



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2470 -2020-SUNARP-TR-L

Lima, 30 de diciembre 2020

APELANTE : **MATIER S.A.C., representada por Victoria Pilar Aysanoa López.**
TÍTULO : N° 1834753 del 21/10/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 028325 del 19/11/2020.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Rectificación de área y medidas perimétricas.
SUMILLA :

RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y/O MEDIDAS PERIMÉTRICAS

Si bien las municipalidades son entes generadores de catastro, no son competentes para que el administrado a través de una resolución municipal pretenda rectificar una partida registral en cuanto al área, linderos y/o medidas perimétricas del predio, debiendo, en todo caso, recurrir a alguno de los procedimientos previstos en el Código Procesal Civil, la Ley 27333, la Ley 28294, o acogerse a los medios de rectificación recogidos en la jurisprudencia registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la rectificación de área y medidas perimétricas del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 07072103 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Resolución subgerencial N° 066-2020-SPUC-GDU-MDCH del 07/09/2020, expedida por la Municipalidad de Chorrillos.
- Memoria descriptiva autorizada por arquitecto Emilio Della Casa Gallarday y visado por la Municipalidad de Chorrillos (Exp. N° 2051-2020 - Resolución N° 066-2020- SPUC-GDU-MDCH del 07/09/2020).
- Solicitud suscrita por Victoria Pilar Aysanoa López en representación de Matier S.A.C., el 12/10/2020.
- Copia simple de la resolución N° 106-2009-SUNARP-TR-L del 23/09/2009.
- Plano perimétrico (Lámina P-1) autorizado por arquitecto Emilio Della Casa Gallarday y visado por la Municipalidad de Chorrillos (Exp. N° 2051-2020 - Resolución N° 066-2020- SPUC-GDU-MDCH del 07/09/2020).
- Plano de ubicación y localización (Lámina U-1) autorizado por arquitecto Emilio Della Casa Gallarday y visado por la Municipalidad de Chorrillos (Exp. N° 2051-2020 - Resolución N° 066-2020- SPUC-

RESOLUCIÓN N°. - 2470 -2020-SUNARP-TR-L

GDU-MDCH del 07/09/2020).

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Edgar Sergio Paredes Aldave observó el título en los términos siguientes:

Acto: rectificación de Área
P.E N° 07072103

Para los efectos de la calificación y determinación de competencia, sírvase someterse a cualquiera de los procedimientos establecidos en el art. 13° de la Ley N° 27333, o pudiendo además acogerse al procedimiento de saneamiento catastral registral regulado por la Ley N° 28294 “Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios”. Considere además los procedimientos instaurados en sede registral como error de cálculo y rectificación unilateral vía escritura pública.

Téngase en consideración que conforme al art. 13 de la Ley N° 27333, 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, estas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos (1) por mutuo acuerdo; ii) procedimiento notarial; y iii) procedimiento judicial.

Asimismo, el único supuesto donde se admite la rectificación en mérito a plano visado con los requisitos establecidos por el Art. 20 del Reglamento de Predios es el de rectificación por error de cálculo donde las medidas y ubicación espacial no deben haber variado.

En la solicitud no se alude el sometimiento a ninguno de los procedimientos de rectificación vigentes. Sírvase precisar.

Se informe a su vez que la documentación a adjuntar debe ser de fecha anterior a este asiento de presentación.

Base legal: Art. V del Título Preliminar, Arts. 31, 32 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, Art. 2011 del Código Civil. Ley N° 27333.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- En atención virtual del 11/11/2020, se expuso al registrador nuestro acogimiento al criterio adoptado por el Tribunal Registral en la resolución N° 1102-2013-SUNARP-TR-L del 05/07/2013.
- La citada resolución resolvió lo siguiente: Procede la rectificación del área de un predio, así como sus medidas perimétricas, con la presentación de documento fehaciente, en el que conste la

conformidad del titular del predio, acompañado de los respectivos planos de ubicación y perimétrico, autorizados por la municipalidad; siempre que con dicha rectificación se disminuya el área inscrita y la nueva área se ubique dentro de la partida del predio sin afectar a terceros”.

- En la acotada resolución se estableció que, además de la rectificación por error de cálculo, se ha admitido la rectificación prescindiendo de los mecanismos rectificatorios establecidos en el artículo 13 de la Ley N° 27333 o en el reglamento de la Ley N° 28294, aún cuando se modifiquen las medidas perimétricas, siempre que el área resultante sea menor a la inscrita (considerando 5).
- Se señaló también que, cuando existe variación en las medidas perimétricas, sólo puede prescindirse de los mecanismos rectificatorios establecidos en las normas legales, cuando el área resultante es menor a la inscrita; agrega que, es indispensable recurrir a algunos de los mecanismos rectificatorios contemplados en las normas legales, los que prevén ya sea la participación o la notificación a los titulares de los predios colindantes, en tanto el área resultante sea mayor y se varíen las medidas perimétricas, pues existe riesgo de afectación a los colindantes, razón por la que no pueden rectificarse el área y medidas de manera unilateral (considerando 6).
- El Tribunal argumentó que procede la rectificación de área y medidas perimétricas que colinda con la vía pública, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios legalmente establecidos, aun cuando se incrementa el área inscrita, en mérito a plano y memoria descriptiva visados por la municipalidad respectiva; así, cuando la única medida perimétrica que discrepa con el antecedente registral es la que colinda con la vía pública, y se presenta plano visado por la municipalidad, debe entenderse que la municipalidad ha brindado su consentimiento a la variación de la medida perimétrica (considerando 7).
- El Tribunal reiteró que no se requiere intervención o notificación de los predios colindantes, cuando la rectificación o determinación de área y linderos no afecta a los propietarios de los predios colindantes (considerando 8).
- La segunda instancia concluyó que resulta procedente la rectificación de área y medidas perimétricas en virtud a documentos fehacientes cuando el área se ha reducido y la nueva área se ubique íntegramente dentro de la partida del predio sin afectar a terceros (considerando 11).

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 07072103 del Registro de Predios de Lima

En el antecedente registral citado consta inscrito el inmueble constituido por el lote 1, manzana G de la Parcelación Semi rústica La Campiña, ubicado en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, a favor de MATIER S.A.C., con un área de 2,501.80 m²., encerrado dentro de los linderos y medidas perimétricas siguientes:

- **Por el frente:** Con el camino N° 8, con 70.00 ml.

RESOLUCIÓN N°. - 2470 -2020-SUNARP-TR-L

- **Por la derecha:** Con Avenida D, con 35.74 ml.
- **Por la izquierda:** Con parte del lote N° 6, con 35.74 ml.
- **Por el fondo:** Con el lote N° 2, con 70.00 ml.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- ¿Cuáles son los procedimientos para rectificar y/o determinar el área, linderos y/o medidas perimétricas de un predio?

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 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:

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 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.

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 en cuenta la cartografía base oficial, así como la información literal y/o gráfica que obra en los antecedentes registrales.

RESOLUCIÓN N°. - 2470 -2020-SUNARP-TR-L

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, razón por la 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. Ahora bien, esta instancia ha admitido en determinados supuestos el acceso al Registro de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas sin necesidad de acogerse a los mecanismos previstos en el artículo 13 de la Ley N° 27333 o en la Ley N° 28294.

Se refiere a supuestos sustentados en documentación fehaciente, como es la documentación técnica avalada por ente generador de catastro, que cuente con informe favorable del Área de Catastro de la Zona Registral en el sentido que el polígono propuesto concuerda gráficamente en el ámbito de lo inscrito, con lo que se tiene certeza de que no se afecte propiedad de terceros. Así no es necesario, en tal caso, ir a un procedimiento notarial o judicial.

Así, respecto a la **rectificación de área por error de cálculo**, esta instancia en el CCXXVII Pleno², llevado a cabo los días 20 y 21 de julio de 2020, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

UNIFICACIÓN DE SUMILLAS SOBRE ACUERDOS Y PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO APROBADOS EN EL PLENO XIX³ Y PRECISADOS EN LOS PLENOS CXV⁴ Y CLXXIV⁵:

“Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo matemático de su área, siempre que en

² Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 6/9/2020.

³ En el Pleno XIX Pleno realizado en sesión ordinaria los días 3 y 4 de agosto de 2006 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5/9/2006, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO “Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna.” (Criterio adoptado en las Resoluciones N° 182-2005-SUNARP-TR-T del 28/10/2005, N° 290-99-ORLC-TR del 5/11/1999 y N° 062-2006-SUNARP-TR-L del 31/1/2006.

⁴ En el Pleno CXV Pleno realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 12 y 13 de diciembre de 2013 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 7/1/2014. Se aprobó la siguiente precisión al precedente de observancia obligatoria: PRECISIONES AL PRECEDENTE SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO

“No procede la rectificación de área, con la sola presentación de plano visado por la municipalidad, en supuestos distintos al error de cálculo. También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. No procede la rectificación por error de cálculo si el área de catastro no puede determinar si los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio han sufrido variación.” (Criterio sustentando en la Resolución N° 138-2009-SUNARP-TR-T del 16/4/2009).

⁵ En el Pleno CLXXIV Pleno realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial el 27 de febrero, 28 de febrero de 2017 y continuada en sesión extraordinaria modalidad presencial el 6/3/2017, publicado en el diario “El Peruano” el 30/6/2017, se aprobó la siguiente precisión al precedente de observancia obligatoria, consistente en eliminar el tercer párrafo a la precisión realizada en el Pleno CXV, quedando redactado de la siguiente manera:

PRECISIONES AL PRECEDENTE SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO

“No procede la rectificación de área, con la sola presentación de plano visado por la municipalidad, en supuestos distintos al error de cálculo.

También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.”

En el mismo Pleno CLXXIV, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

PRECISIONES AL PRECEDENTE SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO

“Es procedente la rectificación de área por error de cálculo de predios urbanos y rurales, aun cuando el área de catastro no pueda determinar que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial han sufrido variación alguna, por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella”.

RESOLUCIÓN N°. - 2470 -2020-SUNARP-TR-L

los antecedentes registrales obren las medidas perimétricas y estas se mantengan inalterables. También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Se requiere de informe del área de catastro que determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna, en base a la información gráfica con la que cuenta. Sin embargo, si el área de catastro no puede determinarlo por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella, procederá la rectificación”.

(Criterio sustentado en las Resoluciones N° 2579-2019-SUNARP-TR-L, N° 1873-2019-SUNARP-TR-L, N° 1789-2018-SUNARP-TR-L, 1589-2018-SUNARP-TR-L, entre otras.)

Conforme a ello, será posible rectificar en sede registral el área y siempre que no se varíen las medidas perimétricas inscritas de un predio cuando se cometió un evidente error en el cálculo matemático, en mérito de documentación técnica que cuente con el informe favorable del Área de Catastro de la Zona Registral y, que en caso esta oficina no pueda informar por carecer de información gráfica en los antecedentes registrales o por contener ésta defectos, no será obstáculo para proceder a la rectificación de área por error de cálculo, porque no se le puede cargar al usuario las limitaciones del sistema que por años ha permitido inscripciones sin planos.

5. Por otro lado, en lo que concierne a la **rectificación de área unilateral**, 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

RESOLUCIÓN No. - 2470 -2018-SUNARP-TR-L

Inscripciones del Registro de Predios, tanto si se rectifica a área mayor o menor, siempre que la oficina de catastro determine indubitadamente 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”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 1622-2016-SUNARP-TR-L del 16.08.2016.

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.

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

- a) Que lo solicite el propietario con derecho inscrito en mérito a la escritura correspondiente.
- 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 indubitadamente que el ámbito gráfico resultante se encuentre 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 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.

RESOLUCIÓN N°. - 2470 -2020-SUNARP-TR-L

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”.

7. En el presente caso, a efectos de proceder con la inscripción rogada, el interesado adjunta resolución de subgerencia N° 066-2020-SPUC-GDU-MDCH del 07/09/2020, expedida por el subgerente de planeamiento urbano y catastro de la Municipalidad de Chorrillos José Luis Paucar Castro, de cuyo contenido se desprende lo siguiente:

“(…)

RESOLUCIÓN SUBGERENCIAL N° 006-2020-SPUC-GDU-MDCH

Chorrillos, 07 de septiembre del 2020

(…)

CONSIDERANDO:

(…)

Que, el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Corporación Municipal aprobado por Ordenanza N° 326-2018-MDCH de fecha 31 de diciembre de 2018 y el Decreto de Alcaldía N° 829-2018-MDCH, **regula el procedimiento administrativo de visación de planos para trámite de rectificación de Áreas y Linderos, el mismo que está regulado como un procedimiento Automático**, por lo que se aplica el artículo 33° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General -Decreto Supremo N° 004-2019-JUS;

Que, mediante Expediente N° 2051-2020 de fecha 18 de febrero de 2020, MATIER S.A.C., representado por Victoria Pilar Aysanoa López de Ramos (...), solicita la visación de planos para trámite de rectificación de áreas y linderos del predio inscrito en la Partida N° 07072103 ubicado en la Mz. G Lote 1 de la Parcelación Semi Rústica La Campiña, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima.

Que, mediante informe N° 010/2020-PGLR-SPUC/MDCH de fecha 11 de marzo de 2020, correspondiente a la inspección ocular, se señala que se pudo constatar que el área y medidas perimétricas del predio coinciden con lo señalado en la memoria descriptiva y planos de localización - ubicación y perimétrico, presentados por el administrado.

RESOLUCIÓN No. - 2470 -2018-SUNARP-TR-L

Que, considerando lo señalado mediante informe N° 023-2020-LRCG-MDCH-SPUC de fecha 02 de setiembre de 2020, emitido por el supervisor de la Subgerencia de Planeamiento urbano y catastro, se señala que de la revisión de la documentación técnica el predio materia de evaluación presenta un área de 2,340.24 m²., y se encuentra dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el frente: Colinda con el Camino N° 8, **con 69.04 ml.**

Por la derecha: Colinda con Avenida D, **con 34.00 ml.**

Por la izquierda: Colinda con parte del lote N° 6, **con 34.01 ml.**

Por el fondo: Colinda con el lote N° 2, **con 68.62 ml.**

Que, de acuerdo al informe mencionado en el párrafo precedente, resulta pertinente declarar la procedencia del trámite de visación de planos para Rectificación de Área y Linderos por cumplir con los lineamientos técnicos y requisitos establecidos en el Texto único de Procedimientos Administrativos (T.U.P.A.)

(...)

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – DECLARAR procedente la solicitud de VISACIÓN DE PLANOS PARA RECTIFICACIÓN DE ÁREA Y LINDEROS, promovida con Expediente N° 2051-2020 de fecha 18 de febrero de 2020 por MATIER S.A.C., representada por VICTORIA PILAR AYSANOA LÓPEZ DE RAMOS (...), del predio inscrito en la Partida N° 07072103 ubicado en la Mz. G Lote 1 de la Parcelación Semi Rústica La Campiña, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, de conformidad con el Plano de Ubicación y Plano perimétrico, signados para efectos de registros como Plano N° 044-2020-SPUC-GDU-MDCH.

(...)"

Nótese, que la resolución glosada se limita exclusivamente a aprobar la visación de los planos de ubicación y perimétrico N° 044-2020-SPUC-GDU-MDCH, para trámites de rectificación de áreas y linderos correspondientes al inmueble constituido por el lote 1, manzana G de la Parcelación Semi rústica La Campiña, ubicado en el distrito de Chorrillos e inscrito en la partida N° 07072103 del Registro de Predios de Lima.

Como puede observarse, la presente solicitud de rectificación no se adecúa a ninguno de los procedimientos para proceder a la rectificación y/o determinación de área, linderos y/o medidas perimétricas que se describen en los considerandos anteriores.

Por otro lado, la resolución municipal antedicha se limita a aprobar la visación de la documentación técnica presentada por el administrado, es decir, no dispone la rectificación de área y medidas perimétricas del predio como parece asumir el recurrente; siendo que, incluso, de asumirse dicho razonamiento, el documento en cuestión tampoco constituiría título suficiente para proceder con el saneamiento del inmueble, pues según la Ley Orgánica de Municipalidades no se encuentra dentro de las

RESOLUCIÓN N°. - 2470 -2020-SUNARP-TR-L

competencias específicas y compartidas de las Municipalidades Distritales⁶ la rectificación de áreas, medidas perimétricas y linderos de predios, siendo competente *-entre otros-* para aprobar el plan de desarrollo urbano o rural distrital, así como elaborar y mantener el catastro distrital pero no modificar las medidas perimétricas de los predios.

Entonces, la municipalidad no es competente para rectificar las áreas de predios, ya sean urbanos o rurales, siendo que forma parte de la calificación registral la verificación de la competencia del funcionario administrativo que autorice el documento, de conformidad con el artículo 32 e) del Reglamento General de los Registros Públicos.

8. Adicionalmente, efectuada la “comparación literal” de las medidas perimétricas del predio que constan en la partida registral y las obrantes

⁶ Aprobado por la Ley N° 27972.

CAPÍTULO II

LAS COMPETENCIAS Y FUNCIONES ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 79°.- ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO Y USO DEL SUELO.

Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

(...)

3. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales:

3.1. Aprobar el plan urbano o rural distrital, según corresponda, con sujeción al plan y a las normas municipales provinciales sobre la materia.

3.2. Autorizar y fiscalizar la ejecución del plan de obras de servicios públicos o privados que afecten o utilicen la vía pública o zonas aéreas, así como sus modificaciones; previo cumplimiento de las normas sobre impacto ambiental.

3.3. Elaborar y mantener el catastro distrital.

3.4. Disponer la nomenclatura de avenidas, jirones, calles, pasajes, parques, plazas, y la numeración predial.

3.5. Reconocer los asentamientos humanos y promover su desarrollo y formalización.

3.6. Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de:

3.6.1. Habilitaciones urbanas.

3.6.2. Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.

3.6.3. Ubicación de avisos publicitarios y propaganda política.

3.6.4. Apertura de establecimientos comerciales, industriales y de actividades profesionales de acuerdo con la zonificación.

3.6.5. Construcción de estaciones radioeléctricas y tendido de cables de cualquier naturaleza.

3.6.6. Las demás funciones específicas establecidas de acuerdo a los planes y normas sobre la materia.

4. Funciones específicas compartidas de las municipalidades distritales:

4.1. Ejecutar directamente o proveer la ejecución de las obras de infraestructura urbana o rural que sean indispensables para el desenvolvimiento de la vida del vecindario, la producción, el comercio, el transporte y la comunicación en el distrito, tales como pistas o calzadas, vías, puentes, parques, mercados, canales de irrigación, locales comunales, y obras similares, en coordinación con la municipalidad provincial respectiva.

4.2. Identificar los inmuebles en estado ruinoso y calificar los tugurios en los cuales deban realizarse tareas de renovación urbana en coordinación con la municipalidad provincial y el gobierno regional.

En el saneamiento de la propiedad predial la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal actuará como órgano técnico de asesoramiento de los gobiernos locales, para cuyo efecto se suscribirán los convenios respectivos.

RESOLUCIÓN No. - 2470 -2018-SUNARP-TR-L

en la resolución municipal presentada, se advierten las siguientes discrepancias:

	Partida N° 07072103	Resolución municipal
Área	2,501.80 m2	2,340.24 m2
Por el norte	Con el camino N° 8, con 70.00 ml.	Colinda con el Camino N° 8, con 69.04 ml.
Por la derecha	Con Avenida D, con 35.74 ml.	Colinda con Avenida D, con 34.00 ml.
Por la izquierda	Con parte del lote N° 6, con 35.74 ml.	Colinda con parte del lote N° 6, con 34.01 ml.
Por el fondo	Con el lote N° 2, con 70.00 ml.	Colinda con el lote N° 2, con 68.62 ml.

De lo expuesto, no cabe duda, que el caso que nos convoca tampoco se subsume en el supuesto de rectificación por error de cálculo, el cual resulta aplicable cuando los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial se mantienen inalterables, y el único error sea en cuanto al área, puesto que el área es un dato científico que es el resultado de una operación matemática de los lados por los cuales está conformado el predio, situación que *-como puede verse-* no se presenta, pues tanto el área como las medidas perimétricas del inmueble *submateria* han sufrido variaciones, no siendo de aplicación *-por ende-* el precedente de observancia obligatoria aprobado en el CCXXVII Pleno.

9. En consecuencia, en vista que la recurrente no se ha acogido a ninguno de los procedimientos antes referidos, sino que solicita la rectificación en mérito a resolución municipal que aprobó la visación de planos para trámites de rectificación, documentos que además no se subsumen en el supuesto de rectificación por error de cálculo, corresponde **confirmar** la denegatoria de inscripción formulada por la primera instancia.

10. Finalmente, en el recurso de apelación, la interesada invoca los fundamentos desarrollados en las Resoluciones N°s 106-2009-SUNARP-TR-L del 23/1/2009, N° 658-2013-SUNARP-TR-L del 26/4/2013 y 1102-2013-SUNARP-TR-L de 05/07/2013; sin embargo, dichas resoluciones fueron anteriores a la aprobación del precedente de observancia obligatoria y de los acuerdos plenarios referidos a la rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas.

Al respecto, debe considerarse que conforme al penúltimo párrafo del artículo 158⁷ del Reglamento General de los Registros Públicos, los precedentes de observancia obligatoria son de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial *El Peruano*

⁷ Artículo 158.- Precedentes de observancia obligatoria

(...)

Los precedentes de observancia obligatoria aprobados en Pleno Registral deben publicarse en el Diario Oficial "El Peruano", mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en dicho diario.

(...).

RESOLUCIÓN N°. - 2470 -2020-SUNARP-TR-L

mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral.

De igual manera, en el XC Pleno del Tribunal Registral realizada en sesión extraordinaria presencial realizada los días 27 y 28 de junio de 2012, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

CUMPLIMIENTO DE PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA Y ACUERDOS PLENARIOS

“Todos los vocales se reafirman en que deben cumplirse los precedentes de observancia obligatoria y acuerdos plenarios”.

Por lo tanto, no resultan aplicables los criterios esbozados en las resoluciones invocadas por la apelante, por cuanto fueron emitidas con anterioridad a la aprobación del precedente de observancia obligatoria y de los acuerdos plenarios referidos a la rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas, debiendo verificarse que se cumplan los presupuestos establecidos en estos últimos criterios aprobados en Pleno del Tribunal Registral a efectos de determinar la procedencia o no del acto rogado.

Por lo expuesto, debe **desestimarse** lo argumentado por la apelante.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por el registrador del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
PRESIDENTA DE LA TERCERA SALA
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
P.JDEZA



Firmado digitalmente por:
ALDANA DURAN Nora
Mariella FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/12/2020 09:26:40-0500



Firmado digitalmente por:
CRUZ PEÑAHERRERA Beatriz
FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/12/2020 08:04:28-0500