Si bien las coordenadas UTM de un predio urbano o rural pueden formar parte de su descripción, ello no quiere decir que constituya de manera aislada un acto inscribible, es decir, si las coordenadas UTM de un predio forman parte del rubro descripción del inmueble y se quiere variar o precisar dicha descripción, lo que tiene que hacerse es acudir a cualquiera de los procedimientos previstos legalmente para realizar la rectificación de la descripción del predio y una vez cumplido el requisito legal o registral solicitar la inscripción de la rectificación correspondiente.

En resumen, el acto a inscribir no es las coordenadas UTM de un predio, sino la rectificación de la descripción del predio a fin de que consten en ella dichas coordenadas. Asimismo, se entiende que las coordenadas UTM forman parte de

⁶ PAU PEDRÓN, Antonio. Curso de Práctica Registral. Publicaciones de la Universidad de Comillas, Madrid, 1995, pág. 17.



RESOLUCIÓN No. - 032 -2018-SUNARP-TR-L

documentación gráfica elaborada por entes generadores de catastro y es esta documentación gráfica la que se presenta cuando se solicita la rectificación.

9. Ahora bien, tratándose de un predio rural lo que corresponde es acudir al procedimiento de rectificación previsto en la Resolución Ministerial N° 0111-2016-MINAGRI de fecha 11/2/2016, que aprobó los "Lineamientos para la ejecución del procedimiento de Rectificación de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas, Ubicación y otros Datos Físicos de Predios Rurales Inscritos", y presentar al registro los documentos a que se refiere el art. 4.10 de los citados lineamientos: El instrumento de formalización y el Certificado de Información Catastral respectivo. Asimismo, puede acudirse al órgano jurisdiccional a fin de rectificar la descripción del predio, presentándose el mandato judicial de rectificación correspondiente.

10. De manera excepcional, puede admitirse la inscripción de planos georreferenciados con coordenadas UTM en el marco de rectificación de área de predio rural por error de cálculo previsto en el precedente aprobado en el Pleno CXV del Tribunal Registral realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2013, que precisó el precedente aprobado en el XIX Pleno, y que señala:

"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".

11. El propósito de la rectificación de área por error en el cálculo es que se rectifique solo el área del predio que desde el punto de vista aritmético es distinta del área resultante de las medidas perimétricas del predio, esto es, que por ejemplo: Si tengo inscrito un predio con un área de 90 metros cuadrados cuando las medidas perimétricas de dicho predio son de 10 metros de frente por 10 metros de fondo, entonces corresponde rectificar al área correcta: 100 metros cuadrados. Si el área del predio corresponde con sus medidas perimétricas, entonces carece de objeto solicitar esta rectificación.

12. Cabe señalar que en el Pleno CLXXIV del Tribunal Registral realizado los días 27 y 28 de febrero de 2017, se hicieron precisiones al precedente sobre rectificación de área por error de cálculo, aclarando:

"No procede la rectificación de área, con la sola presentación de plano visado por la municipalidad, en supuestos distintos al error de cálculo".

Esto es que tratándose de predios urbanos no constituirá acto inscribible la sola presentación de plano visado por la municipalidad. Solo si se trata del supuesto de rectificación de área por error en el cálculo se admitirá la inscripción del plano visado por la municipalidad, pero en este caso el acto inscribible será la rectificación y no el plano.

Aun cuando el Tribunal Registral no se pronunció expresamente por los casos de predios rurales, se entiende que la solución no puede ser distinta, esto es, que no constituirá acto inscribible la sola presentación del plano georreferenciado con coordenadas UTM, expedido por ente generador de catastro, si no es en el marco de la rectificación de área por error en el cálculo.

13. En el caso del título apelado se tiene que se ha solicitado la inscripción de las coordenadas UTM de un predio rural inscrito en la partida electrónica N° 11035156 del Registro de Predios de Huánuco y revisado el rubro de descripción del predio se determina que el mismo carece de medidas perimétricas y sus linderos son imprecisos, basados en accidentes geográficos (quebradas) o nombres de lugares



o fundos, teniendo un área de 48.00 km². Se deduce que no se trataría de un supuesto de rectificación de área por error en el cálculo, sino de un caso de determinación de área, medidas perimétricas y linderos de un predio rural, por lo que el título que debe presentarse es la rectificación judicial o administrativa (R.M. N° 0111-2016-MINAGRI de fecha 11/2/2016), no constituyendo acto inscribible la inscripción de coordenadas UTM.

14. Los precedentes aprobados por el Tribunal Registral que permiten realizar rectificaciones de áreas de predios urbanos o rurales, parten del hecho que no se afecte el derecho de propiedad de terceros, por lo que se requiere la conformidad del área de catastro en ese sentido, sin embargo, no debe perderse de vista que en virtud del principio constitucional de unidad y exclusividad de la función jurisdiccional, corresponde a los jueces resolver las demandas de rectificación de áreas, medidas perimétricas y linderos de los inmuebles, habiéndose establecido excepcionalmente la rectificación notarial en los casos de predios urbanos y la rectificación administrativa en los casos de predios rurales, teniendo en cuenta que con el cumplimiento de dichos procedimientos se garantiza la no afectación del derecho de propiedad de los terceros colindantes. Asimismo, en el caso de las rectificaciones de áreas, medidas y linderos de predios rurales, se trata de una tarea o facultad que tienen los gobiernos regionales (antes Cofopri) para el saneamiento físico legal de la propiedad agraria (Art. 51, literal n) de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales).

Corresponde revocar la observación formulada al título y disponer su tacha al amparo del literal b) del art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

15. Cabe agregar que esta decisión jurídica tiene justificación tanto interna como externa, ya que puede sostenerse que la solicitud de inscripción de los planos georreferenciados con coordenadas UTM de un predio (premisa menor) al no contar con norma legal (en sentido material) que determine que constituye acto inscribible (premisa mayor), determina que no se acceda a su inscripción y se disponga la tacha del título correspondiente (decisión). Esta sería la justificación interna.

Asimismo, tiene justificación externa, porque no se presentan ni problemas de relevancia ni de interpretación en la premisa mayor o marco jurídico, ya que las inscripciones en el registro responden al sistema de *numerus clausus*, resultando indispensable que exista una norma legal que determine la calidad de acto inscribible.

Tampoco se presentan problemas en la premisa menor, pues los hechos determinan que sea adecuado señalar que no existe una norma que establezca la inscripción de los planos georreferenciados con coordenadas UTM de un predio.

Por tanto, mi voto es por revocar la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Huánuco al título señalado en el encabezamiento, y disponer su tacha.


PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

