



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1921-2026-SUNARP-TR

LIMA, 30 de abril de 2026

APELANTE : [REDACTED].
TÍTULO : Notario de la provincia de San Martín
3417894 del 14/11/2025.
RECURSO : **Presentado 13/02/2026**
(Ingresó el 13/2/2026 al Tribunal Registral).
REGISTRO : Predios de Tarapoto.
ACTO : Anotación preventiva.
SUMILLA :

RECTIFICACIÓN NOTARIAL DE ÁREA

Procede la anotación preventiva del trámite notarial de rectificación a mayor área, cuando la discrepancia entre el área inscrita y el área propuesta, en base a plano catastral conformante del título, se encuentre dentro de los rangos de tolerancia. Ello en aplicación de la Ley 31309.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital de la Sunarp (SID Sunarp) la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio y rectificación de área, tramitada en sede notarial, respecto de un área de 107.98 m2 del predio inscrito con mayor extensión en la partida electrónica N° 11052546 del Registro de Predios de Tarapoto, a favor de [REDACTED].

Para tal efecto se presentó solicitud de la anotación preventiva suscrita por notario de la provincia de San Martín, [REDACTED], el 3/10/2025; acompañada de copias certificadas de los siguientes documentos:

- Solicitud de prescripción adquisitiva de dominio y rectificación de área del 29/5/2024 firmada por [REDACTED], por los



testigos y autorizada por la abogada, [REDACTED]

- Memoria descriptiva firmada por el verificador catastral, [REDACTED] y visada por el Subgerente de Planeamiento, Control Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de San Martín.
- Plano de levantamiento fotogramétrico y geodésico de ubicación y empalme de lotes urbanos colindantes (lámina PF-07) suscrito por verificador catastral, [REDACTED] y visado por el Subgerente de Planeamiento, Control Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de San Martín.
- Plano perimétrico del lote remanente (lámina LR-06) por el verificador catastral, [REDACTED] y visado por el Subgerente de Planeamiento, Control Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de San Martín.
- Fichas catastrales individuales autorizadas por el Subgerente de Planeamiento, Control Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de San Martín.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios suscrito por el Subgerente de Planeamiento, Control Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de San Martín.
- Fuhu-Anexo "F" suscrito por [REDACTED] y el verificador catastral, [REDACTED] debidamente visado por el Subgerente de Planeamiento, Control Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de San Martín.

Asimismo, forma parte del presente título el Informe técnico N° 013491-2025-Z.R.N°III/UREG/CAT del 18/12/2025 emitido por la Analista de Catastro-ORT de la Zona Registral N° III, [REDACTED].

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Tarapoto, [REDACTED], observó el título en los términos que se reproducen a continuación:

"I. ACTO SOLICITADO/ROGATORIA:
ANOTACIÓN PREVENTIVA

II. ANTECEDENTE REGISTRAL
PARTIDA REGISTRAL: 11052546.

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN

1. De conformidad con el artículo 11° del RIRP, (...) El informe del Área de Catastro es vinculante para el registrador, se advierte del Informe Técnico N° 013491-2025-Z.R.III/UREG/C de fecha 18.12.2025, lo siguiente:



(...)

- La TOTALIDAD de los lotes a independizar se encuentra DENTRO del ámbito gráfico del polígono de la matriz a rectificar; sin embargo, al generar el polígono del predio remanente según coordenadas, se ha identificado que el Tramo P4-P1 no es una línea recta, ya que existe un quiebre generado por el vértice P6 del lote a independizar; por lo que deberá verificar y corregir.

- El predio matriz y remanente se ubican PARCIALMENTE sobre el predio inscrito en la partida 11247052, afectándolo con un área de 6.96 m², esto se genera con la documentación presentada, (...).

IV. SUGERENCIAS

1. Presentar documentación técnica.

V. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN

- Artículo 2011° del Código Civil.

- Artículo 32°, 40° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

- Artículo 20° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- En la observación hacen referencia a los aspectos técnicos, en el sentido de que se ha identificado que el tramo P4 – P1 no es una línea recta, ya que existe un quiebre generado por el vértice P6 del Lote a independizar; por lo que deberá verificar y corregir.
- Al respecto se debe informar que este quiebre no existe ya que al verificar las fichas catastrales tanto del Lote a independizar y como del Lote Remanente, son líneas rectas que van en dirección al fondo, no generan ningún quiebre a excepción de los Planos de Ubicación y Perimétrico según campo (UB-01 y LC-03), que genera un quiebre de 0.39 m., Esto debido a que se rectifican las medidas perimétricas del lote matriz según partida registral tal como se aprecia en el Plano LP – 02. En la realidad física el predio no tiene ningún quiebre que ya que ambos Lotes son independientes entre sí. Estos son las Fichas Catastrales, que la Municipalidad Provincial de San Martín a emitido y tal y como se apreció ambos lotes tienen medidas sin ningún tipo de quiebre.
- La Dirección Regional de Agricultura mediante la Carta 2137-2025-GRSM/DRASAM-DTRT y CR del 21/4/2025, ha informado que el predio matriz materia de este título recae sobre el plan de desarrollo urbano (PDU) del ámbito metropolitano de Tarapoto, por lo que no procede que dicho Ministerio expida la aprobación Memoria y plano por encontrarse el Predio en Expansión Urbana. La referida Carta se baja en la nota informativa PREDIO “INDEPENDIZADO 01” (SEGÚN CAMPO) - GRUPO INMOBILIARIA RICURICOCHA S.A.C., que concluye que el inmueble no es rustico si no urbano.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



Partida N° 11052546 del Registro de Predios de Tarapoto.

En la citada partida se encuentra inscrito el terreno urbano ubicado en el Lote 2 con frente al [REDACTED] de la Urbanización [REDACTED], en el Barrio [REDACTED], del distrito de Tarapoto, provincia y departamento de San Martín, cuenta con un área de 246.57 m2.

En el asiento C001 consta inscrita que la titularidad del predio le corresponde a [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED].

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 procede la anotación preventiva del trámite notarial de rectificación de área y linderos para otro de mayor área.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la **anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio y rectificación de área, tramitada en sede notarial**, respecto de un área de 107.98 m2 del predio inscrito con mayor extensión en la partida electrónica N° 11052546 del Registro de Predios de Tarapoto, a favor de [REDACTED].

La registradora pública observó el título señalando que de conformidad con el artículo 11° del RIRP, (...) El informe del Área de Catastro es vinculante para el registrador, se advierte del Informe Técnico N° 013491-2025-Z.R.III/UREG/C de fecha 18.12.2025, lo siguiente:

(...)

- La TOTALIDAD de los lotes a independizar se encuentra DENTRO del ámbito gráfico del polígono de la matriz a rectificar; sin embargo, al generar el polígono del predio remanente según coordenadas, se ha identificado que el Tramo P4-P1 no es una línea recta, ya que existe un quiebre generado por el vértice P6 del lote a independizar; por lo que deberá verificar y corregir.

- El predio matriz y remanente se ubican PARCIALMENTE sobre el predio inscrito en la partida 11247052, afectándolo con un área de 6.96 m2, esto se genera con la documentación presentada, (...).

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación



venido en grado; por lo que, corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

2. Como se puede apreciar uno de los actos a inscribir es la rectificación de área, tramitada en sede notarial.

Al respecto, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos emitió la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN sobre criterios de calificación en asuntos no contenciosos de competencia notarial.

El numeral 5.2 estableció que el registrador calificará los títulos referidos, entre otros, a saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitados como asuntos no contencioso de competencia notarial, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, no siendo materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de la Ley N° 27333 y normas complementarias, son de competencia del notario, ni el fondo ni motivación de la declaración notarial.

El numeral 5.3 señala que para los efectos de la anotación preventiva de la solicitud de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas se presentará al Registro:

- a) Oficio del notario solicitando la anotación preventiva;
- b) Copia certificada de la solicitud, sin incluir sus anexos y medios probatorios; y,
- c) Copia certificada notarialmente de los planos de ubicación y localización del predio.

De igual forma, el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante, RIRP) establece que la anotación preventiva de la solicitud de declaración notarial de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refiere el artículo 13 de la Ley N° 27333, se hará en mérito al oficio del notario solicitando la anotación preventiva, acompañado de la copia certificada de los siguientes documentos:

- a) Solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas; y,
- b) Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333.

3. El saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos o situados en zonas urbanas se encuentra actualmente 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.

La norma establece que se podrá tramitar como 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 N° 27157.

4. Por su parte el artículo 11 del RIRP 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.

Esta vinculación del registrador con los informes del área de Catastro, actualmente debe interpretarse teniendo en cuenta la reciente Ley N° 31309 – Ley para la Modernización y el Fortalecimiento de los Servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la cual —entre otros asuntos— modifica el artículo 2011 del Código Civil, estableciendo que la calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una labor de sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.

5. En el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas se produce



la modificación registral del predio, ya sea por la determinación de lo que antes se encontraba indeterminado (predios respecto a los que no constaba inscrita el área, los linderos o las medidas perimétricas), o por la modificación del área, linderos o medidas perimétricas registradas.

El artículo 138 del RIRP precisa que la anotación preventiva de la **solicitud de declaración notarial de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas se extenderá previo informe del Área de Catastro**. Asimismo, el numeral 7.1.1 de la Directiva DI-004-2020-SCTDTR, aprobada por la Resolución No 178-2020-SUNARP-SN, establece en su literal d), como uno de los actos que requiere informe previo del área de Catastro, a la rectificación, modificación, delimitación o determinación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios inscritos.

6. De acuerdo con dicho marco legal es que el área de Catastro emitió el Informe Técnico N° 013491-2025-Z.R.N°III/UREG/CAT del 18/12/2025, en el que se aprecia lo siguiente:

(...)

II.- EVALUACIÓN TÉCNICA

(...)

2.2 Solicitan la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del predio matriz (por aumento), de un área inscrita de 246.57 m2 a un área verificada en campo de 247.68 m2, conforme indica la documentación presentada; asimismo, solicitan la subdivisión del predio matriz en dos (02) sub-lotes; así como, se solicita la prescripción adquisitiva del Lote a

independizar; conforme indica la documentación técnica presentada:

| | LOTES | Área (m2) |
|--|--------------------------|---------------|
| | Lote 2A (a independizar) | 107.98 |
| | Lote 2 (remanente) | 139.70 |
| | TOTAL | 247.68 |

(...)

2.5 Contrastación del polígono presentado en la Base Gráfica Registral

III.- CONCLUSIONES.

3.1 Según la evaluación técnica de determinó:

- El polígono resultante producto de la rectificación se encuentra FUERA de su matriz inicial.

- La TOTALIDAD de los lotes a independizar se encuentran DENTRO del ámbito grafico del polígono de la matriz a rectificar; sin embargo, al generar el polígono del predio remanente según coordenadas, se ha identificado que el tramo P4-P1 no es una línea recta, ya que existe un quiebre generado por el vértice P6 del Lote a independizar; por lo que



deberá verificar y corregir.

- **El predio matriz y remanente se ubican PARCIALMENTE sobre el predio inscrito en la partida 11247052, afectándolo con un área de 6.96 m2, esto se genera con la documentación presentada.**

- Se ha identificado predios colindantes inscritos (11070025, 11006842 – izquierda y 11052546 – fondo); asimismo, el polígono en estudio no afecta a otros predios inscritos y/o títulos en trámite.

3.2 Se ha determinado que el área, perímetro y medidas perimétricas del predio a rectificar y de los lotes a independizar graficados concuerdan con el plano y la memoria descriptiva presentada.

3.3 Se emite el presente informe Técnico en merito a la información que a la fecha consta en la Base Grafica Registral.

(...)” (Lo resaltado y subrayado es nuestro).

Como se aprecia el área técnica ha informado superposición y quiebre de líneas. Sobre esto último no está previsto como obstáculo. En cuanto a la superposición informada, corresponde analizar en primer lugar si el área propuesta es tal que pueda ocasionar afectación real a los colindantes.

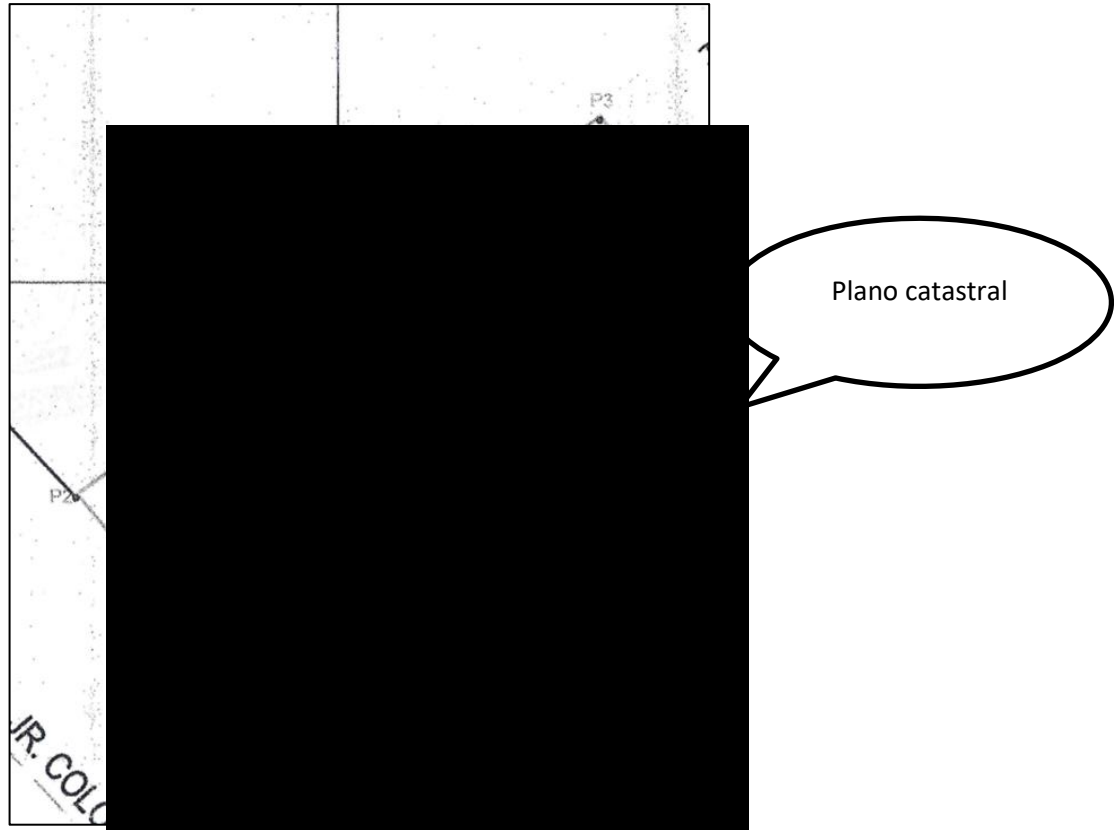
7. Ahora bien, como se ha indicado, se solicita la **anotación preventiva de un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva y rectificación de área** respecto de un predio inscrito en la partida N.º 11052546 del Registro de Predios de Tarapoto.

- ❖ Área inscrita: 246.57 m²
- ❖ Área propuesta: 247.68 m²
- ❖ **Diferencia: 1.11 m²**
- ❖ **Área superpuesta según informe técnico: 6.9 m2.**

Como se puede apreciar, el informe técnico resulta incongruente, puesto que el predio solo crece en: 1.11 m2 mientras que la superposición informada es mayor: 6.9 m2, lo que nos puede dar indicio que estamos a una superposición aparente o preexistente o que el predio inscrito solo publicita una inexactitud que puede ser salvada con la documentación catastral fehaciente. Sobre esto último incidiremos en el presente análisis, dado que se ha presentado planos catastrales que de acuerdo a la Ley 31309 tienen prevalencia frente a la base gráfica registral. La norma literalmente establece:

3.2. En caso de existir discrepancia entre los certificados catastrales o planos elaborados por el verificador y la información de la base gráfica registral, prevalecerán los primeros siempre que la citada discrepancia no exceda los rangos de tolerancias catastrales aprobados por el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios regulado en la Ley 28294 y no se afecte derechos inscritos.

8. Es así, que el plano catastral presentado por la municipalidad de Tarapoto, dista con el gráfico elaborado por el área técnica, pues mientras esta última muestra una inclinación manifiesta del lote materia de rectificación (produciendo una aparente superposición con el lote colindante), ello no pasa con el gráfico elaborado por el ente generador de catastro.





9. Conforme se advierte de la información gráfica y literal obrante en el título presentado y los antecedentes registrales, el informe técnico fundado en la base gráfica registral ofrece incongruencias además de discrepancias con el plano catastral municipal, por lo que resulta de aplicación la Ley 31309, debiendo aplicarse los rangos de tolerancias.

Así, la diferencia entre el área inscrita y el área propuesta es de 1.11. m2. Conforme a la Directiva 01-2008-SNCP/CNC en predios urbanos de entre 200 a 1000 m2 de área corresponde 2% de tolerancia registral catastral. El 2% de 246.57m2 es 4.9314 m2, por lo que 1.11. m2 se encuentra dentro del rango de tolerancia.

En tal sentido, estando dentro de los rangos tolerancias catastrales el área propuesta, corresponde desvirtuar la superposición real sobreviniente informado por el área técnica.

10. Desde el punto de vista jurídico referente a la posible afectación de colindantes afectados el CCX Pleno del Tribunal Registral, realizado el 22/4/2019, aprobó el siguiente acuerdo:

EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL DE LOS PREDIOS COLINDANTES INSCRITOS EN LOS PROCEDIMIENTOS NOTARIALES DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS O MEDIDAS

El requisito fundamental para que el notario asuma competencia en el procedimiento de rectificación es la ausencia de superposición de partidas. Teniendo en cuenta esto, no corresponde a las instancias registrales verificar el emplazamiento de los titulares registrales de los predios colindantes inscritos, pues este aspecto del procedimiento interno concierne exclusivamente al notario bajo su responsabilidad. [Énfasis agregado].

Si bien a las instancias registrales no corresponde verificar la notificación a los colindantes, en el presente caso la titular dominial de la partida registral 11247052 [REDACTED] ha sido comprendida en el presente procedimiento de rectificación debiendo presentar su testimonio, en calidad de testigo lo que abona la tesis que estamos tan solo ante una superposición gráfica no real, por lo tanto, no existe motivo para la denegatoria de la anotación preventiva.

En consecuencia, corresponde **revocar la observación** formulada por la primera instancia.

11. Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida



correspondiente; sin embargo, revisada la partida N° 11052546 del Registro de Predios de Tarapoto, no se advierte que haya sido anotado el recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, por lo que corresponde disponer que la registradora extienda dicha anotación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** la observación formulada por la registradora (e) del Registro de Predios de Tarapoto al título señalado en el encabezamiento y disponer su anotación, previo pago de derecho de corresponder, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
2. **DISPONER** que se extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, conforme lo señalado en el último considerando del análisis que antecede.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal del Tribunal Registral

P.JFlores/Rguerra