



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 170-2018-SUNARP-TR-T

Trujillo, 07 de marzo de dos mil dieciocho.

APELANTE : SANDRA V. MARCHAD FERNÁNDEZ
TÍTULO : 2009151-2017 del 19.9.2017
HOJA TRÁMITE : 312-2017
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º XI – SEDE ICA
REGISTRO : DE PREDIOS DE CHINCHA
ACTO(S) : RECTIFICACIÓN DE ÁREA

SUMILLA(S):

Saneamiento de las características físicas del predio por mutuo acuerdo

El procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo, previsto en el artículo 13 de la Ley N.º 27333, supone la participación de los colindantes del predio para que manifiesten su conformidad con la rectificación planteada. Entonces, si es necesario descartar afectaciones a predios inscritos y, de ser el caso, confirmar si los colindantes que participaron en el título rectificatorio son los mismos que aparecen como titulares registrales de los predios contiguos, esa realidad debe estar ligada íntimamente al Registro.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita inscribir la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del predio urbano ubicado en la avenida Panamericana Sur n.º 1724, distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha, departamento de Ica, el cual obra inscrito en la partida 11020850 del Registro de Predios de Chincha con un área de 393.91 m².

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Parte de la escritura pública de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo n.º 1341 de fecha

RESOLUCIÓN N.º 170-2018-SUNARP-TR-T

6.9.2016 extendida y expedido por el notario de Chincha Javier Alonso Ramos Morón.

- Resolución de alcaldía n.º 67-2017-MDGP/A de fecha 27.1.2017 expedida por la Municipalidad Distrital de Grocio Prado.
- Memoria descriptiva, planos de localización, ubicación y perimétrico visados por la Municipalidad Distrital de Grocio Prado y suscritos por el verificador común Luis Neyra Ibarra.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado en dos oportunidades. El 30.11.2017, el registrador público Juan Roldán Hualpa formuló la segunda observación al título alzado. Los fundamentos de su decisión se reproducen cabalmente a continuación:

DEFECTOS ADVERTIDOS Y SUGERENCIAS:

Revisada la documentación presentada vía reintegro, se indica que los actuales propietarios por el lado del FONDO o NORTE son los que figuran en la escritura pública de mutuo acuerdo, y dado que la inscripción en el registro es facultativa, no se puede obligar al actual colindante por dicho lado a registrar el predio a su nombre.

Al respecto cabe indicar, que no se ha observado en el sentido que inscriba la propiedad del colindante por el lado NORTE, sino que se acredite su titularidad actual con la documentación pertinente por advertirse inadecuación con los antecedentes registrales, dado que en el presente caso, teniendo en cuenta lo indicado en el gráfico facilitado por catastro y revisada la partida y los títulos archivados del predio inscrito en la partida N° 11005232 (COLINDANCIA POR EL LADO NORTE O FONDO del predio materia del presente acto) se aprecia que el colindante que interviene por dicho lindero en la escritura pública de fecha 06/09/2016 el señor JAIME ORTIZ MUÑOZ y conforme indican en el plano y en la escritura antes era de propiedad de NICOLAS NAPA y PASQUALA SEBASTIAN, son distintos a los que figuran en los antecedentes registrales de dicha partida a la fecha que se firmó la escritura y la minuta de rectificación por mutuo acuerdo, pues conforme a título archivado N° 2149837 de fecha 23/11/2016 en el cual el propietario del predio inscrito en la partida 11005232, solicitó la subdivisión de su predio actúa como propietario del área remanente (lo que incluye el área que constituye la colindancia por el lado NORTE O FONDO), hasta el 10 DE ENERO DEL 2017, motivo por el cual, a la fecha que se firmó la minuta y escritura de rectificación de áreas por mutuo acuerdo, los señores VILLA TORRES CESAR WALTER y CHACALIAZA RIVAS JUANA SEFERINA, aún seguían siendo propietarios de la colindancia por el fondo, conforme se verifica del título archivado, por lo cual se evidencia una DISCREPANCIA CON EL ANTECEDENTE REGISTRAL A LA FECHA DE LA ESCRITURA DE RECTIFICACION, LO CUAL DEBE SER ACLARADO con los documentos legales pertinentes que acrediten la titularidad a la fecha de la emisión de la escritura del colindante que firmó por el lado NORTE O FONDO en dicha oportunidad.

Cabe indicar que en el procedimiento seguido en el inciso a) del Art. 13 de la Ley N° 27333, deben ser otorgados por el propietario y por los propietarios de los predios colindantes, es deber del suscrito, calificar la adecuación del título con los antecedentes registrales - conforme el Principio de Legalidad establecido en el artículo 2011 del Código Civil y el Ar. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, y por tanto deberá acreditar la titularidad de los que colindantes que participan en la escritura, para ello acreditará con los documentos legales pertinentes que desvirtúen la discrepancia señalada.

RESOLUCIÓN N.º 170-2018-SUNARP-TR-T

*** Se cita la Resolución N.º 082-2013-SUNARP-TR-A de fecha 22/02/2013 que señala: SUPERPOSICIÓN CON PREDIOS COLINDANTES No procede rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio por mutuo acuerdo, cuando el Área de Catastro ha informado que el predio materia de trámite se encuentra sobre predios colindantes, siendo el informe de catastro vinculante para el Registrador conforme al Art. 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aún cuando se cuente con el consentimiento de los propietarios de los predios colindantes. INADECUACIÓN CON ANTECEDENTE REGISTRAL Para la rectificación de área por mutuo acuerdo entre el propietario del predio materia de rectificación y los propietarios de los predios colindantes, deben intervenir todos los propietarios actuales de los predios colindantes a la fecha de presentación del título, conforme al principio de legalidad contemplado en el Art. 2011 del Código Civil, según el cual el título presentado debe adecuarse con los antecedentes registrales. FINALIDAD DE LA RECTIFICACION No procede denegar la rectificación de área alegando que lo que se solicita no es precisamente una rectificación sino una incorporación al predio de áreas ajenas, debido a que es procedente la rectificación a un área mayor.*

CITA LEGAL:


Art. 32, 40 del Reglamento General de los Registros Públicos, Art. 2010, 2011 del Código Civil, Art. 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Por defecto del título, la calificación final y los mayores derechos pendientes de pago se determinarán en su debida oportunidad.



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Sandra Vanessa Marchad Fernández interpuso recurso de apelación mediante escrito ingresado a la Oficina Registral de Chincha con fecha 6.12.2017. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- 
- En la escritura pública de rectificación de área por mutuo acuerdo han firmado los colindantes que físicamente son y que la Municipalidad Distrital de Grocio Prado ha constatado en su inspección realizada, todo ello con el objeto de obtener la visación de los respectivo planos, conforme al marco legal, y así poder realizar dicha figura jurídica, basándonos en la ley 27333 que señala deberá realizarse la rectificación de área por mutuo acuerdo mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y todos los propietarios colindantes, para que estos últimos den su conformidad con el área. Ahora, si bien es cierto el predio colinda con la partida 11005232 a nivel registral, también es cierto que los actuales colindantes de la parte fondo del predio son los señores Ortiz Muñante Jaime y esposa, y el hecho de que no cuenten con su inscripción registral publicada no me impide acceder al Registro para lograr la inscripción de la rectificación de área por mutuo acuerdo, todo ello en vista de que la inscripción en el Registro es facultativa y no de carácter obligatorio, no pudiendo obligar al actual colindante a registrar para que así recién pueda ver su derecho inscrito y lo tome como colindante. Por otro lado, tampoco podría obligar al colindante que parece inscrito registralmente por

RESOLUCIÓN N.º 170-2018-SUNARP-TR-T

la parte fondo a suscribirme la escritura pública de rectificación de área por mutuo acuerdo, como si fuera el colindante físico, ya que la ley no lo obliga a él. Estos señores que figuran en la partida 11005232 ya dejaron de ser colindantes físicos, siendo hoy el señor Ortiz Muñante Jaime y esposa de la parte del fondo, dando él su conformidad en vista de que el predio en consulta se está reduciendo sin afectar a las propiedades de terceros, por lo que resulta incongruente solicitar la intervención de dichas personas, ya que la misma norma no hace alusión a si deben estar inscritos o no.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la 11020850 del Registro de Predios de Chincha. Por otro lado, de acuerdo con el informe técnico n.º 2080-2017-Z.R N.º XI/UR-CHINCHA de fecha 2.10.2017, la Oficina de Catastro determinó que «revisada la base cartográfica catastral con la que cuenta la Oficina de Catastro de esta Zona Registral N.º XI, el predio materia de consulta colinda por el norte con la partida n.º 11005232. Se informa que revisado el título archivado n.º 12048 de fecha 20.10.2008, los colindantes del predio en consulta son iguales a los del título archivado indicado, pero no se encuentra ubicado en la misma zona, el predio en consulta se encuentra desplazado al este con respecto a la partida n.º 11020850».

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Daniel F. Montoya López

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y de la apelante, corresponde determinar lo siguiente

¿Procede rectificar las características físicas del predio sobre la base del título presentado?

VI. ANÁLISIS:

1. El artículo 13 de la Ley N.º 27333 disciplina tres instrumentos para el saneamiento de las características físicas de los predios urbanos, cuando sea necesario determinar estas o cuando sean discrepantes con las que obran inscritas. Uno de estos instrumentos se basa en el mutuo acuerdo entre el propietario del predio a rectificar y los propietarios de los predios colindantes, cuyas manifestaciones de voluntad deben recogerse en escritura pública. Los otros dos constituyen procedimientos (judiciales o notariales) en los que se cita

RESOLUCIÓN N.º 170-2018-SUNARP-TR-T

a los colindantes del predio, para garantizar su derecho a participar en aquellos y, de ser el caso, oponerse o ejercer su defensa

2. Notarialmente, la escritura de rectificación otorgada por los colindantes es un título en 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 (como sería la valoración de medios de prueba): solo la formaliza. En este orden, no existe un juicio de valor, ni siquiera una declaración de certeza acerca de la realidad predial descrita en el documento. La ausencia de enjuiciamiento notarial alguno en la escritura rectificatoria de mutuo acuerdo, sobre la condición de colindantes invocada por los otorgantes o de la realidad predial descrita exige que dicho enjuiciamiento lo realice el Registro mediante la confrontación de esas declaraciones con el contenido de las partidas registrales, en aplicación del primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil y del artículo 32.a) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, según los cuales debe calificarse la adecuación del título con sus antecedentes por lo que aparezca de este y de la partida o partidas directamente vinculadas.
3. Registralmente, cualquiera sea la forma de realizar el saneamiento de áreas, linderos o medidas será —en esencia— un instrumento para eliminar una inexactitud registral. No es que la finca crezca, se modifique o reduzca su extensión: lo que sucede es que en el ámbito registral la realidad física aparece descrita de modo diferente, por lo cual es necesario adecuar la información del Registro a la realidad predial. Sin embargo, siendo 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 Reglamento General de los Registros Públicos. Ahora, terceros serán —en principio— los colindantes del predio objeto de saneamiento, pues son los potencialmente afectables con la rectificación. Por ello, rectificar una inexactitud exige garantizar el derecho de los terceros (entre ellos los colindantes), y la única forma de que esa garantía se concrete en el saneamiento de las características físicas de un predio es verificando o cuidando que tales terceros colindantes declaren su conformidad con la rectificación, sea expresamente o concediéndoles (mediante su emplazamiento válido) el derecho a oponerse o contradecir la pretensión rectificatoria.

RESOLUCIÓN N.º 170-2018-SUNARP-TR-T

4. Si todos los colindantes están conformes con el saneamiento pueden plasmar dicha conformidad mediante escritura pública junto con el propietario que es uno de los títulos rectificatorios admitidos por la Ley N.º 27333. En cambio, si uno o más de los colindantes no consienten, corresponderá seguir el procedimiento notarial o proceso judicial en el cual se convoque a aquellos para que digan lo que a su derecho conviene. Pero trátese de cualquier título rectificatorio de las características físicas de un predio (escritura pública con colindantes, procedimiento notarial o proceso judicial), la constante es la necesidad de proteger a los terceros, especialmente a los colindantes, frente a la posibilidad de que sus derechos sean afectados con ocasión del saneamiento.
5. En el caso de autos, se procura sanear la demarcación (área, linderos y medidas perimétricas) del predio inscrito en la partida 11020850 del Registro de Predios de Chincha en mérito de la escritura pública otorgada por sus titulares registrales (los cónyuges Alipio Lizandro Atuncar Magallanes y Anabel Aurora Ramos Crisóstomo) junto a los colindantes del predio –pues así lo afirmaron en las cláusulas segunda y tercera del instrumento rectificatorio– Irma Atuncar viuda de Gómez (por el oeste), Jaime Ortiz Muñante y Edith Rojas Oré (por el norte). Cabe precisar que por el sur colinda con la carretera Panamericana y por el este con un pasaje común. Además, entre otros documentos, se adjuntaron los planos del predio a rectificar visados por la Municipalidad Distrital de Grocio Prado y suscritos por el verificador común Luis Neyra Ibarra.
6. Estando así las cosas, como el acuerdo mutuo entre el propietario y los colindantes no responde propiamente a la competencia del notario, salvo en la formalización de sus voluntades, corresponde al Registro evaluar la legalidad del convenio adoptado. Para esto la Oficina de Catastro se erige como uno de los medios que de mejor manera puede informar sobre la realidad del propietario y los colindantes, con el valor adicional de que sus pronunciamientos son vinculantes para las instancias registrales, tal como reza el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Pueden existir otras vías, pero, si es necesario descartar afectaciones a predios inscritos y, de ser el caso, confirmar si los colindantes que participaron en el título rectificatorio son los mismos que aparezcan como titulares registrales de los predios contiguos, esa realidad debe estar ligada íntimamente al Registro. Desde esta perspectiva, si los

RESOLUCIÓN N.º 170-2018-SUNARP-TR-T

predios colindantes se encuentran inmatriculados es posible cotejar la identidad de sus titulares, en cambio, si dichos predios no han sido registrados solo quedaría asumir que los comparecientes en la escritura pública de rectificación si son los colindantes, esto de conformidad con el acuerdo plenario que se aprobó en el CXV Pleno del Tribunal Registral¹: «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».

7. Al respecto, con el informe técnico n.º 2080-2017-Z.R.N.ºXI/UR-CHINCHA del 2.10.2017, la Oficina de Catastro –entre otras cosas– comunicó que «revisada la base cartográfica catastral con la que cuenta la Oficina de Catastro de esta Zona Registral N.º XI, el predio materia de consulta colinda por el norte con la partida n.º 11005232». Este pronunciamiento de por sí revela un escenario diferente al planteado por el interesado, pues la «colindancia» alegada –inicialmente– en la frontera norte no sería tal: mientras en el título rectificatorio intervino Jaime Ortiz Muñante y su esposa, en la precitada partida registral el derecho de propiedad les pertenece a los cónyuges César Wálter Villa Torres y Juana Ceferina Chacaliza Rivas. En efecto, según lo explicado previamente, es evidente que el señor Jaime Ortiz Muñante y su esposa no tienen legitimidad para acordar la rectificación de las características físicas del predio inscrito en la partida 11020850 del Registro de Predios de Chíncha, por cuanto –en el ámbito registral– no tienen la calidad de colindantes de dicho predio. Siendo esto así, bajo el amparo de la vinculatoriedad del informe técnico n.º 2080-2017-Z.R.N.ºXI/UR-CHINCHA, deberá presentarse la correspondiente escritura pública ratificatoria suscrita por los titulares registrales de la partida 11005232 del Registro de Predios de Chíncha, en la que conste expresamente su consentimiento al acto que se pretende inscribir. Por lo tanto, se confirma la observación del título venido en apelación, pero por los fundamentos desarrollados en esta resolución.
8. Sin perjuicio de lo antes señalado, resta decir que la visación de los planos por la Municipalidad Distrital de Grocio Prado solo acredita que el referido inmueble está ubicado dentro de la jurisdicción de dicha comuna, así consta en la resolución de alcaldía n.º 67-2017-MDGP/A que aprobó tales visaciones. Por último, la resolución n.º

RESOLUCIÓN N.º 170-2018-SUNARP-TR-T

1719-2014-SUNARP-TR-L del Tribunal Registral (la cual fue invocada por la recurrente) se sustenta en el mismo acuerdo plenario que tratamos en el sexto considerando de esta resolución, de ahí que no sea contradictoria con el criterio asumido en esta.

Intervienen como vocales (s) Daniel Fernando Montoya López y José Arturo Mendoza Gutiérrez, autorizados mediante Resolución N° 278-2017-SUNARP/SN del 27.12.2017 y Resolución N° 050-2018-SUNARP/PT del 01.03.2018, respectivamente

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la observación del título alzado, pero por los fundamentos desarrollados en la presente resolución

Regístrese y comuníquese:



DANIEL F. MONTOYA LÓPEZ
Presidente de la IV Sala
del Tribunal Registral



JOSE A. MENDOZA GUTIERREZ
Vocal (s) del Tribunal Registral



WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral