



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. *2204*-2017-SUNARP-TR-L

Lima, 29 SEP. 2017

APELANTE : MARÍA ESPERANZA MIRANDA DE LAS CASAS
TÍTULO : N° 873913 del 26/4/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 001163 del 6/7/2017.
REGISTRO : Predios de Cañete.
ACTO : Rectificación.
SUMILLA :

RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y/O MEDIDAS PERIMÉTRICAS POR RENUNCIA DE ÁREA.

"No procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas por renuncia de área si no se ha cumplido con presentar la documentación pertinente establecida en alguno de los procedimientos para el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos o situados en zonas urbanas, otorgados en fecha anterior al asiento de presentación del título."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la rectificación de ubicación del predio inscrito en la partida electrónica N° 21000477 del Registro de Predios de Cañete.

A dicho efecto se ha adjunta –entre otros- lo siguiente:

- Solicitud suscrita por Ing. Luis Gómez Sánchez Monasi.
- Plano de superposición (lámina O1) suscrito por Ing. Luis Gómez Sánchez Monasi.

Con el recurso de apelación se presentó –entre otros- lo siguiente:

- Plano de independización (lámina I-01) de julio de 2017.
- Plano perimétrico (lámina P-01) de julio de 2017.

Asimismo, forma parte del presente título el Informe Técnico N° 10438-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 26/5/2017 emitido por ingeniera de Catastro de la Zona Registral N° IX - Sede Cañete, Sovieta Calzada Yurivilca.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Cañete, Janet Yulisa Gómez Nunura, tachó sustantivamente el título en los términos siguientes:

(Se reenumera para mejor resolver)





"1. Mediante el presente título se solicita la inscripción de la rectificación de la poligonal de la partida N° 21000477, (la cual incluye a todas las partidas independizadas de esta, entre ellas a la zona 1 inscrito en la partida N° 21121908, a la zona 2 inscrito en la partida N° 21121909 y a las partidas independizadas resultantes de la habilitación vacacional Playa La Encontrada, desarrollada en la zona 2). Asimismo se indica en su solicitud que de haber superposición entre la partida N° 21000477 y la partida N° 21108826 (menos antigua) se proceda de acuerdo al art. 63 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Al respecto debemos indicar que el principio de legitimación contemplado en el art. VII del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, establece "Los asientos registra/es se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez." Asimismo el art. 87 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, también señala: "En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto."

Por lo tanto, siendo que con lo solicitado se pueda afectar los derechos de terceros (titulares de la partida N° 21000477 y de las independizadas de esta), no procede la rectificación solicitada.

2. Asimismo revisado el escrito adjuntado se advierte que el que lo suscribe Ing. Luis Gómez Sánchez Monasi no es propietario de la partida N° 21108826, como indica en su escrito, ni de la partida matriz N° 21000477 y ni de las independizadas de esta. Cabe señalar que la documentación presentada no da mérito a rectificación de oficio. Deberá realizar el procedimiento respectivo que conlleve la defensa de sus derechos de los posiblemente afectados.

Por lo tanto de acuerdo a lo expuesto, se procede a tachar sustantivamente el presente título de conformidad con el art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, al contener este título defecto insubsanable.

3. El art. 56 del T.U.O. del R.G.R.P. define lo siguiente "Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona Jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios."

Asimismo el art. 57 del T.U.O. del R.G.R.P. señala "Advertida la duplicidad, esta puesta en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente, la cual mediante Resolución debidamente motivada dispondrá las acciones previstas en este capítulo." Además el art. 60 del T.U.O. del R.G.R.P. señala "Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partida..."

De lo señalado, se remitió el presente título al área de catastro, el cual mediante el Informe Técnico N° 10438-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/OC, suscrito por la ingeniera Sovieta Calzada Yurivilca señaló la siguiente conclusión:

Revisado el SIR donde la P.E. N° 21000477 se encuentra en la lista de partidas duplicadas con la P.E. N° 21108826, es así que el ámbito materia de solicitud se encuentra implicando a terceros.

RESOLUCIÓN No. -2007-2017-SUNARP-TR-L

De conformidad con el art. 11 del RIRP, el Informe Técnico, resulta vinculante para el Registrador. Por tal razón al haber señalado el área de catastro que existe superposición de la partida N° 21008826 con el ámbito inscrito en la partida N° 21000477 (lo que incluiría la matriz y parte de sus independizaciones), ambas partidas independizadas de la ficha N° 2407 que continúa en la partida N° 21000352, el Registrador Público no es competente para resolver casos de superposiciones, ya que de conformidad a la normas expuestas el área competente para los resolver los casos de superposición es el Jefe de Unidad Registral.

Por lo tanto de acuerdo a lo expuesto, se procede también a tachar sustantivamente el presente título de conformidad con el art. 42 y 57 del TUO del Reglamento General de los Registros.

Sin perjuicio de la tacha formulada se señala la siguiente observación:

4. Asimismo recibido el Informe Técnico N° 10438-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/OC, del área de catastro suscrito por la ingeniera Sovieta Calzada Yurivilca, se señaló la siguiente observación:

4.1 El usuario presenta un plano de superposición en la que grafica al predio solicitud de rectificación así como de los predios inscritos en su entorno e implicantes, la cual contiene el cuadro de datos UTM en Datum Psad56/Wgs84. Los datos que solamente se han considerado en la presente evaluación es la propuesta de rectificación del predio matriz primigenio con el siguiente Datum UTM PSAD56

ESTE (X)	NORTE (Y)
336176.1300	8574647.1230
336492.1370	8574811.9750
336397.7840	8575014.6420
336073.5780	8575013.7170

La que desarrolla un área gráfica de 99,272.6532 m² y perímetro gráfico de 1,284.85 ml, que discrepa con el área indicada en plano matriz (antes de la independización) presentaba un área de 93,621.40 m² y perímetro de 1,247.26 ml, así como también la forma, área graficada y medidas perimétricas gráficas no guarda relación y discrepan con el antecedente registral del TA 3632-2003 y 13807-2004.

4.2. Al existir un discrepancia de área gráfica y medidas gráficas desarrolladas con la propuesta de ubicación (es decir cuadro de datos UTM) se tiene un incremento de área de 6.04% que supera la tolerancia por lo que no se trata solo de rectificación de ubicación sino de forma y área lo que técnicamente no amerita una rectificación de oficio sino un rectificación de medidas perimétricas, áreas y ubicación.

4.3 Asimismo se indica que el perímetro propuesto actualmente según el usuario corresponde a la P.E. 21000477 pero revisada dicha partida anteriormente estaba constituida por la matriz 93,621.40 m² la cual fue independizada en zona 1 de 38,470.36 m² y zona 3 de 5,000.00 m², quedando un remanente de la P.E. 21000477 denominada zona 2 de 50,151.04 m². El remanente cuenta con habilitación urbana con preindependizaciones.

Es así que la rectificación solicitada por el usuario corresponde a una matriz que no existe por contar actualmente con un remanente y el resto ya fueron independizadas en otras partidas.



4.4 Por tratarse una calificación técnica de un título que requiere del informe técnico de catastro por tratarse de una rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas del predio, los documentos técnicos presentados no cumplen con los requisitos establecidos en el punto 5.2 de la Directiva N° 03-2014-SUNARP-SN "Directiva que regula los requisitos que deben contener los planos y memorias descriptivas" aprobada mediante Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 189-2014-SUNARP/SN del 31 de Julio del 2014.

A fin de efectuar la calificación técnica para una futura presentación, debe considerarse lo siguiente:

- El plano perimétrico, ubicación, membrete, memoria descriptiva del predio materia de solicitud deben cumplir según lo estipulado en la mencionada directiva.
- Indicar sección vial.
- En el plano perimétrico debe indicar los vértices, coordenadas, datum, zona, área, medidas perimétricas de cada tramo, propietario registral, colindantes (y en que partidas se encuentran inscritas en el Registro de Predios) con la finalidad de verificar implicancias.
- El área gráfica debe guardar relación con el área de plano y memoria descriptiva.
- En el plano de ubicación debe graficar la posición del terreno, respecto a las vías, calles adyacentes, indicando la distancia del predio a la esquina transversal más cercana, referencias físicas y detalles topográficos que existan en el lugar (curvas de nivel, zona de playa, océano, muros, construcciones y otros).
- Graficar en un plano el perímetro inscrito actualmente materia de rectificación (Título Archivado N° 3632-2003, 13807-2004, 13807-2004 y 9020-02/10/2015) y el perímetro propuesto, así como graficar referencialmente a sus colindantes.
- Según Resolución Jefatural N° 086-2011-IGN/OAJ/GDC el Sistema Geodésico Oficial es el WGS84 a fin de contar adicionalmente con la ubicación georreferenciada en la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

De conformidad con el art. 11 del R1RP, el Informe Técnico resulta vinculante para el Registrador. Por tal razón al no coincidir el área que arroja el cuadro de datos técnicos del plano presentado con el de su antecedente registral, asimismo al no coincidir en forma y medidas perimétricas con su antecedente registral, y al contener el plano presentado defectos y omisiones no resultaría procedente lo solicitado ya que no se trataría solo de una rectificación de poligonal sino de una rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas del predio. Por lo tanto deberá de aclarar la documentación técnica señalada y realizar necesariamente el procedimiento de rectificación respectiva de acuerdo a la normas de la materia que conlleven la defensa de los derechos de todos los posiblemente afectados.

5. Conforme lo ordena el 57 del T.U.O. del R.G.R.P. se oficiará a la unidad registral de Lima, la superposición parcial detectada en la partida N° 21008826 con el ámbito inscrito en la partida N° 21000477 (matriz y parte de sus independizaciones) a efectos de que esta unidad registral tome las acciones y medidas pertinentes.

6. Se deja constancia que en la partida 21121909 se encuentra vigente el asiento de presentación del título 2480-2012, referido a cesión de usufructo y rectificación el cual goza de prioridad registral.

Base legal: Arts. 2010, 2011 del C.C., arts. 31, 32 y 42 del R.G.R.P., Res. N° 097-2013-SUNARP/SN."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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



RESOLUCIÓN No. -2207-2017-SUNARP-TR-L

- Se aclara que la única propietaria de la partida N° 21108826 que corresponde al terreno 1 es la esposa de Luis Gómez Sánchez Monasi, siendo que el 24/10/2014 mediante H.T.D. N° 095084-14 y el 27/3/2015 mediante H.T.D. N° 026516-15, entre otras, se ordenó el cierre parcial con transferencia gratuita.

- Efectivamente, la dueña es María Esperanza Miranda De las Casas de Gómez con DNI N° 08729620 quien firma las hojas de trámite con el ingeniero civil CIP N° 9327 por tratarse de un problema netamente profesional, amparado en el arts. 145 y 146 del Código Civil, permitiéndose la representación entre cónyuges.

- Por lo expuesto, la apelante y su esposo ratifican y declaran nuevamente aceptar la reducción y dación en forma gratuita del área del lote de terreno 1 de la Panamericana Sur Km. 115.5 Zona La Encontrada por la reducción parcial de la partida. Art. 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios sin limitación alguna.

- La reducción de la partida está resuelta por el informe técnico 327-2017, el cual determina el área superpuesta, 3629-2017, área no afectada, 24576-2016, error de ubicación, coordenadas en títulos, etc., los cuales determinan la superposición del terreno 1 de propiedad de María Esperanza Miranda De las Casas de Gómez, siendo el único afectado que está cediendo el área superpuesta.

- Asimismo, se señala que por indicación de la Municipalidad se colocó las coordenadas del acta de reapertura, toda vez que se acompañó la copia literal. Se presenta la solicitud de inscripción del título 3746-97, liquidación de derechos de inscripción, levanta observaciones Res. 366-97, escritura de compraventa e independización del 5/12/1996, informes técnicos 133-97, error de ubicación, 2177-97, colindancia con área de usufructo de Leoncitos, carta de comunidad cumpliendo con requerimientos de la Res. 366-97 del 8/9/199. La reapertura del acta y planos aclaratorios de las coordenadas.

- La unidad catastral tiene conocimiento desde el 2014. La discrepancia radica en los cinco informes emitidos por Catastro, que opina que no hay superposición; sin embargo, se hizo el informe técnico de la inscripción del terreno 1 sabiendo de títulos en proceso YMCA y Leoncitos con conocimiento del título 3746-97 de la independización de La Encontrada.

- El título 2480 -12 involucra el terreno denominado zona 3 de uso y usufructo de propiedad de Comercial Corpac S.A.C. en liquidación. La matriz fue la partida 21000477 que se dividió en tres zonas sin remanentes.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 5645 que continúa en la partida N° 21000477 del Registro de Predios de Huánuco consta registrada la habilitación vacacional Playa La Encontrada ubicada en el distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima.



En el asiento D00002 consta registrada la hipoteca constituida a favor del Scotiabank Perú S.A.A. hasta por US\$ 2'565,000.00 dólares americanos.

En el asiento B00001 consta registrada la aprobación de proyectos de la habilitación urbana Playa La Encontrada y la autorización para realizar contratos de venta garantizada.

En el asiento B00002 consta registrada la anotación de individualización de las unidades inmobiliarias del predio.

En los asientos B00003, B00004 y B00005 consta registrada la declaratoria de fábrica, reglamento interno y modificación de habilitación urbana.

En el asiento D00003 consta registrado el cambio de denominación del acreedor hipotecario inscrito en el asiento D00002 por el de Scotiabank Perú S.A.A.

En el asiento B00006 consta registrada la anotación de independización de las suites 1, 2, 3 y 4, restaurant y minimarket – depósito.

En el asiento B00009 consta registrada la anotación de independización de los predios denominados Zona 1 (delantera) con un área de 38,470.36 m2 en la partida N° 21121908 y el predio denominado zona 3 (uso y usufructo) con un área de 5,000.00 m2 en la partida N° 21121909 a favor de Comercial Corpac S.A.C.

En el asiento B00015 consta registrada la modificación de habilitación urbana – aprobación de proyectos.

En el asiento B00016 consta registrada la anotación de pre independización de secciones de propiedad exclusiva que integran la Habilitación Vacacional "Playa La Encontrada".

En el asiento B00017 consta registrada la modificación de reglamento interno.

En el asiento B00018 consta registrada la recepción parcial de obras de la habilitación urbana vacacional denominada "Playa La Encontrada".

En el asiento B00019 consta registrada la elección del presidente de la Junta de Propietarios del predio.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Pedro Álamo Hidalgo. Habiéndose citado a informe oral al abogado Manuel Vidal Reyna Tomás, quien no asistió.

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

- ¿Es factible rectificar el área, medidas perimétricas y linderos por renuncia de área, si no se ha cumplido con presentar la documentación pertinente establecida en alguno de los procedimientos para el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos o situados en zonas



RESOLUCIÓN No. - 2007-2017-SUNARP-TR-L

urbanas?

VI. ANÁLISIS

1. Con el presente título se solicita la inscripción de la rectificación de ubicación del predio inscrito en la partida electrónica N° 21000477 del Registro de Predios de Cañete, adjuntándose a dicho efecto la solicitud suscrita por el Ing. Luis Gómez Sánchez Monasi.

De la revisión de la solicitud de rectificación presentada –ratificada en el escrito de apelación- es de verse que el Ing. Luis Gómez Monasi y la recurrente, María Esperanza Miranda de las Casas, propietaria del predio registrado en la partida N° 21108826 del Registro de Predios de Cañete, declaran la renuncia parcial del área superpuesta con el predio inscrito en la partida N° 21000477 del Registro de Predios de Cañete.

2. Ahora bien, 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 Edificaciones¹.

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:

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.

¹ A ello debe agregarse que el reglamento de la ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, Ley N° 28294, incorporó la figura de saneamiento catastral, estableciendo en sus artículos 60 y siguientes, reglas para la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios.



3. 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: el área, linderos y medidas perimétricas consignados en el plano presentado, así como la notificación a los titulares de los predios colindantes, la posibilidad de formular oposición y la inscripción definitiva.

4. Como puede apreciarse de lo señalado previamente, 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.

En el caso materia de análisis, no se aprecia que se esté siguiendo alguno de los procedimientos de saneamiento indicados en los párrafos que anteceden.

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

Así, respecto a la rectificación unilateral, esta instancia en el CXV Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 12 y 13 de diciembre de 2013, adoptó el siguiente acuerdo plenario:

RESOLUCIÓN No. -2207-2017-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".

El acuerdo descrito recoge los criterios reiterados adoptados en la segunda instancia registral como la Resolución N° 1188-2010-SUNARP-TR-L del 17/8/2010 y en la Resolución N° 106-2009-SUNARP-TR-L del 23/1/2009. En esta última resolución se señala que no se requiere la intervención o notificación a los propietarios de los predios colindantes, cuando la rectificación de área y linderos no los afecta, pues su intervención o notificación en los procedimientos previstos en el artículo 13 de la Ley N° 27333 se sustenta en que la rectificación podría ocasionar una superposición de los colindantes. En ese sentido, se requiere que el área de Catastro establezca con certeza que el área rectificada se encuentra dentro del área inscrita, no pudiendo existir, de esta forma, superposición a los predios colindantes, pues ello conlleva a una vulneración del principio de especialidad que rige nuestro sistema registral.

6. Dicho criterio ha sido posteriormente aprobado como precedente de observancia obligatoria en el CLV Pleno llevado a cabo el 26 de agosto de 2016, en los términos siguientes:

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.

Como puede apreciarse, se mantiene el criterio adoptado como acuerdo plenario en el CXV Pleno, habiéndose precisado que dicha rectificación unilateral procede si se rectifica el área a mayor o menor, debiendo contar en cualquiera de ambos supuestos, con informe favorable del Área de Catastro, que determine que el polígono propuesto se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.

7. De lo expuesto se puede concluir que es factible rectificar el área, linderos y/o medidas perimétricas por renuncia, siempre y cuando se cumplan con los parámetros establecidos en el acuerdo y precedente anteriormente señalados. Así, para la inscripción de los títulos que contengan la renuncia de áreas se deberá tener en cuenta:





i) La solicitud de rectificación de área por renuncia otorgada por el propietario inscrito mediante escritura pública.

ii) La renuncia procederá siempre que pueda identificarse el predio inscrito; vale decir, conocer sus linderos espaciales. Este dato es de vital importancia porque de esta manera el Área de Catastro podrá establecer si la descripción última del predio (excluyendo el área renunciada) se halla dentro de los linderos del predio inscrito. En otras palabras, el catastro controlará que el predio reflejado en los planos sea el mismo que el inscrito, salvo por el área renunciada. A través de esta labor técnica se descartará la superposición del predio disminuido con el predio de los colindantes cuyos derechos se encuentren inscritos.

iii) Deberá cumplirse con la presentación de la documentación técnica señalada en el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registros Públicos.

iv) Si el predio se encuentra afectado con gravámenes convencionales inscritos o medidas cautelares, deberá acreditarse la autorización de los acreedores, el órgano jurisdiccional o administrativo.

Lo descrito no implica desconocer que la base gráfica registral aún se encuentra en pleno desarrollo; sin embargo, al tratarse de una modalidad de rectificación surgida de la jurisprudencia registral, en cuanto no se encuentra regulada normativamente, su aplicación está restringida sólo para los casos en que el predio inscrito cuente con el gráfico respectivo que permita una evaluación del área técnica, salvo que la descripción literal que consta en la partida registral sea abundante en referencias físicas o georreferenciadas que permita al Área de Catastro elaborar el gráfico respectivo.

8. En el presente caso, de la revisión de la ficha N° 5645 que continúa en la partida N° 21000477 del Registro de Predios de Cañete se aprecia que el predio *submateria* corresponde a la habilitación urbana vacacional denominada "Playa La Encontrada", ubicada en el distrito de Asia, habiéndose registrado la declaratoria de fábrica del predio (asiento B00003), constituido reglamento interno (asiento B00004, modificado por el asiento B00017) y elegido una Junta Directiva (asiento B00019), entre otros.

De lo que podemos colegir que el predio se encuentra sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común y por tanto, la solicitud de rectificación de área del predio por renuncia -mediante escritura pública- debe ser presentada por el presidente electo de la última Junta Directiva, circunstancia que no se verifica en el presente caso, en tanto además de haberse presentado la solicitud en documento privado, esta se encuentra suscrita por el Ing. Luis Gómez Sánchez Monasi, en calidad de cónyuge de la propietaria del predio registrado en la partida N° 21108826 del Registro de Predios de Cañete y no por el representante de la Junta de Propietarios del predio *submateria*.

9. Sobre el particular, el literal e) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que el Registrador tachará el título

RESOLUCIÓN No. - 207-2017-SUNARP-TR-L

presentado cuando "el acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo".

En el presente caso, la inscripción de la renuncia de área y consecuente modificación de área, medidas perimétricas y linderos del predio *submateria* adolece de defecto insubsanable, toda vez que se ha presentado la solicitud de rectificación de área por renuncia en documento privado y no por escritura pública otorgada por el representante de la Junta de Propietarios del predio inscrito en la partida N° 21000477 del Registro de Predios de Cañete, extendida ante notario público en fecha anterior al asiento de presentación del título.

En ese sentido, corresponde **confirmar el numeral 2** de la tacha sustantiva del título, pues lo que corresponde es que la interesada siga alguno de los procedimientos mencionados en el segundo y tercer considerando de la presente resolución.

10. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, cabe dejar constancia que al tratarse de la renuncia parcial de un área, modificando de esta forma el área, medidas perimétricas y linderos del predio inscrito en la partida N° 21000477 del Registro de Predios de Cañete, se derivó el título al Área de Catastro, emitiendo el Informe Técnico N° N° 10438-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 26/5/2017, señalando lo siguiente:

"(...)

c) Análisis y Conclusión:

(...)

2. El usuario presenta un plano de superposición en la que grafica al predio solicitud de rectificación así como de los predios inscritos en su entorno e implicantes, la cual contiene el cuadro de datos UTM en Datum Psad56/Wgs84. Los datos que solamente se han considerado en la presente evaluación es la propuesta de rectificación del predio matriz primigenio con el siguiente Datum UTM PSAD56:

ESTE (X)	NORTE (Y)
336176.1300	8574647.1230
336492.1370	8574811.9750
336397.7840	8575014.6420
336073.5780	8575013.7170

La que desarrolla un área gráfica de 99,272.6532 m² y perímetro gráfico de 1,284.85 ml, que discrepa con el área indicada en plano matriz (antes de la independización) presentaba un área de 93,621.40 m² y perímetro de 1,247.26 ml, así como también la forma, área graficada y medidas perimétricas gráficas no guarda relación y discrepan con el antecedente registral del TA 3632-2003 y 13807-2004.

3. Al existir una discrepancia de área gráfica y medidas gráficas desarrolladas con la propuesta de ubicación (es decir cuadro de datos UTM) se tiene un incremento de área de 6.04% que supera la tolerancia por lo que no se trata solo de rectificación de ubicación sino de forma y área lo que técnicamente no amerita una rectificación de oficio sino una rectificación de medidas perimétricas, áreas y ubicación.

4. Así mismo se ha revisado el SIR donde la PE N° 21000477 se encuentra en la lista de partidas duplicadas con la PE N° 21108826, es así que el ámbito materia de solicitud se encuentra implicando a terceros.



5. Así mismo se indica que el perímetro propuesto actualmente según el usuario corresponde a la PE 21000477 pero revisada dicha partida anteriormente estaba constituida por la matriz 93,621.40 m² la cual fue independizada en zona 1 de 38,470.36 m² y zona 3 de 5,000.00 m², quedando un remanente de la PE 21000477 denominada zona 2 de 50,151.04 m². El remanente cuenta con habilitación urbana con preindependizaciones.

6 Es así que la rectificación solicitada por el usuario corresponde a una matriz que no existe por contar actualmente con un remanente y el resto ya fueron independizadas en otras partidas (..)

7 Por tratarse una calificación técnica de un título que requiere del informe técnico de catastro por tratarse de una rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas del predio, los documentos técnicos presentados no cumplen con los requisitos establecidos en el punto 5.2 de la Directiva N° 03-2014-SUNARP-SN "Directiva que regula los requisitos que deben contener los planos y memorias descriptivas" aprobada mediante Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 189-2014-SUNARP/SN del 31 de Julio del 2014.

(...)"

De lo que podemos concluir lo siguiente:

- i) Que, el área graficada en el plano de superposición presentado de 99,272.6532 m² discrepa con el área indicada en el plano matriz de 93,621.40 m² (antes de la independización), así como con el antecedente registral del T.A. 3632-2003 y 13807-2004, incrementando el área del predio en un 6.04% que supera la tolerancia establecida.
- ii) Que, la partida N° 21000477 presenta duplicidad con la partida N° 21108826, implicando a terceros.
- iii) Que, la partida N° 21000477 cuenta con un área remanente denominada zona 2 de 50,151.04 m², luego de la independización de la zona 1 de 38,470.36 m² y zona 3 de 5,000.00 m².
- iv) Que, los documentos técnicos presentados no cumplen con los requisitos establecidos en el punto 5.2 de la Directiva N° 03-2014-SUNARP-SN.

11. Por lo expuesto, resulta que el Área de Catastro está imposibilitada de establecer la ubicación del predio graficado en el plano presentado dentro del polígono inscrito, luego de la renuncia de área, al no haberse tomado en cuenta - en la elaboración del plano presentado - el área, medidas perimétricas y linderos actuales del predio registrado en la partida N° 21000477 del Registro de Predios de Cañete, esto es, luego de la independización de diversas áreas del predio *submateria*, y no cumplirse con los requisitos establecidos en el punto 5.2² de la Directiva N° 03-2014-SUNARP-SN.

² 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

RESOLUCIÓN No. - 2207-2017-SUNARP-TR-L

En ese sentido, no resulta admisible la renuncia de área y consecuente modificación de área, medidas perimétricas y linderos planteada, en mérito a la documentación técnica presentada.

No obstante, tomando en cuenta que además dicha documentación técnica deberá ser elaborada respecto al predio cuyo titular registral solicite la renuncia de área –y no respecto del predio colindante con el cual se superpone, como sucede en el presente caso-, corresponde **dejar sin efecto los numerales 4.1, 4.2, 4.3 y 4.4** del punto 4 de la denegatoria de inscripción formulada, al no ser pertinente el Informe Técnico citado respecto del predio registrado en la partida N° 21108826 del Registro de Predios de Cañete.

12. De otro lado, cabe indicar que sobre la documentación a presentarse para la inscripción del acto rogado, el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, dispone lo siguiente:

“Artículo 20.- Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Nacional

Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral a que se refiere el Decreto Supremo N° 002-89-JUS, además de los requisitos específicos establecidos en el presente Reglamento, se presentará el plano catastral con los demás requisitos establecidos en dicho Decreto Supremo. Tratándose de predios ubicados en regiones no catastradas se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.

En el caso de predios rurales ubicados en zonas catastradas se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 86 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente.

Tratándose de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente, el plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva

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 poseionarios 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.

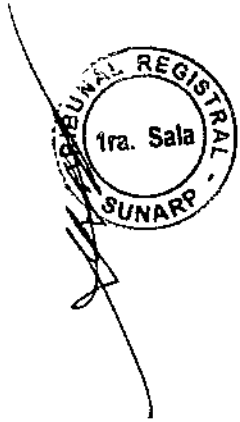
(...)



respectiva, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores. Los planos a que se refiere el presente artículo deben estar georreferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

En el supuesto del cuarto párrafo del artículo 16, los planos deben graficar el límite o límites distritales correspondientes.

Quedan a salvo de lo previsto en los párrafos precedentes las disposiciones contenidas en la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios y su Reglamento y demás disposiciones complementarias, referidas al Código Único Catastral." (Lo resaltado es nuestro)



Como es de verse, para el caso de predios urbanos, deberá adjuntarse el plano catastral con los demás requisitos establecidos en el D.S. N° 002-89-JUS, o la correspondiente constancia de zona no catastrada expedida por la municipalidad, acompañada por el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.

13. En el presente caso, se ha acompañado a la solicitud de rectificación, entre otros, el plano de superposición (lámina O1) suscrito por Ing. Luis Gómez Sánchez Monasi.

Al respecto, efectuada la búsqueda en el Índice de Verificadores de la Sunarp, con el nombre de dicha persona, se advierte que la vigencia de su credencial de verificador se encontraba comprendida desde el 12/01/2010 hasta el 12/01/2012, de lo que se puede colegir que a la fecha del asiento de presentación del presente título (26/4/2017), dicho profesional no se encontraba habilitado para actuar como verificador responsable en el presente procedimiento registral, en tanto su inscripción en el Índice de Verificadores se encontraba caduca.

Por lo que habiéndose omitido la presentación del plano de ubicación elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital de Asia, y el plano catastral o constancia negativa de zona catastrada del predio, se concluye que no se ha cumplido con los requisitos a que hace referencia el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, los cuales, tal como se desprende del acuerdo y precedente indicados en el quinto y sexto considerando de la presente resolución, constituyen requisitos para la rectificación solicitada.

14. Asimismo, en concordancia con el criterio adoptado como acuerdo plenario en el CXV Pleno del Tribunal Registral, aprobado posteriormente como precedente de observancia obligatoria en el CLV Pleno, antes citados, se deja constancia que en el asiento D00002, modificado por el asiento D00003, de la partida *submateria* consta registrada la hipoteca constituida a favor del Scotiabank Perú S.A.A. hasta por US\$ 2'565,000.00 dólares americanos, por lo que deberá acreditarse la autorización de dicho acreedor para la procedencia del acto rogado sobre la partida N° 21000477 del Registro de Predios de Cañete.

En consecuencia, corresponde señalar que el título adolece de los defectos subsanables señalados en el párrafo anterior y en el décimo tercer

A handwritten signature.



RESOLUCIÓN No. -2207-2017-SUNARP-TR-L

considerando del presente análisis, al amparo del literal c.2 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos.



15. Por otra parte, cabe señalar que la duplicidad de inscripciones constituye una anomalía del Registro que afecta seriamente el despliegue de los efectos de los principios registrales como el de Legitimación y Fe Pública Registral. El artículo 56 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) señala que "Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento". Además agrega que "se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a otros predios".

Asimismo, debe tenerse en cuenta que el artículo 57 del mismo reglamento establece que el órgano competente para pronunciarse sobre el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad es la Gerencia Registral (hoy Unidad Registral) correspondiente, la cual mediante Resolución debidamente motivada, dispondrá las acciones previstas en el Capítulo II del RGRP.

16. En el presente caso, la duplicidad de la partida N° 21000477 del Registro de Predios de Cañete con la partida N° 21108826 y su posible afectación a terceros señalada por el área de catastro en el Informe Técnico N° N° 10438-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 26/5/2017, ya fue puesta en conocimiento de la Unidad Registral, tal como se desprende de la nota informativa resultante de la búsqueda de ambas partidas en el Sistema de Información Registral (SIR) y los informes técnicos elaborados por el mismo ente técnico a solicitud de la Unidad Registral³.

Por tanto, corresponde **confirmar los numerales 3 y 5** de la denegatoria de inscripción formulada y **dejar sin efecto el numeral 1**, en tanto el órgano competente (Unidad Registral) aún no se ha pronunciado respecto a dicho extremo de la denegatoria de inscripción (posible afectación a terceros).

17. Finalmente, respecto al título pendiente N° 2012-2480 del 28/2/2012, referido a rectificación de asiento, cuya inscripción recaería sobre la partida N° 21000352 (matriz de la partida N° 21108826), cabe señalar que en tanto dicho procedimiento registral no afecta a ninguna de las partidas implicadas en el presente título (partidas N°s 21000477 y 21108826), su inscripción no constituye impedimento para la eventual inscripción del título venido en grado, máxime si el acto rogado en el título pendiente pretende la cancelación de una carga inscrita en la partida N° 21000352, por traslado a la partida independizada N° 21121909 del Registro de Predios de Cañete, y en consecuencia, no implica afectación gráfica alguna sobre las partidas N°s 21000477 y 21108826.

En tal sentido, la eventual inscripción del título pendiente N° 2012-2480 no impediría el acceso al Registro del acto materia de rogatoria.

³ Informes Técnicos N°s 3629-2017-SUNARP-Z.R.IX/OC del 20/2/2017 y 327-2017- SUNARP-Z.R.IX/OC del 6/1/2017, entre otros, presentados por la recurrente.



Por lo que corresponde **revocar el numeral 6** de la denegatoria de inscripción formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** el numeral 2 de la tachada sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Cañete al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

2. **DEJAR SIN EFECTO** los numerales 1, 4.1, 4.2, 4.3 y 4.4 del punto 4, **CONFIRMAR** los numerales 3 y 5, **REVOCAR** el numeral 6 de la denegatoria de inscripción formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Cañete al título señalado en el encabezamiento, y señalar que el título adolece de los defectos subsanables indicados en el décimo cuarto considerando del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

ELÍAS VILCAHUAMÁN NINANYA
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2017/873913-2017doc
p kgb