



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 118 -2021-SUNARP-TR-L****Lima, 21 de enero 2021**

APELANTE : **OLENIVA ANDREA CAMARENA AMES**
TÍTULO : N° 466038 del 20/2/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 326 del 9/12/2020.
REGISTRO : Predios de Tarma.
ACTO : Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.

SUMILLA**RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR MUTUO ACUERDO**

A efectos de rectificar el área, linderos y/o medidas perimétricas de un predio por mutuo acuerdo no se requerirá que los predios colindantes se encuentren inmatriculados. En ese caso, no será necesario acreditar el dominio de dichos colindantes.

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, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11000264 del Registro de Predios de Tarma.

Para tal efecto, se presentaron los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de rectificación de área por mutuo acuerdo del 11/10/2019 otorgada ante notario de Tarma Paulo Jorge Vivas Sierra.
- Plano perimétrico (Lamina P-01), suscrito por arquitecto Pedro H. Huaman Chávez, visado por la Municipalidad Provincial de Tarma.
- Plano de ubicación y localización (Lamina U-01), suscrito por arquitecto Pedro H. Huaman Chávez, visado por la Municipalidad Provincial de Tarma.

Mediante reingreso del 16/11/2020 se presentaron los siguientes documentos:

- Escrito subsanatorio suscrito por Oleniva Andrea Camarena Ames.
- Memoria descriptiva de febrero de 2019, suscrita por arquitecto Pedro H. Huaman Chávez, visado por la Municipalidad Provincial de Tarma.



RESOLUCIÓN No. - 118 -2021-SUNARP-TR-L

Asimismo, forma parte del presente título el Informe técnico N° 006488-2020-Z.R.N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 23/6/2020 emitido por Lourdes Jessica Gora Gallo, en su calidad de Técnico de Catastro de la Oficina Registral de Huancayo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Tarma José Martín Ramos Arteaga observó el título en los siguientes términos:

Se reenumera a efectos de mejor resolver

“SEÑOR(ES): OLENIVA ANDREA CAMARENA AMES.

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo III del Reglamento General de los Registros Públicos, se constata que el acto materia de inscripción, adolece de defecto subsanable, conforme al siguiente detalle:

(...)

1. De la misma forma, debo señalar que en mérito al criterio establecido por el Tribunal Registral, según Res. N° 451-2013-SUNARP-TR, señala que: La escritura pública de rectificación otorgada por los colindantes, es un título en el que la veracidad y eficacia de las declaraciones de voluntad no es controlada por el Notario, quien no realiza actividad alguna conducente a acreditar si la manifestación de las partes corresponde o no a la realidad, solo la formaliza. A diferencia de aquella, en el procedimiento Notarial no contencioso el Notario emite una declaración o constatación final fundada en el convencimiento de que lo actuado sin oposición tiene mérito suficiente para modificar determinada situación predial. La ausencia de valoración notarial, en la escritura pública rectificatoria de mutuo acuerdo, acerca de la condición de colindantes invocada por los otorgantes exige que dicho enjuiciamiento lo realice el Registro, mediante la confrontación de esas declaraciones con el contenido de las partidas registrales. Por ello, siendo que la rectificación de los datos físicos una forma de superar una inexactitud registral, no debe afectar derechos de terceros, conforme lo dispone el artículo 87° del TUO del RGRP. En ese sentido, cuando los terceros colindantes carecen de derecho inscrito el Registro está imposibilitado de controlar la veracidad de sus declaraciones de voluntad, ya que es incierto si realmente los declarantes tienen la condición de propietarios de los predios colindantes y, por ende, si están legitimados para intervenir en la escritura pública de rectificación. La certeza sobre estas cuestiones solo puede obtenerse registralmente, cuando la declaración de colindancia del tercero está respaldada con la inscripción de su derecho. Por consiguiente, para rectificar las características físicas de un predio mediante escritura pública al amparo del artículo 13 de la Ley N° 27333 **los otorgantes que invoquen la calidad de colindantes deberán contar con derecho inscrito.**

2. En ese mismo sentido el criterio que se ha recogido como acuerdo plenario en el CXV Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo los días 12 y 13 de diciembre de 2013 el mismo que señala lo siguiente:

RECTIFICACION DE AREA, MEDIDAS PERIMETRICAS Y LINDEROS

"Procede la rectificación de área, lindero y medidas perimétricas en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de



RESOLUCIÓN No. - 118 -2021-SUNARP-TR-L

la documentación a que se refiere el artículo 20 del reglamento 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"

Es así que revisado el informe técnico N° 006488 - 2020-Z.R.N° VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT, de fecha 23.06.2020 suscrito por Lourdes Jessica Gora Gallo menciona; "(...) que ante la inexistencia de planos en los títulos archivados no es posible afirmar que se trate del antecedente registral del predio en consulta. Insertado el polígono del predio en consulta a la base gráfica registral, se informa que no se visualiza antecedente registral que lo involucre, no obstante, informa que a la fecha no se cuenta con una base grafica registral completa de predios inscritos en la provincia de tarma; por lo que no es posible informar sobre los antecedentes registrales y descartar superposiciones con predios inscritos que aún no han sido incorporados a la base gráfica registral".

Por ello y considerando que, mediante Escritura Pública, de fecha 11-10-2019, se advierte que no se ha acreditado el derecho de propiedad de los predios colindantes pertenecientes a Soledad Paucar Ramos y Oscar Benjamín Solano Estrella; es que se solicita acreditar su derecho inscrito. Maxime, si no se cuenta con informe favorable del área de Catastro, que determine que el nuevo polígono propuesto se halla dentro del ámbito gráfico del predio inscrito, ya que no cuenta con base gráfica registral de los predios inscritos en la provincia de Tarma.

III. CITA LEGAL:

- Art. 2011 del Código Civil.
- Art. V, 31, 32 inc. d), 40 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Art. 13 de la Ley N° 27333.

IV.- DECISION: Por lo antes expuesto se OBSERVA presente título. TITULO SUJETO A CALIFICACION LEGAL, SEGA DOCUMENTACION ADJUNTADA VIA REINGRESO."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación -entre otros- sobre la base de los siguientes fundamentos:

- El registrador debió tener en cuenta el principio de predictibilidad y para este caso en concreto debió tener en cuenta que el Tribunal Registral en el CXV Pleno realizado en sesión extraordinaria el 12 y 13 de diciembre de 2013, adopto el siguiente criterio: "A efectos de rectificar el área, linderos y/o medidas perimétricas de un predio por mutuo acuerdo no se requerirá que los predios colindantes se encuentren inmatriculados. En este caso, no será necesario acreditar el dominio de dichos colindantes."

- En ese mismo sentido, el Tribunal Registral en el CLXXIV Pleno realizado en sesión extraordinaria el 6 de marzo de 2017, adoptó el siguiente criterio: "No impide la inscripción de la rectificación o determinación de área, linderos o medidas perimétricas de un predio que



RESOLUCIÓN No. - 118 -2021-SUNARP-TR-L

la oficina de catastro informe que está imposibilitada de establecer que corresponde el predio materia de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de mutuo”.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 000013 que continúa en la Partida electrónica N° 11000264 del Registro de Predios de Tarma.

En la Ficha N° 000013 que continúa en la Partida electrónica N° 11000264 del Registro de Predios de Tarma se encuentra registrado el predio ubicado en Paraje Hualhuas, distrito y provincia de Tarma, departamento de Junín, con un área de 1,808.00 m².

En el asiento C-1 consta registrado el dominio de la sociedad conyugal conformada por Gregorio Camarena Vásquez y Jacinta Ames Calderón.

En el asiento C00001 consta registrada la transferencia de dominio por sucesión intestada respecto de los derechos y acciones de Gregorio Camarena Vásquez, a favor de sus hijos: Adeodato Nazario Camarena Ames, Constantino Jesús Camarena Ames, Efren Brígido Camarena Ames, Elva Paulina Camarena Ames, Hedig Luz Camarena Ames, Meliba Teodora Camarena Ames, Oleniva Andrea Camarena Ames, y Santos Alejandro Camarena Ames, al haber sido declarados herederos mediante Acta de Protocolización del 20/7/2018, otorgado por el notario de la Oroya Dr. Augusto Balbín Guadalupe, la misma que corre inscrita en la partida N° 11037857 del Registro de Sucesión Intestada de Tarma.

En el asiento C00002 consta registrada la transferencia de dominio por sucesión intestada respecto de los derechos y acciones de Jacinta Ames Calderón, a favor de sus hijos: Adeodato Nazario Camarena Ames, Constantino Jesús Camarena Ames, Efren Brígido Camarena Ames, Elva Paulina Camarena Ames, Hedig Luz Camarena Ames, Meliba Teodora Camarena Ames, Oleniva Andrea Camarena Ames y Santos Alejandro Camarena Ames, al haber sido declarados herederos mediante Acta de Protocolización del 20/7/2018, otorgado por el notario de la Oroya Dr. Augusto Balbín Guadalupe, la misma que corre inscrita en la partida N° 11037855 del Registro de Sucesión Intestada de Tarma.

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 para la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas de un predio por mutuo acuerdo se requiere que los predios colindantes se encuentren inscritos.



RESOLUCIÓN No. - 118 -2021-SUNARP-TR-L

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 las características físicas aparecen descritas en el Registro de modo diferente a la realidad, por lo cual es necesario adecuar la información del Registro a la realidad. Precisamente porque existe la posibilidad de que la realidad física sea reflejada defectuosamente por el Registro, existe legislación que regula diversas formas de rectificación de área, linderos y medidas.

El saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos o situados en zonas urbanas se encuentra regulado 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, éstas 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 27157.

c) Procedimiento judicial



RESOLUCIÓN No. - 118 -2021-SUNARP-TR-L

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 Información Catastral Predial, 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, 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 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.

Como hemos visto, en los tres procedimientos de rectificación contenidos en la Ley N° 27333 se requiere la intervención o la notificación a los propietarios de los predios colindantes. La razón de este requisito



RESOLUCIÓN No. - 118 -2021-SUNARP-TR-L

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

4. De otro lado, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 189-2014-SUNARP-SN del 31/7/2014, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 8/8/2014, se aprobó la Directiva N° 03-2014-SUNARP-SN vigente a la fecha de emisión del informe técnico, la cual precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y otros registros que requerirán informe previo del área de Catastro, y establece los requisitos técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se presenten al Registro para sustentar la inscripción de los actos respectivos. A la fecha la directiva en mención se encuentra derogada en virtud de la Resolución N° 178-2020-SUNARP/SN del 7/12/2020 que aprueba una nueva directiva sobre la materia.

Así, en el numeral 5.1 de la citada directiva se estableció qué actos requieren informe previo del Área de Catastro para efectos de que puedan acceder al Registro. De esta manera, se considera, entre otros:

e) Rectificación, modificación, delimitación o determinación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios.

A su vez, en el numeral 5.2 constan los requisitos técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se adjuntan para la inscripción de los actos señalados en el numeral 5.1¹.

¹ 5.2. Requisitos Técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se adjuntan a los supuestos señalados en el numeral 5.1

Los requisitos técnicos de los planos y memoria descriptiva detallados a continuación solo serán exigibles a los actos mencionados en el ítem 5.1, exceptuando de dichos requerimientos a aquellos títulos que por norma especial no requiera la presentación de dichos documentos o dicha norma especifique otros requisitos técnicos.

a) El plano perimétrico y plano de ubicación deberán estar elaborados en una escala gráfica convencional (1/50, 1/100, 1/200, 1/500, 1/1,000, 1/5,000, 1/10,000 y otros) que permita la visualización y verificación de los datos técnicos, georreferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, debiendo graficarse el Norte, la cuadrícula, los vértices, las medidas perimétricas de cada tramo, el perímetro total, los colindantes y el área del predio.

b) El membrete del plano deberá contener la siguiente información: tipo de plano, escala, fecha, departamento(s), provincia(s) y distrito(s), nombre del profesional competente o verificador que elaboró el plano.

c) La Memoria Descriptiva, deberá de contener la descripción literal de los linderos, medidas perimétricas y área de los predios materia de inscripción, así como la fecha de elaboración de la misma.

Para el caso de la inmatriculación de predios, la memoria descriptiva deberá de contener los nombres de los propietarios y/o posesionarios de los predios colindantes, la cual deberá estar firmada y sellada por el verificador o profesional responsable.

d) Los planos deberán estar firmados y sellados por el verificador o profesional responsable, debidamente visado por la autoridad municipal o administrativa respectiva, cuando corresponda.

(...).



RESOLUCIÓN No. - 118 -2021-SUNARP-TR-L

5. Por su parte, el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios², aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN del 3/5/2013³, regula sobre los informes de las Áreas de Catastro de la SUNARP, estableciendo 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.

En tal sentido, el informe del Área de Catastro es vinculante para el Registrador en lo referente a los aspectos técnicos, siendo función del Registrador el pronunciarse sobre los aspectos jurídicos que sean consecuencia de este informe emitido.

6. Con relación a ello, en el Décimo Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁴:

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

² 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.

³ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 4/5/2013 y vigente a partir del 14/6/2013, de conformidad con la Primera Disposición Transitoria.

⁴ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9/6/2005.



RESOLUCIÓN No. - 118 -2021-SUNARP-TR-L

competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al registrador público”.

De acuerdo al precedente en mención, los informes del Área de Catastro resultan vinculantes para el registrador, siempre que se refieran a aspectos estrictamente técnicos. En este sentido, el registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe técnico de catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que el informe de catastro sólo debe dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción.

7. En el presente caso, se solicita la inscripción de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11000264 del Registro de Predios de Tarma, en mérito de la escritura pública de rectificación de área por mutuo acuerdo del 11/10/2019 otorgada ante notario de Tarma Paulo Jorge Vivas Sierra.

Cabe señalar, que la rectificación solicitada se ha efectuado conforme al procedimiento establecido en el literal a) del artículo 13 de la Ley N° 27333, apreciándose que existe una disminución entre el área inscrita: 1,808.00 m² y el área propuesta: 1,617.19 m², esto es, el área real del predio propuesta sería menor a la registrada.

8. Ahora bien, el registrador en el numeral 1 de la observación señaló que para rectificar las características físicas de un predio mediante escritura pública al amparo del artículo 13 de la Ley N° 27333 los otorgantes que invoquen la calidad de colindantes deberán contar con derecho inscrito.

Al respecto, cabe precisar que esta instancia registral en el CXV Pleno, celebrado en la sesión ordinaria modalidad presencial los días 12 y 13 de diciembre de 2013, con relación a la rectificación de área por mutuo acuerdo adoptó el siguiente acuerdo plenario:

“RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR MUTUO ACUERDO

A efectos de rectificar el área, linderos y/o medidas perimétricas de un predio por mutuo acuerdo no se requerirá que los predios colindantes se encuentren inmatriculados. En ese caso, no será necesario acreditar el dominio de dichos colindantes.”

Los fundamentos que sustentan dicho acuerdo fueron:

“La Ley N° 27333 (Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones) establece en su artículo 13 lo siguiente:

“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 del predio, estas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos:



RESOLUCIÓN No. - 118 -2021-SUNARP-TR-L

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.

(...)"

Conforme a lo señalado en el artículo precitado, para que el área de un predio pueda sanearse, esto es, que coincida lo extrarregistral con lo que aparece en el registro, la norma exige que exista título otorgado por el propietario y los colindantes los cuales deben manifestar su conformidad con el área y medidas perimétricas, no exigiendo que dichos colindantes tengan propiedad inscrita.

Ello tiene sentido pues nuestro sistema registral no es un sistema constitutivo sino fundamentalmente declarativo y señalar que los propietarios colindantes deban necesariamente inscribir su titularidad implicaría poner trabas al solicitante y exigencias que no se encuentran en la ley.

El Acuerdo interpretativo citado precedentemente, concluye que, en el procedimiento de rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas de un predio por mutuo acuerdo no será exigible que los propietarios de los predios colindantes cuenten con su derecho inscrito en el Registro, en razón que no es un requisito contemplado en la Ley N° 27333 y en virtud que nuestro sistema registral es fundamentalmente declarativo.

Ahora bien, en el caso que los predios colindantes sí se encuentren inscritos deben los propietarios con derecho inscrito de dichos predios otorgar la escritura pública de rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas.

Así, si los predios colindantes obran inscritos, sus propietarios son los legitimados para otorgar la escritura pública de rectificación por mutuo acuerdo, pues conforme el artículo 2013 del Código Civil el contenido del asiento registral, se presume cierto y produce todos sus efectos.

9. En tal sentido, teniendo en cuenta lo señalado en el acuerdo plenario citado, no es obstáculo para la inscripción de la presente rectificación de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo, el hecho que no conste inscrito el dominio de los colindantes del predio submateria.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1** de la observación formulada por el registrador público.

10. La observación formulada en el **numeral 2** está referida a que no se cuenta con informe favorable del área de Catastro, que determine que el nuevo polígono propuesto se halla dentro del ámbito gráfico del predio inscrito, basándose el registrador en el acuerdo plenario del CXV Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo los días 12 y 13 de diciembre de 2013 el mismo que señala lo siguiente:



RESOLUCIÓN No. - 118 -2021-SUNARP-TR-L

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”.

Ahora bien, en atención a la observación señalada, corresponde revisar el Informe técnico N° 006488-2020-Z.R.N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 23/6/2020, que señala, entre otros, lo siguiente:

“(…)

2.1 Aspectos de Carácter Técnico Registral:

2.1.1. Que realizada la búsqueda de los antecedentes registrales a partir de los nombres y apellidos de los propietarios anteriores del predio, de los colindantes del predio proporcionados por el usuario, así como de la información existente en el expediente remitido, y habiéndose ingresado los siguientes nombres y apellidos al Sistema de Información Registral en el índice de propiedad inmueble: (...); se informa que se ha encontrado un predio inscrito en la P.E. 11000264, con un área de 1,808.00m², según asiento de presentación N° 7318 del 1/11/1995, sin embargo, ante la inexistencia de planos en los títulos archivados no es posible de afirmar que se trate del antecedente registral del predio en consulta.

Insertando el polígono del predio en consulta a la Base Gráfica Registral, se informa que no se visualiza antecedente registral que lo involucre, no obstante, se informa que a la fecha no se cuenta con una Base Gráfica Registral completa de predios inscritos en la Provincia de Tarma; por lo que no es posible informar sobre los antecedentes registrales y descartar superposiciones con predios inscritos que aún no han sido incorporados a la Base Gráfica Registral.

2.2 Aspectos de Carácter Técnico Operativo:

“(…)

2.2.2. Se informa que, de considerar a la P.E. 11000264 como antecedente registral del predio en consulta, no es posible determinar que el nuevo polígono del predio en consulta se encuentre dentro de su matriz inscrita, debido a que no existen planos en los títulos archivados.

3.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

Evaluada la Documentación Técnica Remitida en relación a la Documentación Técnica de Estudio con la que cuenta a la fecha esta oficina, se concluye lo siguiente:

3.1 De la evaluación de los aspectos de carácter técnico registral, se concluye tal y como se detalla en el numeral 2.1 del presente informe.



RESOLUCIÓN No. - 118 -2021-SUNARP-TR-L

3.2 De la evaluación de los aspectos de carácter técnico operativo, se informa que la resultante gráfica del área: 1,617.19 m² y perímetro: 180.45 ml, corresponden con la documentación técnica presentada y no afecta gráficamente a predios colindantes inscritos.

3.3 Se informa que, de considerar a la P.E. 11000264 como antecedente registral del predio en consulta, no es posible determinar que el nuevo polígono del predio en consulta se encuentre dentro de su matriz inscrita, debido a que no existen planos en los títulos archivados.

(...)"

(El subrayado es nuestro).

11. Del informe técnico transcrito podemos apreciar que, efectivamente, el área de catastro ha informado que ante la inexistencia de planos en los títulos archivados no es posible de afirmar que se trate del antecedente registral del predio en consulta.

No obstante, cabe señalar que, con relación al informe del Área de Catastro en el caso de rectificaciones de área, linderos y medidas perimétricas, este colegiado adoptó el siguiente acuerdo, en el CXLIII Pleno realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial el 11/2/2016:

"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 por error de cálculo ni a la rectificación de área, linderos y medidas unilateral recogida en acuerdo del Pleno 115°".

12. Posteriormente, en el CLXXIV Pleno del Tribunal Registral – realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial el 27 y 28 de febrero de 2017, continuada en sesión extraordinaria modalidad presencial el 06 de marzo de 2017 – se adoptó la siguiente modificación al criterio en mención:

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".

Del Acuerdo en mención, podemos concluir que en caso el área de catastro esté imposibilitada de establecer que el predio materia de rectificación corresponda al predio en consulta, esto no será obstáculo para la inscripción de la rectificación por mutuo acuerdo. Asimismo, señala que esto no es de aplicación a la rectificación unilateral.

Así, tenemos entonces, que la imposibilidad del área de catastro para determinar, si el área cuya rectificación se solicita corresponde a la partida



RESOLUCIÓN No. - 118 -2021-SUNARP-TR-L

rogada, por falta de información gráfica en el antecedente registral, no puede ser trasladada al usuario, que ha cumplido con todos los requisitos que las normas legales y reglamentarias establecidas para este acto.

Sin perjuicio de lo señalado, cabe añadir que el Acuerdo citado por el registrador para fundamentar el numeral 2 de la observación, no resulta de aplicación para el título *submateria*, pues de su lectura claramente se aprecia que éste corresponde ser aplicado en la rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas, encontrándonos en el presente caso en una rectificación de mutuo acuerdo.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 2** de la observación formulada por el registrador público.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR las observaciones formuladas por el Registrador Público del Registro de Predios de Tarma al título señalado en el encabezamiento, y proceder a su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO
DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA
PRESIDENTE DE LA SEGUNDA SALA
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Tribunal/Resoluciones2021/466038-2020
E.Veliz