



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCION N° 200-2017-SUNARP-TR-A

Arequipa, 06 de abril de 2017.

APELANTE : MARIA DEL PILAR GARCIA GUTIERREZ
TÍTULO : N°01848003 DEL 13.10.2016.
RECURSO : N°00593 DEL 09.01.2017
REGISTRO : PREDIOS-AREQUIPA
ACTO : RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y
MEDIDAS PERIMÉTRICAS
SUMILLA :

**SANEAMIENTO POR MUTUO ACUERDO DEL ÁREA, LINDEROS Y
MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE UN PREDIO**


"Si bien el literal a) del artículo 13.1 de la Ley N° 27333 exige la intervención en la escritura pública de todos los propietarios de los predios colindantes, esta disposición debe entenderse que se refiere a todos los propietarios de los predios colindantes que pudieran verse afectados con la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas".

**I. ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA y DOCUMENTACION
PRESENTADA.**

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de la rectificación linderos y medidas perimétricas del predio inscrito en la partida registral N°11152918 del Registro de Predios de Arequipa.

Para tal fin, se adjunta los siguientes documentos:

- Formulario que contiene la rogatoria de inscripción.
- Copia Simple de DNI del presentante.
- Parte Notarial de escritura pública de fecha 12.09.2016 otorgada ante Notario Javier Rodríguez Velarde
- Plano localización y ubicación del predio objeto de rectificación suscrito por Arq. Verificador Marco A. Chávez Rivera.
- Plano perimétrico del predio objeto de rectificación suscrito por Arq. Verificador Marco A. Chávez Rivera.


- 
- f) Memoria descriptiva suscrita por arquitecto verificador Marco A. Chávez Rivera.
 - g) Informe Técnico N° 3578-2016-Z.R.N°XII/OC-U del 18.11.2016.
 - h) Informe Técnico N° 4066-2016-Z.R.N°XII/OC-U del 23.12.2016.
 - i) Recurso de apelación.

II. DECISION IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Einer Humberto Banda Chávez:

"(...)

2. ANALISIS




A) De la calificación técnica, según Informe Técnico N° 4066-2016-Z.R.N°XII/OC-U (Arq. Enzo Martínez) ha advertido lo siguiente:

A.1. Efectuada la búsqueda de antecedentes registras con el dato denominado: Cuzzi Morán colindantes en los linderos derecho y fondo, se ha ubicado la ficha N°45008 y sus independizaciones (fichas 450387, 450385,45083) revisados sus respectivos legajos E-26568 del año 1993, E-29501 del año 1994 y 34009 del año 1994, no obran archivado documentos técnicos (planos) con los cuales conocer la ubicación y forma de los predios inscritos, asimismo determinar superposición entre el predio materia de trámite y los predios inscritos.

A.2. Asimismo, según los nuevos documentos técnicos presentado, el predio materia de trámite colinda en el lindero del fondo e izquierda con acequia, ronda y canal de regadío.

B) De la calificación leal



B.1. De acuerdo al punto A.2, en la escritura pública deberá intervenir la autoridad competente del ministerio de Agricultura o Autoridad Nacional del Agua según corresponda.

B.2. Se reitera que de conformidad con lo indicado por la oficina de catastro no se puede establecer si los intervinientes en la escritura pública corresponden a los propietarios de los predios colindantes, por lo cual el interesado servirá acredita. Cabe señalar que el predio inscrito en la partida 11152918 fue independizado en razón al principio de especialidad de la ficha 451433 (legajo 29-9433) y de acuerdo con los datos que aparecían en el asiento 5, tomo 56, foja 118 y asiento 8, tomo 221, fojas 569 y 470 por lo que los propietarios de los predios colindantes que aparecen en la partida N° 11152918 no guardan relación con los descritos en el presente trámite.

Por lo anterior queda pendiente continuar con la calificación hasta que el interesado servirá a realizar la subsanación correspondiente.

(...)"



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante ampara su recurso impugnatorio en los siguientes argumentos:

- La situación fáctica de la inexistencia de documentos técnicos que justifiquen la descripción de los predios contenidos en la ficha matriz N°450082 e independizaciones contenidas en la fichas N°450387, 450386, 450385, 450383 no debe ser impedimento para rectificar los linderos y medidas perimétrica del predio inscrito en la partida N°11152918 ya que como se puede apreciar en la escritura pública y en los documentos técnicos, no se ha vulnerado la descripción de la servidumbre de paso y la descripción de los predios colindantes. Siendo la única exigencia la conformidad por parte del propietario y los propietarios de los predios colindantes

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N°11152918** del Registro de Predios de Arequipa corre inscrito el inmueble ubicado en Av. Ejercito N°101, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, con un área de 1760.00 m².
- En el asiento C001 corre inscrita la titularidad del predio a favor de ASAS E.I.R.L.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Raúl Jimmy Delgado Nieto, De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta sala la cuestión a dilucidar es:

- Si en el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo regulada en el literal a) del artículo 13 de la Ley N° 27333, es



necesario que intervengan todos los propietarios de los predios colindantes.

V. ANÁLISIS

1. Conforme a lo establecido en el artículo 75° del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), *“Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente título. La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad”*.

La inexactitud registral es todo desacuerdo del Registro con la realidad, tanto física como jurídica. Las divergencias entre Registro y realidad son clasificadas por el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) en dos categorías: los errores registrales (materiales o de concepto) y las inexactitudes distintas a éstos.

Los errores registrales son los cometidos por el Registrador al extender el asiento de inscripción, ya sea equivocando datos numéricos, de nombres, etc. (errores materiales); o interpretando deficientemente el contenido y alcances del título y/o de los actos inscribibles contenidos en él (errores de concepto). El desacuerdo se establece entre el asiento registral y el título, y su constatación puede efectuarse de la simple confrontación entre ambos elementos. Estos errores se rectifican generalmente sobre la base del mismo título que sirvió para extender el asiento o, en su defecto, mediante nuevo título otorgado por todos los intervinientes.

Las inexactitudes que no constituyen errores registrales, a diferencia de éstos, se reflejan en un desacuerdo entre la partida y la realidad física o jurídica extrarregistral, es decir, las inscripciones concuerdan con los títulos correspondientes, pero existen hechos o derechos que no se han reflejado en el Registro. Esta discordancia se rectifica mediante nuevo título, el cual no necesariamente requiere ser otorgado por las partes¹.

¹ En rigor, toda vez que nuestro sistema registral es fundamentalmente declarativo, el Registro siempre será inexacto, ya que los actos y contratos inscribibles existen antes de acceder a su inscripción.



Con relación a la rectificación de área Gunther Gonzales Barrón², sostiene que la rectificación de área no tiene por finalidad aumentar o disminuir la extensión de un inmueble, sino adecuar las verdaderas dimensiones físicas de la finca a su correlato en el Registro, es así que cuando se rectifica la medida superficial contenida en el asiento registral, no se amplía la finca, sólo se busca eliminar una inexactitud.

2. Revisada la documentación del título venido en grado se desprende que se solicita la rectificación de área por mutuo acuerdo en mérito a la escritura pública de fecha 12.09.2016 otorgadas por **ASAS EIRL** representado por Aduar Samir Absi Salas, y los propietarios de los predios colindantes la sociedad conyugal formada por Luis Felipe Pardo Olazabal y Gabriela María Cuzzi Moran de Pardo, la sociedad conyugal formada por Álvaro Luis Enrique Delgado Barreda y María Alejandra Cuzzi Moran de Delgado, Mario Renato Cuzzi Moan y la sociedad conyugal formada por José Alejandro Octavio Bustamante Nicholson y Ángela María Cuzzi Moran de Bustamante, del predio inscrito en la partida N° 11152918 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.

En la cláusula cuarta de la escritura pública de fecha 12.09.2016 se señala lo siguiente:

“TERCERA.- CONFORMIDAD DE LAS PARTES RESPECTO AL ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

2.3.- Como consecuencia de concesiones recíprocas, las partes reconocen y manifiestan su conformidad con la descripción del predio ubicado en la Avenida Ejército N° 101, el cual se halla inscrito en la Partida N° 11152918, el mismo que contará con la siguiente descripción

Área	1760.00 m²
-------------	------------------------------

Linderos y medidas perimétricas

Por el Frente	Con la Av. Ejército, en línea recta de 47.62 ml.
Por la Izquierda	Con Ronda y canal de regadío, propiedad del Ministerio de Agricultura, en línea recta de 42.88 ml.

² GONZALES BARRÓN, Gunther; Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, Segunda Edición, Jurista Editores, Lima – Perú, 2004, Pg. 460.



<i>Por la Derecha</i>	<i>Con servidumbre de paso a favor de Mario Cuzzi Cuadros e Hilda Moran de Cuzzi, registrada en el asiento 2 foja 51 del tomo 85 y en el asiento 7 de fojas 449 del tomo 106 de propiedad de la Congregación Siervas de María Ministras de Los Enfermos, en línea recta de 38.91 ml.</i>
<i>Por el Fondo</i>	<i>Con Servidumbre en favor de la Congregación Siervas de María Ministras de los Enfermos, Ficha 450082, Partida 01150270; propiedad de los Esposos Señor Luis Felipe Pardo Olazabal y la Señora Gabriela María Cuzzi Moran de Pardo (Ficha N°450383), los esposos Álvaro Luis Enrique Delgado Barreda y María Alejandra Cuzzi Moran de Delgado (Ficha 450385), el señor Mario Renato Cuzzi Moran y los esposos José Alejandro Bustamante Nicholson y Angela María Cuzzi Moran de Bustamante (ficha 450387, partida 01150521), en línea recta de 39.62 ml.</i>

(...)"

En la partida registral N° 11152918 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, se encuentra registrado el predio ubicado en la avenida Ejército N° 101, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, con un **área de 1760.00 m2.**, con los siguientes linderos: Por el Norte: Con la avenida el Ejército; Por el Sur: Con terrenos de propiedad del mismo vendedor; Por el Este: con Calle de la Recoleta, Acequia Regadora por Medio; Por el Oeste: Casas de las Siervas de María, siendo su titular registral ASAS E.I.R.L.

De acuerdo a lo expuesto, tenemos que la propietaria y los propietarios de los predios colindantes han seguido el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo, regulado en el literal a) del artículo 13 de la Ley N° 27333, procedimiento mediante el cual se determina las medidas perimétricas del predio.

El Registrador observa el título señalando en el literal B.2 que de conformidad con lo indicado por la oficina de catastro no se puede establecer si los intervinientes en la escritura pública corresponden a los propietarios de los predios colindantes, por lo cual el interesado servirá acreditar. Cabe señalar que el predio inscrito en la partida 11152918 fue independizado en razón al principio de especialidad de la ficha 451433 (legajo 2009-94033) y de acuerdo con los datos que aparecían en el asiento 5, tomo 56, foja 118 y asiento 8,



tomo 221, fojas 569 y 470 por lo que los propietarios de los predios colindantes que aparecen en la partida N° 11152918 no guardan relación con los descritos en el presente trámite.

Por lo que, corresponde analizar si es posible determinar quienes son los colindantes del predio materia de determinación de medidas perimétricas.

3. Revisada la partida N° 11152918 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, se advierte que la misma se ha independizado de la partida matriz 04009447.

Revisada la partida matriz N° 04009447 del mismo Registro de Predios se aprecia que en el asiento 5, fojas 117, tomo 56 obra registrado la transferencia de un área de 1760.00 comprendido dentro de los siguientes linderos Por el Norte: Con la avenida el Ejército; Por el Sur: Con terrenos de propiedad del mismo vendedor; Por el Este: con Calle de la Recoleta, Acequia Regadora por Medio; Por el Oeste: Casas de las Siervas de María, a favor de la sociedad conyugal formada por José María Bustamante y Rivero y Rosa Belaunde Harmsen de Bustamante, quien lo han comprado de su anterior propietario Luis Guillermo de Noriega, del asiento 04 se advierte que el anterior propietario de predio era Luis Guillermo de Noriega Paredes y su esposa Pilar Morales de Noriega. Es decir, que los linderos del predio serían los siguientes:

Por el Norte (Frente) : Con la avenida el Ejército;

Por el Sur (Fondo) : Con terrenos de propiedad de **Luis Guillermo de Noriega Paredes y su esposa Pilar Morales de Noriega**;

Por el Este (Izquierda): Con Calle de la Recoleta, Acequia Regadora por Medio;

Por el Oeste (Derecha): Casas de las Siervas de Maria.

4. Ahora bien, revisada la partida a que hace mención el área de catastro, Ficha N° 450082 se advierte la inscripción del terreno ubicado en la Calle Recoleta, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

Del asiento 1 del rubro c) se advierte que la sociedad conyugal formada por Agustín Carpio Delgado y Teresa Rodríguez de Carpio, ha adquirido el predio en mérito a la compraventa celebrada con la sociedad conyugal formada por **Luis Guillermo de Noriega Paredes y Pilar Morales de Noriega**.

Conforme a los asientos C.5, C.6 y C.7 la propiedad del predio antes descrito le corresponde a las siguientes personas:

- Sociedad conyugal conformada por Álvaro Luis Enrique Delgado Barreda y María Alejandra Cuzzi Moran.
- Sociedad conyugal conformada por Luis Felipe Pardo Olazabal y Gabriela María Cuzzi Moran de Pardo.
- Sociedad conyugal conformada por José Alejandro Octavio Bustamante Nicholson y Angela María Cuzzi Morán.
- Sociedad conyugal conformada por Mario Renato Cuzzi Morán y Úrsula María Angela Banchemo Ballón de Cuzzi.

En el asiento B.8 corre inscrita la partición del predio en 4 lotes: **lote 1** con un área de 501.00 m², **lote 2** con un área de 501.00 m², **lote 3** con un área de 331.00 m², **lote 4** con un área de 332.00 m².

De acuerdo al asiento C.8, el **lote 1** fue adjudicado a la sociedad conyugal conformada por Luis Felipe Pardo Olazabal y Gabriela María Cuzzi Moran de Pardo e independizado en la ficha N° 450383 cuya titularidad actualmente la ostentan los antes nombrados; el **lote 2**, fue adjudicado a la sociedad conyugal conformada por Álvaro Luis Enrique Delgado Barreda y María Alejandra Cuzzi Moran e independizado en la ficha N° 450385 cuya titularidad actualmente la ostenta María Alejandra Cuzzi Moran; el **lote 3**, a la sociedad conyugal conformada por Mario Renato Cuzzi Morán y Úrsula María Angela Banchemo Ballón de Cuzzi e independizado en la ficha N°450386 cuya titularidad actualmente le corresponde a Mario Renato Cuzzi Morán y; el **lote 4**, a la sociedad conyugal conformada por José Alejandro Octavio Bustamante Nicholson y Angela María Cuzzi Morán e independizado en la ficha N°450387 cuya titularidad actualmente le corresponde a Angela María Cuzzi Morán

Asimismo, en el asiento B.12 se señala que con la independización del lote 4, el predio quedó reducido en un área de 139.17 m², la cual se distribuye en dos servidumbres, la primera con un área de 31.50 m² constituida a favor de la Congregación Siervas de María y la segunda con un área de 107.66 m² constituida a favor de los esposos Mario Alvaro Cuzzi Cuadros e Hilda Morán Gandarillas de Cuzzi.

De lo expuesto precedentemente, tenemos que si se puede determinar los colindantes el predio, por lo que, se revoca el ítem B.2 de la observación.



5. En el punto B.1 de la esquila de observación la Registradora señala que en la escritura de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas debe intervenir la autoridad competente del Ministerio de Agricultura o Autoridad Nacional del Agua según corresponda.

Por lo que, corresponde determinar si en el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo regulada en el literal a) del artículo 13 de la Ley N° 27333, es necesario que intervengan todos los propietarios de los predios colindantes.

6. 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, 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 los 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.

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.

13.2 Si, durante la tramitación de cualquiera de los procesos indicados en los incisos b) y c) precedentes, se produjese acuerdo entre los propietarios podrá otorgarse la escritura pública a la que se refiere el inciso a), dándose por concluido el proceso iniciado." (El sombreado es nuestro)



De lo que podemos inferir que el ordenamiento jurídico permite el saneamiento legal de las discrepancias de áreas, linderos y medidas perimétricas en el caso que sea necesario determinar la existencia física del predio o cuando existan discrepancias entre la extensión real y la inscrita, pudiéndose subsanar dicha deficiencia con cualquiera de los tres procedimientos que regula, es decir, por mutuo acuerdo, procedimiento notarial y procedimiento judicial.

7. Con relación al saneamiento por mutuo acuerdo, la ley en cuestión señala que procede siempre que exista título otorgado por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, donde los colindantes manifestarán su conformidad con el área y medidas perimétricas, no exigiendo otro requisito adicional que la voluntad de las partes de no afectar su derechos de propiedad con el saneamiento.

Resulta preciso señalar que esta vía de rectificación se basa en el mutuo acuerdo entre el propietario del predio a rectificar y los propietarios de los predios colindantes cuyas manifestaciones de voluntades son plasmadas en una escritura pública. Situación diferente a los procedimientos notarial y judicial en los que deben citarse a los colindantes del predio con la finalidad de garantizar su derecho a participar en los procedimientos y en el supuesto que se afecte su derecho, puedan oponerse y ejercer su defensa.

Así tenemos que la escritura pública de rectificación otorgada dentro del procedimiento de mutuo acuerdo, es otorgada por los colindantes y por el propietario, siendo que el notario interviene con la finalidad de formalizar esta manifestación de voluntad, más no interviene para acreditar si la manifestación de las partes corresponde o no a las partes, ya que la documentación que se presenta no es valorada por el notario cómo si sucede en el procedimiento notarial de rectificación, ya que en este procedimiento el notario emite una declaración o constatación final fundada en el convencimiento de que todo lo actuado sin oposición tiene mérito suficiente para modificar determinada situación del predio.



8. De acuerdo a lo expuesto, la intervención de los propietarios de los predios colindantes tiene su fundamento en que la modificación que sufrirá el predio podría eventualmente afectar sus derechos. Sin embargo, la intervención de los colindantes debe comprenderse sólo de aquellos que pudieran ver afectado su derecho, en tal sentido, no se requerirá la intervención de la totalidad de los colindantes, ya que la rectificación no afectaría en nada los derechos de los propietarios de los predios colindantes cuya propiedad no es afectada.

Dentro de este razonamiento podemos señalar que si bien el literal a) del artículo 13 de la Ley N° 27333 exige la intervención en la escritura pública de todos los propietarios de los predios colindantes, esta disposición debe entenderse que se refiere a todos los propietarios de los predios colindantes que pudieran verse afectados con la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas.



9. En el presente caso, revisada la documentación adjuntada se advierte que en la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas intervienen la propietaria del predio y los propietarios de los predios colindantes por los lados derecho y fondo, faltando la intervención según el Registrador del propietario colindante de los lados izquierdo y fondo, como es el Ministerio de Agricultura o Autoridad Nacional del Agua, ya que por dichos linderos colinda con acequia, ronda y canal de regadío.

Del contraste efectuado entre el título presentado y la partida registral se aprecia que con la rectificación solicitada se está determinando las medidas perimétricas del predio.



Al respecto, el Área de Catastro ha señalado que no es posible informar si el predio se ubica total o parcialmente sobre el área inscrita y si se superpone con predios inscritos colindantes, y que los documentos adjuntados guardan relación entre sí.

10. No obstante lo señalado, si bien el área de catastro por la falta de base gráfica no ha advertido la superposición de los predios colindantes, es cierto también que por el Frente y lado izquierdo colinda con la avenida y canal de regadío, bajo ese contexto al ser bienes de dominio público se requiere que se adjunte escritura pública o constancia expedido por la entidad competente en el que



se indique que con la rectificación solicitada no se está afectando dichos bienes

En tal sentido se confirma los numerales B.1 y A.2 de la observación.

11. Respecto a las inscripciones cuyos antecedentes registrales carecen de documentación gráfica que permita descartar una eventual afectación, esta instancia, ha señalado en reiterada jurisprudencia, que será de aplicación el criterio y regulación establecido para la primera inscripción de dominio de predios, considerando que dicha imposibilidad de emitir un pronunciamiento de carácter técnico acerca de las probables superposiciones con predios colindantes, no puede impedir o constituir un obstáculo para la inscripción del título. Así el tercer párrafo de artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que establece lo siguiente: *"No impide la inmatriculación el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no (...)"*

De otro lado, el tercer párrafo del artículo 59 de citado Reglamento, en concordancia con lo señalado, establece:

"Cuando el Área de Catastro, debido a la ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales, señale que se encuentre imposibilitada de determinar, en forma indubitable, si el área cuya independización se solicita se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas o si aún se encuentra dentro de la partida matriz, ello no impedirá la inscripción de la independización rogada, siempre que el título contenga los requisitos señalados en el primer párrafo que antecede. En este caso, el Registrador independizará el área solicitada de la partida matriz, sin necesidad de requerir plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza".

De lo expuesto, podría preciarse que la posición del Registro respecto al tema de que el área de catastro no puede determinar de manera indubitable si un predio se superpone o no con otro predio inscrito es permitir el acceso al registro del acto rogado, sobre la base de que no puede atribuírsele al interesado la responsabilidad de subsanar la deficiencia del registro. Al respecto es conveniente citar los argumentos expuestos en la Resolución N° 067-2005-SUNARP-TR-T del 25.04.2005, en virtud de al que se sustenta el precedente aprobado en el XII Pleno sobre Inmatriculación: "(...) iii) Los costos



de la incapacidad del registro para determinar si un predio se encuentra inscrito no pueden ser trasladados a los administrados cuando éstos han cumplido con adjuntar la titulación requerida que acredita su derecho, objeto de publicidad, así como los planos e información gráfica para que el catastro emita su informe. Si esta área no puede por diversas limitaciones expedir el informe técnico que precise si el bien sobre el cual recae el derecho se encuentra inscrito o no entonces debe procederse a su inscripción. Es más, siempre ésta ha sido la práctica registral hasta antes de la implementación del catastro: el registro asume los costos de las duplicidades e inexactitudes que se deriven por la incorporación de inmuebles. La posición asumida, además de otorgarle preferencia a los derechos acreditados con títulos, da lugar a que la administración, en cada caso, despliegue su mayor esfuerzo por determinar si un bien se encuentra inscrito o no en el registro, emitiendo un veredicto cierto, de lo contrario, se corre el riesgo de que el catastro emita recurridamente dictámenes sin ningún tipo de compromiso toda vez que ante la imposibilidad de determinar si un bien está inscrito o no, las instancias registrales siempre van a rechazar la inscripción, lo que resulta absurdo".

12. En efecto, en cuanto a la imposibilidad de determinar que el predio se encuentre inscrito por parte del área de catastro, en el CXLIII Pleno realizada el día 11 de febrero de 2016, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

"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."

Por lo tanto, se revoca el punto A.1 de la observación.

13. Mediante Res. 089-2011-SUNARP/SA publicada el 30/11/2011, se ha derogado la parte del artículo 156 del RGRP que establecía que el Tribunal Registral debía pronunciarse respecto a los derechos registrales. Por lo tanto, compete exclusivamente a la primera instancia registral determinar los derechos que correspondan.

En consecuencia, corresponde ampliar la observación formulada

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 50-2017-SUNARP/PT de fecha 16.02.2017, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del Vocal (s) Luis Eduardo Ojeda Portugal autorizado por Resolución N° 359-2016-SUNARP/SN del 30/12/2016.

VI. RESOLUCION

REVOCAR los numerales A.1 y B.2 de la observación formulada por el Registrador por los fundamentos expuestos en la presente Resolución; y, **CONFIRMAR** los numerales A.2 y B.1 de la observación.

Regístrese y comuníquese.



LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

RAUL JIMMY DELGADO NIETO
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral