

## ■ QUINTA.- Equivalencia en la expresión de área o medidas perimétricas

Si en la partida registral el área o medidas perimétricas del predio están expresadas con decimales de uno o más dígitos y al solicitarse la inscripción de un nuevo acto, el área del predio se expresa con decimales de mayor número de dígitos, el Registrador, con la sola verificación de la equivalencia de conformidad con el sistema métrico decimal procederá a la inscripción del nuevo acto.

Para consignar en la partida el área o medidas perimétricas del predio expresadas en decimales de más dígitos bastará la comunicación formulada por la entidad competente acompañada del certificado, plano o código catastral, según corresponda.

Comentado por:

**Mery Miguelina Huilca Cursi**

Al respecto, el sistema de unidades de medida que incluye al metro junto a sus múltiplos y submúltiplos se llama Sistema Métrico Decimal, así para pasar de una unidad a otra inmediatamente inferior o superior se multiplica o se divide por 10, respectivamente. Los símbolos de metro, hectárea y metros lineales son m, ha y ml respectivamente.

Con esta pequeña consideración, es preciso señalar que, esta disposición encuentra su antecedente inmediato en la sexta disposición complementaria final del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, la misma que recogió normas contenidas en el numeral h) del artículo 40° del D.S. N° 005-2006-JUS, que aprueba el Reglamento de la Ley que Crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios – Ley N° 28294, el que refiriendo a: “datos que contiene la hoja informativa catastral”, dispone: “La Hoja informativa Catastral no tiene valor jurídico, y contendrá la siguiente información: h) Área, linderos y medidas perimétricas del predio. Si es urbano en metros cuadrados con dos decimales, y si es rural en hectáreas con cuatro decimales”.

Así, esta disposición se aplica en la calificación de los segundos actos a los que refiere el artículo 2019 del Código Civil y otras disposiciones legales, en tanto resulta de la confrontación de las características del predio que el registrador realice respecto al área o perímetro del predio inscrito y los que aparezcan en el título al solicitar la inscripción de un nuevo acto. Esto es, que en la partida registral abierta el área o medidas perimétricas aparecen con decimales de uno o más dígitos y en el título sujeto a calificación estos datos técnicos aparecen expresados con decimales de mayor número de dígitos. Ej. El predio “Perachayoc” aparece inscrita con 2.10 ha y en la escritura pública de transferencia otorgada por sus titulares registrales se consignó al predio con 2.1000 ha o 21,000.00 m<sup>2</sup> (Resolución N° 173-2007-SUNARP-TR-L), entonces el registrador en cumplimiento de esta disposición con la sola verificación de su equivalencia debe proceder con la calificación positiva del nuevo acto.

Esta circunstancia se irá superando en la medida que el registro encuentre una mejor reglamentación dentro del principio de predictibilidad a efectos de dar una publicidad uniforme; tal es así que actualmente el artículo 19° de este reglamento dispone que la primera inscripción del predio en el registro debe realizarse con dos o cuatro decimales respectivamente según se trate de predio urbano o rural.

Dicha disposición es concordante con el numeral h) del artículo 40° del D.S. N° 005-2006-JUS, que aprueba el Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios – Ley N° 28294, y contenido también en el numeral 5.2 de la directiva N° 003-2014-SUNARP/SN, sobre actos inscribibles en el Registro de Predios y en otros registros que requerirán informe previo del área de catastro para acceder a su inscripción, así como los requisitos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se presenten al Registro para sustentar la inscripción de tales actos, aprobada por resolución N° 189-2014-SUNARP/SN.

Al respecto, la segunda instancia registral en la resolución N° 670-2015-SUNARP-TR-A ha considerado:

#### EXPRESIÓN DEL AREA DEL PREDIO A INMATRICULAR EN HECTAREAS

"Lo dispuesto por la Directiva N°003-2014-SUNARP/SN, relativo a que en los casos de inmatriculación de predios "rústicos", los planos presentados deben contener el área expresada en hectáreas y con una aproximación a cuatro decimales, debe ser concordado con lo establecido por el artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que requiere la expresión del área del predio en hectáreas para el caso de inmatriculación de predios rurales. Así, teniendo en cuenta que dentro de la categoría de predios rústicos encontramos a los predios rurales y eriazos, cuando la Directiva hace referencia a la expresión del área en hectáreas para el caso de predios rústicos, se refiere solo a predios rurales y no a predios eriazos".

Consideramos que esta argumentación no beneficia a la uniformidad en el modo de extender los asientos registrales, más aún si está vigente el artículo 4° del D. Leg. 667 "Ley del Registro de Predios Rurales" en cuyo segundo párrafo define: "***Se considera también como predio rural a los terrenos eriazos calificados para fines agrícolas***". Así como el D.S. N° 035-2004-AG, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 28259 "Ley de Reversión a favor del Estado de los Predios Rústicos adjudicados a título gratuito, en cuyo artículo 4° define: "***Predios rústicos.- Son predios rústicos los ubicados en la zona rural destinados a la actividad agropecuaria, y que aún cuando estén incluidos en la zona de expansión urbana, todavía no cuentan con habilitación urbana***"; y el D.S. N° 048-91-AG, Reglamento de la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario aprobado por D. Leg. N° 653; debido al cual, el artículo 22° de este reglamento refiere al predio eriazo como predio rural con el siguiente texto: "***Inmatriculación o inscripción del derecho de propiedad de predios rurales de dominio privado del Estado***".

Finalmente, un tema asociado a éste, es el precedente de observancia obligatoria aprobada en el X pleno del Tribunal Registral sobre "Identificación del bien objeto de transferencia" precisado por el séptimo Acuerdo Plenario aprobado en el Pleno CIX, realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013.