



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 3134 -2018-SUNARP-TR-L

Lima,

27 DIC. 2018

APELANTE : SEIRA HERRERA AYALA.
TÍTULO : N° 1936142 del 27/8/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 00795 del 12/10/2018.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.
SUMILLA :



RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y/O MEDIDAS PERIMÉTRICAS

"Para la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas por mutuo acuerdo, se requiere la intervención de los colindantes para dar su conformidad en la rectificación".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del predio inscrito en la partida electrónica N° 49061337 del Registro de Predios de Lima. Para tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública de rectificación por mutuo acuerdo de 27/8/2018 extendida por Notario de Lima, Carlos Antonio Herrera Carrera, en la que interviene la titular registral de dominio, Binda Constructora S.A.C., anexándose los siguientes documentos: memoria descriptiva, plano de ubicación con esquema de localización y plano perimétrico visados por la Municipalidad de Miraflores y elaborados por verificador Pedro Alexis Quispe Huamanciza.

Forma parte del presente título el Informe Técnico N° 22269-2018-SUNARP-Z.R.N° IX/OC de fecha 14/9/2018.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Karina Rosario Guevara Porlles, formuló la siguiente observación:

"En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

*Acto: Rectificación de área (mutuo acuerdo)
P.E. N°49061337*

1. Reingresado, atendido el escrito del señor administrado es de manifestar que la rectificación mediante el procedimiento adoptado importa la manifestación de

voluntad de los colindantes pues el propósito es descartar cualquier tipo de afectación. Así por ejemplo en otros procedimientos el descarte de afectación será a través de la notificación y correspondiente publicación del saneamiento. Al adoptar el mecanismo de mutuo acuerdo, entonces, se sobreentiende que no podrá regirse por una declaración unilateral del propietario, este sería otro supuesto de saneamiento regido por otros términos y requisitos.

En el mismo orden de ideas, el Tribunal Registral mediante Resolución N° 2033-2018SUNARP-TR-L del 29/08/2018 señaló lo siguiente: el procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo previsto en el literal a) del art. 13 de la Ley 27333, supone la participación de todos los colindantes a fin de que manifiesten su conformidad en la rectificación planteada. Este es un mecanismo que pretende eliminar cualquier posibilidad de perjuicio para quienes están directa e inmediatamente vinculados con la rectificación del área o linderos del predio.



Asimismo, precisó que en los tres procedimientos de rectificación contenidos en la Ley N° 27333 se requiere la intervención o la notificación a los propietarios de los predios colindantes, toda vez que se pueden afectar sus derechos, razón por la que éstos deberán intervenir directamente en la escritura pública prestando su conformidad a la rectificación o deberán ser notificados con la solicitud de rectificación en sede notarial, a fin que tengan opción de oponerse.

Por lo anteriormente expuesto se reitera la esqueta de observación de fecha anterior en todos sus extremos:

"La introducción del instrumento público alude a rectificación por mutuo acuerdo; sin embargo, no consta la intervención de los colindantes conforme lo establece el numeral 1 del Art. 13 literal a) de la Ley 27333; en tal sentido, deberá presentar escritura pública aclaratoria suscrita por el propietario del predio y los propietarios (titulares registrales) de todos los predios colindantes, en los que estos últimos manifiesten su conformidad con la rectificación del área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.

Asimismo la partida 07036054 que corresponde a una partida matriz la cual ha quedado reducida a zonas comunes, por tanto, los propietarios de todas las zonas exclusivas deberán prestar su conformidad con la rectificación de área.

2. Asimismo, deberá aclararse la determinación de los colindantes pues solo indica propiedad de terceros".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso señalando:

-El título materia de apelación tiene las mismas características que el título N° 1521410 de 6/7/2018, el cual fue calificado positivamente e inscrito, por lo que debió seguirse el mismo criterio al amparo del art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, que regula el principio de predictibilidad.

-Las resoluciones N° 208-2011-SUNARP-TR-L, N° 044-2016-SUNARP-TR-A, N° 200-2017-SUNARP-TR-A, señalan que 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, y que 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.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

A fojas 449 tomo 633 que continúa en la partida electrónica N° 49061337 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el predio ubicado en Calle Ernesto Diez Canseco N° 681 y General Pedro Silva 180, Miraflores.

Su titular registral de dominio es Binda Constructora S.A.C.

En el asiento 5 de fojas 449 del tomo 633 consta inscrita la siguiente descripción del bien:

Área: 665.17

Linderos:

- Por el frente con Av. Progreso con 25.00 m.
- Por la derecha entrando Calle General Pedro Silva con 21.25 m.
- Por la izquierda con parte del sublote número 1 con 28.10 m.
- Por el fondo con el sublote número 3 con 28.41 m.

En el asiento D00003 consta inscrita la hipoteca a favor del Banco Internacional del Perú S.A.A., hasta por la suma de US\$ 1'550,000.00 dólares americanos.



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Pedro Álamo Hidalgo. Habiéndose citado a informe oral a la apelante Seira Herrera Ayala, quien no concurrió.

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

- ¿En qué supuestos procede la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, otorgada de mutuo acuerdo por el propietario del predio y los colindantes?

VI. ANÁLISIS

1. El saneamiento de áreas, linderos o medidas perimétricas es un mecanismo para eliminar una inexactitud registral. No ocurre que la finca crezca, se modifique o reduzca su extensión, lo que sucede es que registralmente, la realidad física aparece descrita en el Registro de modo diferente, por lo cual es necesario adecuar la información del Registro a la realidad. Precisamente porque existe la posibilidad de que la realidad física sea reflejada defectuosamente por el Registro, existe legislación que regula diversas formas de rectificación de área y linderos.

El saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos o situados en zonas urbanas¹ se encuentra regulado en el artículo

¹ De conformidad con el numeral 5.6 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 490-2003-SUNARP-SN, en aplicación literal del artículo 13 de la Ley N° 27333, el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitado por cualquiera de los tres procedimientos establecidos en dicho artículo, puede referirse a inmuebles urbanos o situados en zonas urbanas, sean o no materia de regularización de edificaciones o de saneamiento de la titulación, para lo cual se estará a lo previsto en el punto 5.1 de la presente Directiva. El citado numeral 5.1 establece lo siguiente: 5.1. Conforme al literal k) del artículo 5 de la Ley N° 27333, es procedente la inscripción de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio y de

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.

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.

2. 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

formación de títulos supletorios, respecto de inmuebles situados en zonas urbanas, aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la Municipalidad correspondiente, a través de la certificación pertinente, establezca que el inmueble materia del asunto no contencioso de competencia notarial, cuenta con zonificación urbana. Este criterio será también de aplicación a la inscripción de las regularizaciones de edificaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y su reglamento.



RESOLUCIÓN No. 3134 -2018-SUNARP-TR-L

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



3. Como puede apreciarse de lo señalado anteriormente, 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.

Respecto de los tres procedimientos de rectificación previstos en la Ley N° 27333 se requiere la intervención o la notificación a los propietarios de los predios colindantes. La razón de este requisito normativo es que con la determinación o rectificación del área, linderos y medidas perimétricas de un predio, eventualmente se pueden afectar los derechos de los propietarios de los predios colindantes, por lo que estos deberán intervenir directamente en la escritura pública prestando su conformidad a la rectificación o deberán ser notificados con la solicitud de rectificación en sede notarial o la demanda de rectificación en sede judicial, a fin de que tengan la opción de oponerse a la rectificación notarial o contestar la demanda en la vía judicial, según sea el caso, siempre que la rectificación afecte sus derechos.

4. Esta instancia ha admitido solicitudes de rectificación de área, medidas perimétricas y linderos en virtud de instrumento unilateral, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios establecidos en el artículo 13 de la Ley N° 27333 o en el reglamento de la Ley N° 28294, aun cuando se modifiquen las medidas perimétricas.

Así, en el CXV Pleno llevado a cabo en sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2013, este colegiado adoptó el siguiente acuerdo:

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.

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.²

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.

5. Conforme a dicho criterio se necesitan los siguientes presupuestos para la rectificación de área unilateral:

- a) Que lo solicite el propietario inscrito.
- b) Que se acompañe la documentación prevista en el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, de acuerdo al tipo de predio.
- c) Que el Área de Catastro determine indubitablemente que el ámbito gráfico resultante se encuentra dentro del predio inscrito.
- d) 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.

Sobre la documentación a presentarse, 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

² Criterio sustentado en la Resolución N° 1622-2016-SUNARP-TR-L del 16/8/2016.



Handwritten signature or mark on the left margin.

RESOLUCIÓN No. 3134 -2018-SUNARP-TR-L

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 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.

6. Ahora bien, en el presente caso, se solicita la inscripción de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del predio inscrito en la partida electrónica N° 49061337 del Registro de Predios de Lima. Para tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública de rectificación por mutuo acuerdo de 27/8/2018 extendida por Notario de Lima, Carlos Antonio Herrera Carrera, en la que interviene la titular registral de dominio, Binda Constructora S.A.C., anexándose los siguientes documentos: memoria descriptiva, plano de ubicación con esquema de localización y plano perimétrico visados por la Municipalidad de Miraflores y elaborados por verificador Pedro Alexis Quispe Huamanciza.

De la evaluación entre lo publicitado en el Registro y la documentación presentada, se aprecian las siguientes modificaciones:

Partida electrónica N° 49061337	Documentación presentada.
Área: 665.17 Linderos: - Por el frente con Av. Progreso con 25.00 m. - Por la derecha entrando Calle General Pedro Silva con 21.25 m. - Por la izquierda con parte del sub lote número 1 con 28.10 m. - Por el fondo con el sub lote número 3 con 28.41 m.	Área: 651.30 Linderos: - Por el frente con Av. Ernesto Diez Canseco, con una línea recta con 24.69 ml. - Por la derecha con la Calle General Pedro Silva con una línea curva que mide 21.34 ml. - Por la izquierda con propiedad de terceros con una línea quebrada de tres tramos: 15.68 m., 0.13 m. y 12.23 m. - Por el fondo con propiedad de terceros, con una línea quebrada de



dos tramos: 0.40 m. y 28.53 m. Perímetro: 103.00 ml.

A pesar de que en la escritura pública de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de inmueble se señala que es por mutuo acuerdo, la misma ha sido otorgada unilateralmente por el propietario del predio, sin la participación de los colindantes, es decir, que la rogatoria no podría ser admitida por el registro si no consienten en la rectificación los colindantes del predio (izquierda y fondo), sin que sea indispensable como señala el acuerdo adoptado en el Pleno CXV, realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2013, que los referidos colindantes hayan inmatriculado o no sus predios.



RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR MUTUO ACUERDO

"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".

Los procedimientos para la rectificación previstos por la Ley N° 27333, implican la participación (rectificación por mutuo acuerdo) o la notificación a los colindantes (rectificación notarial o judicial), debiendo siempre contarse, aun cuando el área de catastro no evalúe afectaciones del derecho de propiedad de los propietarios de los predios colindantes, con el consentimiento de ellos. Téngase en cuenta que la regla (principio de unidad y exclusividad de la función jurisdiccional) es que las rectificaciones de áreas, linderos y medidas perimétricas sean efectuadas por el órgano jurisdiccional, mientras que las excepciones previstas por la ley son que sea por mutuo acuerdo con los colindantes o con la notificación de estos por los notarios.

Por lo expuesto, corresponde confirmar el primer extremo de la observación formulada al título.

7. Con relación al extremo de la observación que se refiere a que debe identificarse a los terceros que se mencionan en la escritura pública de rectificación, bastará con la escritura aclaratoria donde intervengan los colindantes de los linderos izquierda y fondo para dar su conformidad en la rectificación, para proceder a inscribir dicho acto.

Corresponde dejar sin efecto este extremo de la observación.

8. No obstante, la rogatoria podría ser modificada (sin otorgar escritura aclaratoria) a una de rectificación unilateral de área, medidas perimétricas y linderos, porque el título cuenta con informe técnico favorable del área de catastro (Informe Técnico N° 22269-2018-SUNARP-Z.R.N° IX-OC de 14/9/2018), debiendo acompañarse solo la autorización (de la rectificación) por escritura pública del acreedor hipotecario que consta en el asiento D00003 de la partida electrónica N° 49061337 del Registro de Predios de Lima.

RESOLUCIÓN No. 3134 -2018-SUNARP-TR-L

En resumen, o se presenta escritura pública otorgada por los colindantes del predio para que proceda la rectificación por mutuo acuerdo o se presenta escritura pública otorgada por el acreedor hipotecario para que proceda la rectificación unilateral.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el primer extremo de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento y, **DEJAR SIN EFECTO** el segundo extremo conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2018/1836142-2018
L. Huamani

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

