



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 277-2015-SUNARP-TR-T

Trujillo, 23 de junio de dos mil quince.

APELANTE : **JIM JARHT MUÑOZ BUSTAMANTE**
TÍTULO : **121-2015 del 12.01.2015**
INGRESO : **107-2015**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º I – SEDE PIURA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE TUMBES**
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. Este mecanismo pretende eliminar cualquier posibilidad de perjuicio para quienes están directa e inmediatamente vinculados con el saneamiento de las características físicas del predio.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado el señor Muñoz solicitó la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del predio ubicado en la calle Francisco Ibáñez s/n del distrito, provincia y departamento de Tumbes, el cual obra inscrito en la partida 11021440 del Registro de Predios de Tumbes.

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Solicitud de inscripción suscrita por el señor Segundo Presentación Merino Paucar con los pormenores de la rogatoria.

RESOLUCIÓN N.º 277-2015-SUNARP-TR-T

- Traslado de la escritura pública de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas n.º 101 de fecha 07.02.2014 otorgado por la notaria pública de Tumbes Virginia Davis Garrido.
- Memoria descriptiva, planos perimétricos, de localización y ubicación suscritos por la Empresa Municipal Urbanizadora y Constructora S.A.C. y el verificador Julio Ramírez Núñez.
- Certificado negativo catastral n.º 091-2014 de fecha 03.06.2014 expedido por la Municipalidad Provincial de Tumbes y la Empresa Municipal Urbanizadora y Constructora S.A.C.
- Certificado de numeración n.º 015-2014 de fecha 30.05.2014 expedido por la Municipalidad Provincial de Tumbes y la Empresa Municipal Urbanizadora y Constructora S.A.C.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios n.º 116-2013 de fecha 02.12.2013 expedido por la Municipalidad Provincial de Tumbes.
- Tres fotografías de los inmuebles adyacentes al predio materia de rectificación de área.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por el registrador público Jorge Luis de la Cruz Santos mediante la esquila de fecha 20.02.2015. Los fundamentos de su decisión se reproducen cabalmente a continuación:

1. ACTO SOLICITADO: RECTIFICACION DE AREAS DE MUTUO ACUERDO.

2. CONSIDERACIONES DENEGATORIAS:

2.1. Mediante el presente título se solicita la Rectificación de Área respecto del predio inscrito en la P.E. 11021440, por lo que siendo un acto que implica modificación física del predio, el expediente se derivó al Área de Catastro de Zona Registral N° 1 - Sede Piura para su evaluación técnica. Dicha área, mediante Informe N° 138-2015-ORT-SCR-ZRN¹-UREG/SUNARP de fecha 2/2/2015, suscrito por el Coordinador Responsable Ing. Federico Trelles García, cuyas conclusiones son de carácter vinculante para el Registrador en la calificación registral, de conformidad con el artículo 11° del Reglamento del Registro de Predios, ha procedido a indicar lo siguiente:

** Se advierte aclarar la ubicación del colindante por la derecha entrando con Viviana Regina Mendoza Maldonado en planos ya que gráficamente lo consignan como si formará parte del área a rectificar, generando incongruencia con lo que describen en la carta dirigida al registrador (...)*

** Se realizó la búsqueda en el Sistema Registral con los colindantes que indica en la Memoria Descriptiva, se pudo determinar lo siguiente: (...)*

- L.D.E. Prop. de Viviana Regina Mendoza Maldonado, se efectuó la búsqueda en el sistema registral - SIR, existe un predio inscrito a su favor con PE 02003471 (se independiza y cierra en PE 11000497 y PE 02003473) determinándose que se superpone con predio encontrado.

2.2. Efectuada la calificación legal, se advierte que en lo que respecta al trámite de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en sede notarial, el Tribunal Registral se ha pronunciado en el sentido que dicho trámite procederá siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada y el predio que se pretende rectificar es el mismo que consta en la partida registral, criterio que concuerda con lo establecido en la Ley N° 27333.

En ese sentido, teniendo en cuenta lo señalado por el área de catastro, se verifica que en el Plano de predio Matriz inscrito (Lámina P.1) y memoria descriptiva se consigna como colindante por LDE a Viviana Regina

RESOLUCIÓN N.º 277-2015-SUNARP-TR-T

Mendoza Maldonado, correspondiente al predio inscrita en la Partida 02003471, la misma que actualmente se encuentra cerrada por haberse independizado en los predios inscritos en las partidas 02003473 y 11000497. Ahora bien verificadas estas últimas partidas se aprecia como titular registral a don Guillermo Rodríguez Villamar, inscripción que de acuerdo al Principio de Legitimación establecido en el art. VII del Título Preliminar del TUO del RGRP, "se presumen exactos y válidos"; por lo que, de proceder con la rectificación la nueva área resultante colisionaría con el derecho de propiedad precitado, situación que no se puede soslayar, máxime si se tiene en consideración que en el procedimiento Notarial no ha sido incluido dicho titular registral.

2.3. Por otro lado, según el escrito presentado por el usuario manifiesta que no existe superposición alguna con las propiedades inscritas en las Partidas Electrónicas N° 11000497 y 02003471 al encontrarse estas dentro de la ubicación de la Partida Electrónica 02006514, con lo cual estaríamos ante una aparente duplicidad de partidas; sin embargo no existe certeza de ello, en tanto el área de Catastro menciona en su Informe que no existe superposición con el predio inscrito en esta última partida.

2.4 ASIMISMO, SE ADVIERTE QUE NO SE HA INCLUIDO EN EL TRAMITE DE RECTIFICACION DE AREAS A LA COLINDANTE POR EL LADO DERECHO VIVIANA REGINA MENDOZA MALDONADO.

Finalmente, de acuerdo al informe del usuario se ha informado al usuario que corresponde que la Unidad Registral (antes Gerencia Registral) determine dicha irregularidad.

o habra una aparente d

3. **CONCLUSIONES:** Por lo antes expuesto se procede a observar el presente título;

4. **BASE LEGAL:** Arts. VII, 32º y 40º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos; artículos 11º Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Art. 13º Ley N° 27333.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Muñoz interpuso apelación mediante escrito autorizado por el abogado Liesel Naith Querevalú Paiva. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Revisados los informes técnicos del Área de Catastro se advierte que solo se basaron en hacer la búsqueda de las propiedades de la señora Viviana Regina Mendoza Maldonado para determinar que estas se encuentran dentro de la posición que exponen los informes técnicos (en referencia al presente título como a anteriores).
- Ahora, los títulos archivados de las partidas 11000497 y 02003473 no determinan si el predio materia de rectificación es el mismo o recae sobre alguno de ellos. Es más, no existen datos técnicos que establezcan la posición gráfica de tales predios (inscritos en las partidas 11000497 y 02003473), por lo que el criterio del Área de Catastro es inadmisibles ya que ni siquiera las numeraciones son concordantes.
- Entonces, debido a que la información gráfica está incompleta, el día de hoy existe duplicidad de partidas que perjudica la inscripción del presente título, esto a razón de que los predios inscritos en las partidas 11000497 y 02003473 se encuentran dentro de la partida 02006514, cuyo titular es el señor Abraham Collahuazo Jiménez, quien es en realidad el colindante por el lado derecho del predio a rectificar.



RESOLUCIÓN N.º 277-2015-SUNARP-TR-T

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada al título venido en grado es la 11021440 del Registro de Predios de Tumbes. Por otro lado, de acuerdo con el informe técnico n.º 138-2015-ORT-SCR-ZR-Nº-I-UREG/SUNARP de fecha 02.02.2015, la Oficina de Catastro añadió que contrastado el predio en la base gráfica se determinó que también se encuentra (gráficamente) sobre el ámbito de los predios inscritos en las partidas 02003473 y 11000497 del Registro de Predios de Tumbes.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Tito Augusto Torres Sánchez. Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del 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 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

RESOLUCIÓN N.º 277-2015-SUNARP-TR-T

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 y del artículo 32.a del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), según los cuales debe calificarse la adecuación del título con sus antecedentes por lo que aparezca de este y de la partida o partidas vinculadas.

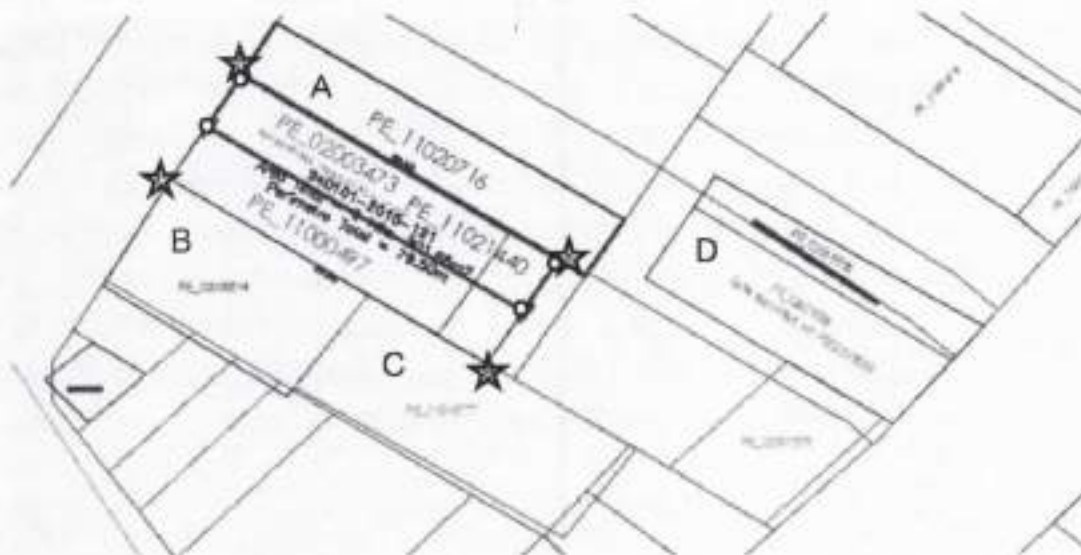
3. Registralmente, cualquiera sea la forma de realizar el saneamiento de áreas, linderos o medidas será –en esencia– un instrumento para eliminar una inexactitud registral. No es que la finca crezca, se modifique o reduzca su extensión: lo que sucede es que en el ámbito registral la realidad física aparece 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 RGRP. 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.
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 tratándose 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.



RESOLUCIÓN N.º 277-2015-SUNARP-TR-T

5. En el caso de autos, se procura sanear la demarcación del predio inscrito en la partida 11021440 del Registro de Predios de Tumbes en mérito a la escritura pública otorgada por sus titulares registrales (los cónyuges Segundo Presentación Merino Paucar y Ana María Lazo Jiménez de Merino) junto a los colindantes del predio –pues así lo afirmaron en la cláusula sexta *in fine* del instrumento rectificatorio– con derecho inscrito en las partidas 02006514 y 11016777 (entrando por la derecha, con los señores Abraham Collahuazo Jiménez y Egriseria Carhuatocto Rivera), 11020716 (entrando por la izquierda, con el señor Yoacci Gonzáles Romero), y 02005556 (por el fondo, con los señores Ricardo Milla Espinoza y Mercedes Elvira Walde Urbano de Milla). Además, entre otros documentos, se adjuntaron los planos del predio a rectificar con la ubicación de sus lotes adyacentes suscritos por la Empresa Municipal Urbanizadora y Constructora S.A.C. (Municipalidad Provincial de Tumbes) y el verificador Julio Ramírez Núñez.
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 otros; pero, tratándose de bienes inscritos, esa realidad debe estar ligada íntimamente al Registro. La conclusión de que son o no colindantes debe nacer de este, a fin de tener la seguridad de que el título producido tiene todas las garantías.
7. Al respecto, la Oficina de Catastro mediante el informe técnico n.º 138-2015-ORT-SCR-ZR-NºI-UREG/SUNARP del 02.02.2015 comunicó que entre los colindantes propuestos por el interesado y el predio a rectificar no existe superposición alguna; sin embargo, reveló un escenario diferente al planteado, pues la «colindancia» alegada inicialmente no era tal. Así se aprecia en la imagen que fue anexada al referido informe de catastro, la misma que –con fines ilustrativos– se inserta a continuación:

RESOLUCIÓN N.º 277-2015-SUNARP-TR-T



Para empezar, a efectos de entender mejor la situación que rodea al título alzado, cabe mencionar que el polígono del predio materia de rectificación (partida 11021440) se encuentra delimitado por los vértices señalados con las circunferencias (○), la superficie del predio rectificado se extiende hasta las figuras de estrella (★), mientras que la ubicación de los supuestos colindantes se precisa a través de las letras A (partida 11020716), B (partida 02006514), C (partida 11016777) y D (partida 02005556). Aclarado este asunto, nótese que el único colindante del predio *sub examine* que ha intervenido en el instrumento rectificatorio de áreas es el titular de la partida 11020716 (Yoacci Gonzáles Romero), de ahí los titulares de las partidas 02006514, 11016777 y 02005556 –según el dictamen de la Oficina de Catastro– no están legitimados para acordar la rectificación de las características física del predio inscrito en la partida 11021440, por cuanto no tienen la calidad de colindantes de dicho predio. Otro tema que impide el acceso del título al Registro tiene que ver con la afectación del predio colindante por la derecha (partida 11000497) a partir de la rectificación de área formulada, cuyo titular registral Guillermo Rodríguez Villamar no ha manifestado su conformidad con el instrumento público rectificatorio, siendo fundamental que todos los colindantes del predio objeto de saneamiento expresen su complacencia con la rectificación.

- Finalmente, el apelante discute la ubicación asignada al predio de la partida 11000497, pues asegura que este en realidad se ubica dentro de los linderos de la partida 02006514. No obstante, llama la atención que haya sido el mismo recurrente quien presentara el plano con ese



RESOLUCIÓN N.º 277-2015-SUNARP-TR-T

emplazamiento asumido por la Oficina de Catastro; por tanto, en todo caso, la localización del predio adyacente por la derecha del predio a rectificar está siendo avalada o, si se quiere, ratificada por el órgano técnico especializado de la SUNARP a raíz de la propia distribución propuesta por el interesado. Si bien en el plano que vemos enseguida se indica el nombre de la señora Viviana Regina Mendoza Maldonado como la propietaria del predio colindante por la frontera derecha, debemos comentar que esta fue la última titular del predio matriz que dio origen al predio independizado en la partida 11000497 a favor del señor Guillermo Rodríguez Villamar.




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:


EBERARDO MENESES REYES
Presidente de la IV Sala
del Tribunal Registral

RESOLUCIÓN N.º 277-2015-SUNARP-TR-T



WALTER MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral



TITO A. TORRES SÁNCHEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral